



Première partie : L'accès au logement en région, les clés de lecture : État des lieux du parc en Bourgogne-Franche-Comté



Intervention de Patrice PERRON Chef du Département Connaissance, Service de la Transition écologique à la DREAL

Merci pour l'invitation. Je vais vous présenter un état des lieux du parc de logements avec d'une part au départ quelque chose d'un peu « normal » suivie d'un zoom sur le logement social parce que pour l'accès au logement des personnes en situation de précarité, le logement social joue un rôle extrêmement important. Ensuite, je m'étendrai brièvement sur le logement accompagné car je ne suis pas la personne la plus adéquate pour en parler donc je donnerai juste quelques données mais cela restera quelque chose d'assez fragmentaire.

Tout d'abord, quelques données de contexte par rapport aux évolutions que l'on a ne serait-ce que par rapport à la loi. S'il y a la nécessité de la **sobriété foncière** qui doit pousser à effectuer des travaux d'adaptation et de rénovation du parc existant pour répondre aux besoins sans faire de la construction neuve à tout va. Ce qui n'est pas forcément quelque chose que l'on faisait partout sur le territoire. Il y a également la loi climat Énergie qui la aussi met des bornes au fil du temps sur la location des passoires énergétiques. Or, on le verra, on en a beaucoup dans la région, donc il y a un vrai enjeu, soit de rénovation massive, soit on risque d'avoir du retrait de l'offre. On a beaucoup de passoires aussi au niveau des propriétaires occupants.

Enfin, dans un contexte régional de **baisse démographique marquée** ; puisque les dernières projections de l'Insee (Institut national de la statistique et des études économiques) sorties fin novembre prévoient près de 200 000 habitants en moins à l'horizon 2040, environ 500 000 à l'horizon 2070 avec tous les départements qui seraient concernés à partir de 2032, par un recul de la population ; alors tous les départements, cela ne veut pas dire partout dans ces départements là il restera des tensions sur le logement qui seront localisés ; mais forcément, quand on arrive à des volumes aussi importants, on va voir la vacance qui est déjà la plus importante des régions de métropole en Bourgogne Franche-Comté et qui va continuer à croître fortement. Cela va poser toute la question des friches résidentielles : qu'est-ce que l'on fait de ce logement pour pouvoir ne pas laisser se dégrader le parc de logements.

Toutes les régions de métropole avec l'Occitanie et les Pays de la Loire continuent à avoir une croissance. Si vous regardez sur la période 2040-2070, c'est vraiment les deux seules régions partout ailleurs, même au niveau national métropolitain, on se retrouverait avec une stagnation sur l'ensemble de la période. C'est parce que l'on est dans la période du papy-boom qui arrive à des âges qui sont relativement élevés et donc on a un déficit naturel qui va croître de façon conséquente sur l'ensemble de la période. Et autant on peut se poser des questions par rapport à des hypothèses de fécondité, de migration avec l'extérieur du territoire national, autant cet effet du papy-boom et l'augmentation du décès que cela va générer, c'est quelque chose qui est inéluctable et qui touchera l'ensemble du territoire national, la Bourgogne Franche Comté étant déjà plus âgée que beaucoup d'autres régions, on aura forcément un effet qui sera important.

L'autre chose observée, si on regarde les tendances passées, c'est **la croissance du parc de logement. Elle est beaucoup plus forte que celle des résidences principales.** C'est à la fois en raison du fait que sur une grande partie du territoire on est en déprise démographique, cela veut dire qu'il y a des logements qui se vident dans ces territoires-là. Cela est lié aussi au fait que l'on construit encore beaucoup trop parce qu'il y a l'image que la construction va faire venir des ménages. Pourtant, **on ne construit pas forcément toujours pour répondre aux besoins et notamment aux besoins des gens qui sont en situation de non ou de mal logement.**

La conséquence de tout ça c'est que la **vacance** n'a cessé de croître. Elle était de 7,8% en 2008, elle était passée à 9,3 en 2013 ; 10,2 en 2019. Alors je crois que cela se ralentit un peu parce que la construction aussi. Mais il n'empêche que l'on reste à des niveaux qui sont extrêmement élevés et bien supérieurs aux besoins sur le territoire.

Le pavillonnaire reste stable, c'est 65% des logements et on observe plutôt un peu plus de T2 et de T5. Concernant les T5, c'est notamment lié aux constructions de grandes maisons qu'on a pu avoir toutes ces dernières années. On observe plutôt une baisse dans les autres catégories de T1 et de T3, T4. La croissance des T2 est quand même aussi à mettre en lien avec des lieux où l'on a les plus fortes constructions, les gros volumes de construction que l'on va retrouver sur quelques grandes agglomérations, notamment sur Dijon où c'est beaucoup de collectifs. Et puis à l'inverse, la construction de grandes maisons, on les aura sur la zone frontalière, dans les espaces périurbains.

Tout cela nous amène aussi à dire que **la Bourgogne-Franche-Comté est une région sur lesquelles les propriétaires occupants sont relativement nombreux. On est à 63%, c'est plus de 5 points de plus qu'au niveau national et on a 35% de locataires. Le reste, ce sont des gens qui sont logés gratuitement et dedans au sein de ces locataires, un peu plus d'un tiers qui sont dans le parc social.**

Si on fait un zoom sur la vacance, on voit qu'on a des zones (qui sont en rouge foncé) sur lesquelles on dépasse, on approche les 14%. Toutes celles qui sont en orange et un petit peu plus clair, sont massivement dans l'ouest et sur une frange de la Haute-Saône. Excepté le coin de de Saint Claude, ce sont des zones qui sont en forte déprises démographiques et des déprises anciennes. A l'inverse, on a une vacance qui est beaucoup plus faible, notamment autour de Dijon et dans une grande partie du Doubs ou de la zone qui borde le Doubs au niveau de la Haute-Saône. Sur toutes ces zones rurales qui sont ici fortes, c'est lié à des crises démographiques qui ont 15, 20, 30 ans, voire plus. C'est vraiment quelque chose sur lequel cette vacance est extrêmement forte et c'est valable pratiquement pour toutes les zones.

On a des endroits sur lesquels c'est une déprise démographique qui est forte mais qui est un petit peu plus récente. Je pense notamment sur Saint-Claude. Mais c'est vrai que c'est quelque chose qui est important sur les zones qui sont ici en en très claires, on a même une vacance qui est relativement faible et parfois même inférieure à ce qu'il faudrait pour qu'on n'ait pas des prix de marché qui sont extrêmement élevés et qui coupent finalement la possibilité pour les ménages les plus fragiles de rentrer dans le logement.

Si vous prenez un certain nombre d'agglomérations comme Dijon, Besançon, Dole, Macon, Chalon, on va se retrouver avec une vacance qui va être un petit peu supérieure au niveau de fluidité, mais qui est relativement encore raisonnable avec des zones qui sont aussi en croissance démographique ou tout au moins en baisse assez légère. Ensuite, vous avez un certain nombre d'agglomérations comme Nevers ou Le Creusot sur lesquels la vacance est extrêmement forte ou encore Montbéliard. On est sur des zones urbaines où la vacance est élevée.

Concernant la **précarité énergétique**, une carte issue des travaux de l'Observatoire national de la précarité énergétique et qui est reprise dans la plateforme territoriale OPTÉER (observation et prospective territoriale énergétique à l'échelle régionale). Pour le logement, donc là on s'intéresse aux ménages qui ont les 30% des revenus les plus faibles et on regarde si les coûts énergétiques pour le logement dépassent 8%. **On a un certain nombre de secteurs sur lesquels on dépasse 1/3 des revenus uniquement pour l'énergie.** Je ne parle même pas de la partie loyer etc qui se rajoute donc ce sont des dépenses contraintes qui sont extrêmement importantes et c'est lié aussi à l'état du parc. La **vacance** dans le parc, elle touche beaucoup les petits logements. **Elle touche beaucoup aussi des logements qui ont des problèmes de confort, des problèmes, des logements anciens** et quand on regarde les résidences principales, on voit qu'on a aussi la problématique de ce logement ancien, notamment dans les zones qui sont en déprises depuis de nombreuses années où finalement on a fait peu de constructions et le parc n'est pas à niveau.

Sur ce graphique, on note une proportion, c'est ce que l'on appelle les passoires, avec des **DPE** (diagnostic de performance énergétique) F et G, alors on est sur les anciens DPE. Les données vont arriver et on aura des données EPCI (établissements publics de coopération intercommunale) qui vont arriver début de l'année prochaine.

Une comparaison entre la France métropolitaine et la Bourgogne-Franche-Comté sur la part de passoire, en fonction de la tranche d'âge, donc sans surprise, **tous les logements qui sont d'avant 1975, c'est aussi ceux parmi lesquels il y a le plus de passoires énergétiques avant les réglementations thermiques.** Mais ces réglementations thermiques, elles ont eu un effet surtout sur la fin de la période car elles ont été durcies progressivement et on a des proportions qui sont importantes. De plus, pourquoi finalement, on a des écarts aussi très hauts à l'intérieur de ces tranches c'est aussi lié à l'effet climatique. Puisque, quand on prend une moyenne nationale ce n'est pas la même chose si on est dans l'Arc Atlantique ou si on se retrouve dans des climats plus rigoureux comme dans le grand est ou en Bourgogne-Franche-Comté.

Ensuite, vous avez un graphique qui vous présente par départements, c'est un des rares moments où je vais vous parler d'une échelle infra en dehors des cartes qui vous montrent l'intensité de la présence de passoires énergétiques. Donc vous avez à gauche un graphique qui vous donne des éléments au niveau des locataires du parc privé et ce n'est pas si différent que cela chez les propriétaires occupants à peine moins et puis par rapport au parc HLM.

Cela permet de voir (les barres qui sont en violet ce sont les F et G). Si on regarde aussi les logements qui sont classés en E, il faut voir qu'à partir de 2034 c'est pareil, ils ne devraient plus pouvoir être loués. Dans certains secteurs c'est par exemple le cas dans **la Nièvre c'est plus de 3/4 des logements qui sont concernés par ces restrictions de location à l'horizon 2034.**

Alors que dans le **parc social, on est plutôt autour de 40%, voire moins de 30%. Donc on est sur un parc qui est de bien meilleure qualité** avec d'une part une gestion des bailleurs sociaux de leur parc qui est beaucoup plus importante avec le souci aussi des charges pour les locataires. On a également des aides à la rénovation qui existent alors que c'est beaucoup plus difficile d'arriver à inciter des propriétaires dans le parc locatif privé.

Concernant le **logement social, le nombre de logements sociaux dans la région a très peu évolué sur les 5 dernières années, contrairement au niveau national, 190 800 logements sociaux et parmi eux 178 000 qui sont offerts à la location.** Parmi ces **178 000 logements, 9 000 sont vacants** car ce sont des logements qui soit ne sont pas dans l'offre classique, soit sont mis de côté pour des réhabilitations et des démolitions. Il s'agit donc de logements dont le nombre a fortement augmenté au cours de l'année 2021. Ce qui notamment lié au fait que, avec le plan de relance, on finance des rénovations lourdes et il faut vider ces logements, les mettre de côté le temps de les réhabiliter.

Le solde entre ces logements qui ont été mis de côté, puis ceux qui avaient été invités, qui ont été remis dans l'offre où qui ont été démolis, c'est **1 500 logements en 2021.** Cela fait très longtemps que l'on n'a pas eu des niveaux aussi importants. Les mises en service ont tendance à baisser progressivement, ne serait-ce que parce que les endroits où on avait des rattrapages par rapport à la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain). Dans les grandes agglomérations, c'était l'obligation d'avoir 20% de logements sociaux dans les communes de plus de 3500 habitants, c'était essentiellement sur Dijon métropole que le rattrapage s'est fait, ce qui explique que la moitié de ces mises en service se fasse sur Dijon et c'est un impact sur la morphologie du parc.

A l'inverse, c'est presque 1 800 logements qui sortent du parc. Il s'agit d'une partie non négligeable, ce sont des démolitions, c'est à dire qu'il y a du parc sur lequel la réhabilitation n'est pas intéressante et il vaut mieux le démolir. Il y a notamment aussi, le SRU mais également des ventes notamment des ventes à l'occupant et donc on voit que l'on a un écart, qui est non négligeable de presque 500 logements entre les entrées et les sorties. Finalement, cela a relativement peu d'impact puisque c'est à peu près l'équivalent des sorties du parc social, de la baisse du nombre de résidences principales. S'agissant des mises en service, il faut savoir que dans les demandes qui sont faites, les **circulaires ministérielles, il y a la demande pour que l'on ait 30% de logements à destination des plus pauvres et on est bien au-dessus dans la région, on est plutôt à 38,39%.** Ce qui montre également l'engagement des bailleurs sociaux pour permettre l'accès du logement aux plus démunis.

Sur le **niveau de logement entre le parc récent et le parc ancien,** on a un écart c'est à dire que le parc récent est plus cher au mètre carré hors charge. C'est notamment vrai pour les PLUS (logements financés par le Prêt Locatif à Usage Social) qui sont un petit peu dessus, juste le niveau au-dessus en termes de niveau de revenus pour rentrer. Cela s'explique par le fait que dans le parc très ancien il y en a beaucoup qui est placé dans cette catégorie, notamment tout ce qui avait été financé avant 1975. Ces logements sont plutôt énergivores même s'il y en a une partie qui a été réhabilitée et donc finalement si on regardait avec les charges on aurait peut-être pas du tout la même vision.

Sur l'évolution du parc, on a un peu plus d'individuels que dans le parc initial. **Il faut savoir que le parc social s'est beaucoup construit il y a une cinquantaine d'années, 50, 60 ans et c'était beaucoup du collectif, donc on a un rééquilibrage vers l'individuel. Et si on regarde dans le parc récent, on a plus de petits logements que dans le parc total et moins de grands logements, moins de T3, T5.**

Il faut faire attention car c'est aussi lié au fait que la construction se concentre beaucoup sur Dijon métropole et aussi lié à la morphologie du parc aux besoins et au prix, au coût qui sont afférents. Mais malgré tout, on voit un parc sur lequel on a plutôt un peu plus de petits logements que de grands logements au niveau du parc social.

Sur la **vacance des logements, elle est plutôt forte dans les endroits en déprise démographique parce que le parc privé se vide mais le parc social aussi.** Si on prenait l'ensemble des logements vacants par rapport au parc, y compris ceux qui sont en vacance pour réhabilitation en attente de démolition, on est autour de 8,8% dans le logement social, en comparaison 10,2 sur l'ensemble du parc. Donc on voit que la **vacance est un peu plus concentrée dans le parc social.** Malgré tout, on a des gros enjeux et on voit notamment dans un certain nombre de secteurs une restriction du parc social parce que l'on a du parc excédentaire en quantité importante. A l'inverse, si on prend toutes les zones qui sont blanches mais ce sont plutôt des endroits, donc là on est sur la vacance de plus de 3 mois. Il s'agit davantage d'endroits sur lesquels on n'a pas assez de logements vacants et la fluidité, l'entrée dans le parc est un peu plus difficile. C'est notamment vrai sur Dijon, un petit peu aussi sur le nord de l'Yonne. Et puis très vrai sur la zone frontalière sur laquelle le coût pour mettre en service du logement social est relativement important.

Sur l'accès au parc social c'est, si j'enlève les gens qui étaient dans le parc et qui ont changé de logement, y compris ceux qui changent de région, c'est à peu près **6 700 changements de logement au sein du parc social et 15 000 primo-accédants en 2021** dont un **peu plus de 4 000 qui sont des gens qui sont en hébergement social, squat, habitation mobile, hôtel, les sans-abris ou des personnes qui sont logées chez un particulier.** Donc, c'est aussi cette catégorie parce qu'elle sera proche de la définition du sans domicile fixe quand on le prend au niveau de l'Insee. De plus, on en a presque 5 000 qui viennent du parc locatif privé, ce sont aussi parfois des personnes qui sont en instance d'expulsion et des personnes pour lesquelles le coût du logement et notamment des charges est important elles tendent à arriver dans le logement social qui est plus protecteur.

Pour le logement accompagné, si on prend le parc social, il y a un certain nombre de logements qui sont mobilisés pour faire de l'hébergement dans la région : 58. Il s'agit de volumes qui sont relativement faibles. Il faut savoir aussi qu'il y a eu des bâtiments qui ont été repris pour faire des centres d'hébergement mais ceux-là ne sont pas comptabilisés, ils ne sont pas gérés par les bailleurs, ils ne sont pas comptabilisés dans les chiffres qui sont là. **1 307 logements qui sont loués par des associations** pour des ménages qui sont dans des situations lourdes alors pas très lourdes, pour lesquels ils n'ont pas la capacité à gérer tout ce qui fait que l'on est capable d'être dans un logement et de faire ce qu'il faut. C'est à peu près 0,7% si on cumule les deux, des logements sociaux qui sont dans ces deux catégories là pour vous donner un ordre de grandeur, c'est 1,2% au niveau national. Alors il faut savoir que c'est très centré sur le milieu urbain mais pas seulement, notamment en Côte-d'Or, on en a un certain nombre aussi dans des EPCI plus ruraux. Et quand on regarde cette différence, elle est aussi liée à la structure du parc et aux enjeux que l'on peut avoir en termes de difficultés d'accès au logement. C'est un ordre de grandeur qui m'a été donné par le service qui s'occupe de tout ce qui est politique sociale du logement : **environ 150 logements chez les particuliers pour le dispositif**

Un chez soi d'abord. Sur les associations agréées pour l'accompagnement et il s'agit bien d'associations qui sont agréées sur le département, mais vous avez un certain nombre d'associations qui sont agréées sur plusieurs départements donc je n'irais pas plus loin.