

2012-2019 : s'adapter, une nécessité pour le parc social bourguignon-franc-comtois

ROSS 8 avril 2021



**DIRECTION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ**

Objectif de cette étude

- Volonté de voir ce qui s'est passé sur longue période au moment où les bailleurs sociaux ont fait le bilan de leurs CUS et élaborent les suivantes
- Repérer les territoires à enjeux

Une adaptation du parc en lien avec plusieurs politiques publiques

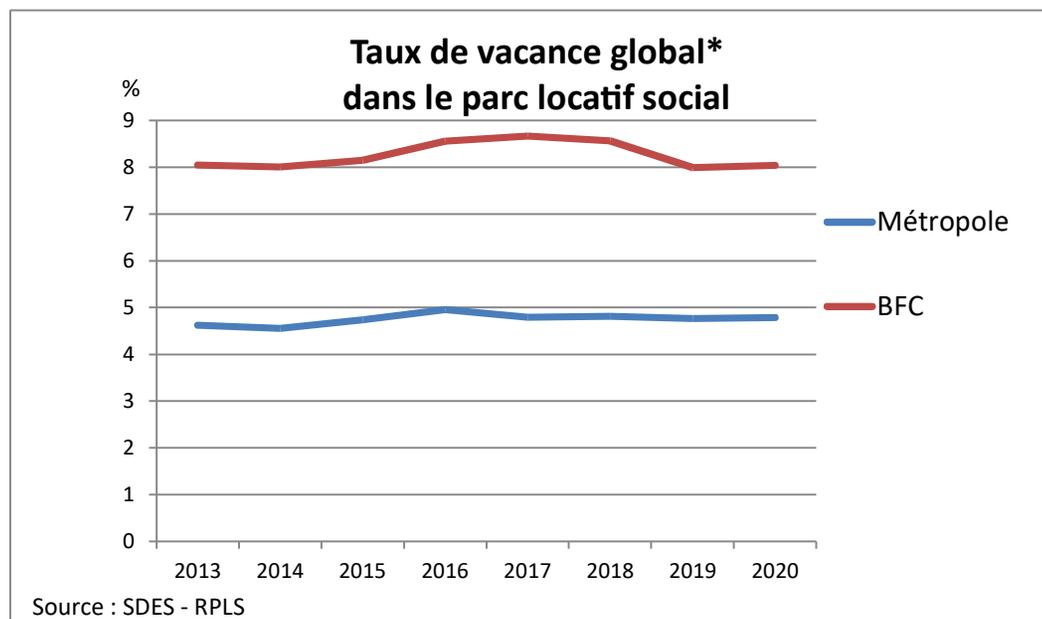
- Une adaptation du parc en lien avec plusieurs politiques publiques ...
 - La loi SRU pour les communes carencées
 - Éradication des passoires énergétiques
 - Financements FEDER
 - ANRU
 - Reprise des aides de l'État à la démolition, mais aussi d'Action Logement et de la CDC
- ... mais aussi conséquence des stratégies patrimoniales des bailleurs

Chiffres clés du logement social au 1^{er} janvier 2020

- 191 300 logements dont trois sur dix en QPV.
- Un logement social pour sept résidences principales dans la région.
- 14 % de logements individuels, soit moins qu'au niveau national.
- La vacance la plus forte des régions françaises. Nièvre (1^{er} rang), Saône-et-Loire (3^{ème}) et Jura (14^{ème}, départements les plus concernés).
- Un parc relativement ancien.

* $\frac{\text{vacance commerciale et technique} \times 100}{\text{parc total}}$

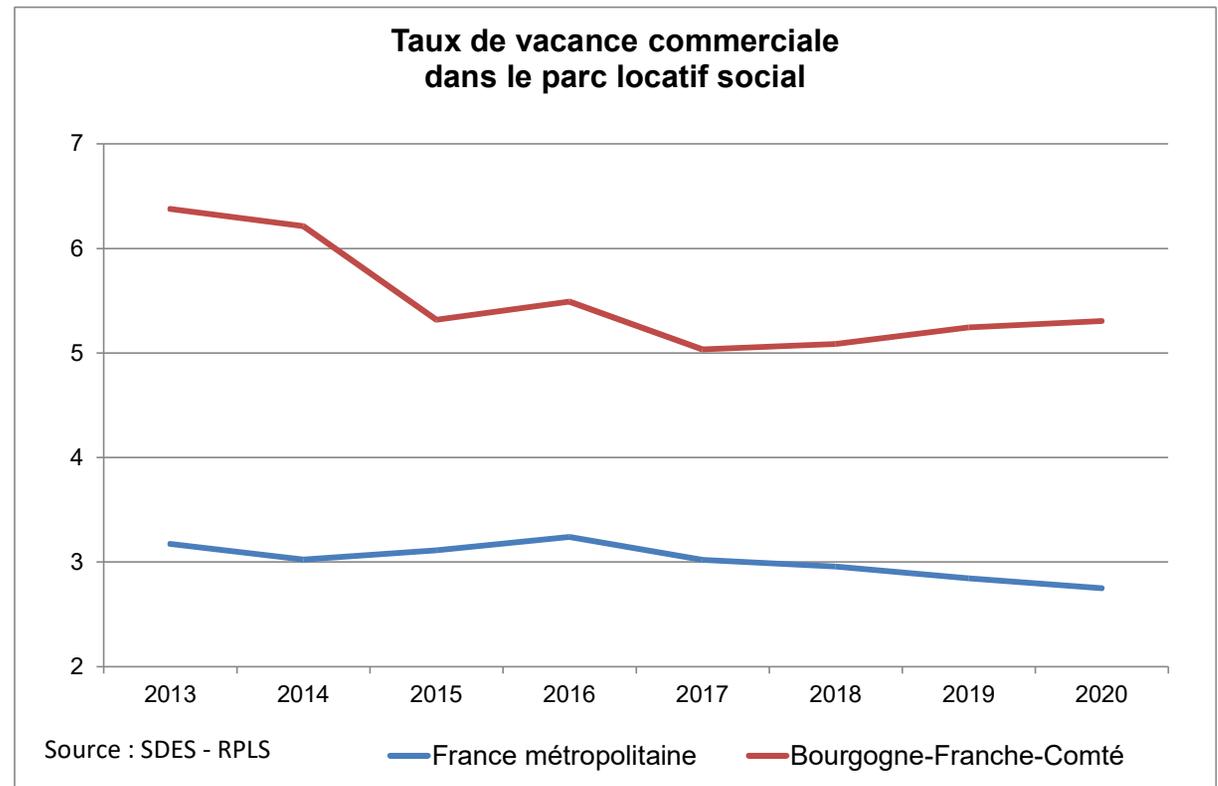
Stabilisation de la vacance à un haut niveau



Chiffres clés du logement social au 1^{er} janvier 2020

- Une baisse de la vacance commerciale qui se concentre en début de période
- Une augmentation lente et continue depuis 2017 en BFC à contre-courant de la tendance nationale

* $\frac{\text{logements vacants} \times 100}{\text{parc offert à la location}}$



Chiffres clés du logement social au 1^{er} janvier 2020

- **RPLS**

- Nouveau format de publication

- Opération coordonnée avec toutes les Dreal : même structure de publication avec les mêmes illustrations, publiée le même jour en même temps que la publication nationale :

https://dreal.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/parc_social/2020/

- Mise à disposition de données et indicateurs complémentaires à l'échelle régionale, départementale et EPCI et sur les 3 derniers millésimes :

<http://www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-locatif-social-en-bourgogne-franche-comte-a8790.html>

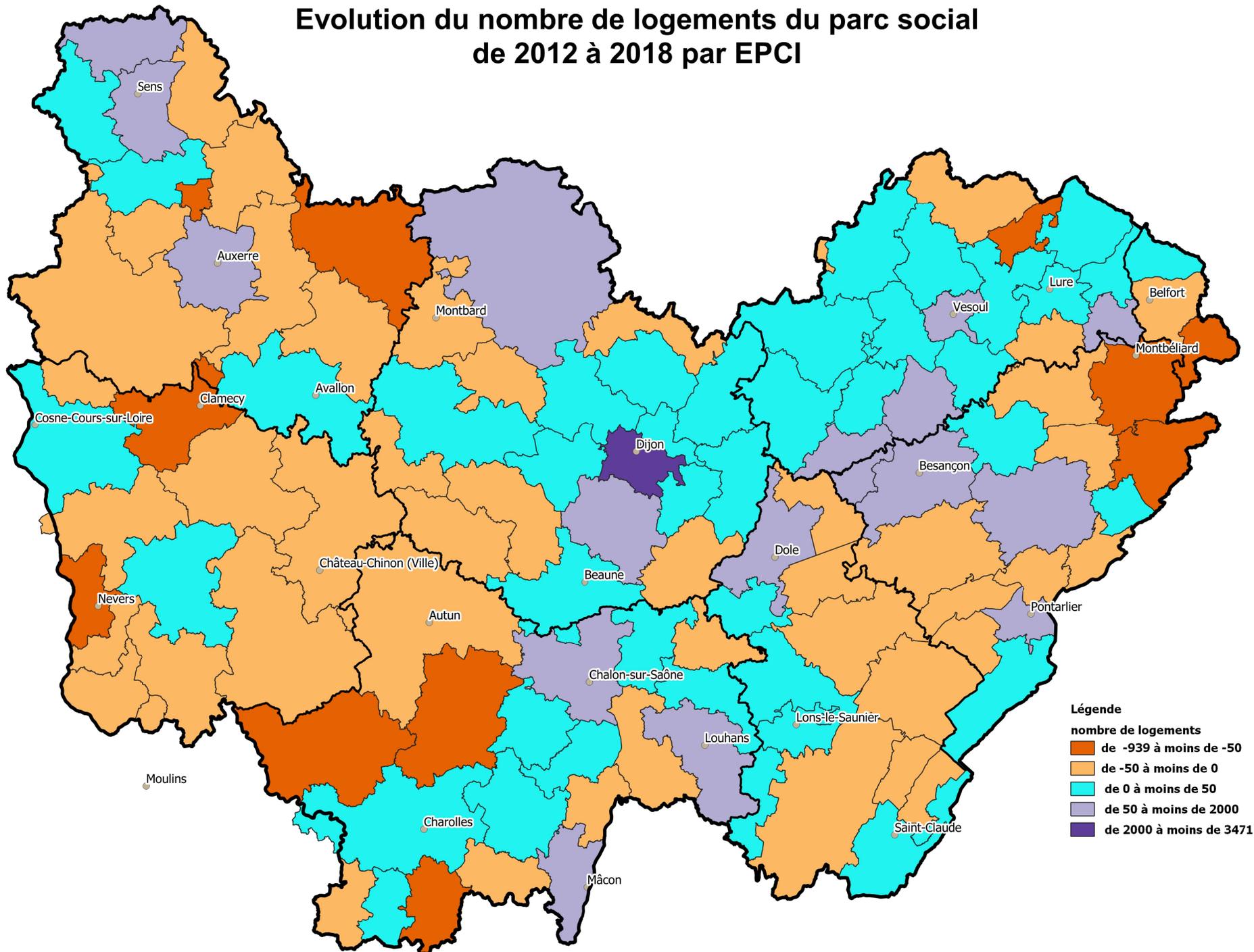
Quelle évolution globale du parc

- Hausse marquée du parc sur le territoire de Dijon Métropole pour cause de rattrapage SRU
- Une baisse du parc dans près de la moitié des EPCI
- Une hausse extrêmement modérée du nombre de logements sociaux, soit 3 000 logements de plus (+1,5 % en 7 ans).

Évolution du parc

2012-2018	Mises en services	Sorties de parc	Solde
Côte d'Or	4 814	1 024	3 790
Doubs	2 247	2 902	-655
Jura	584	366	218
Nièvre	602	965	-363
Haute-Saône	771	283	488
Saône-et-Loire	2 837	2 831	6
Yonne	2 026	1 466	560
Territoire de Belfort	470	553	-83
BFC	14 351	10 390	3 961

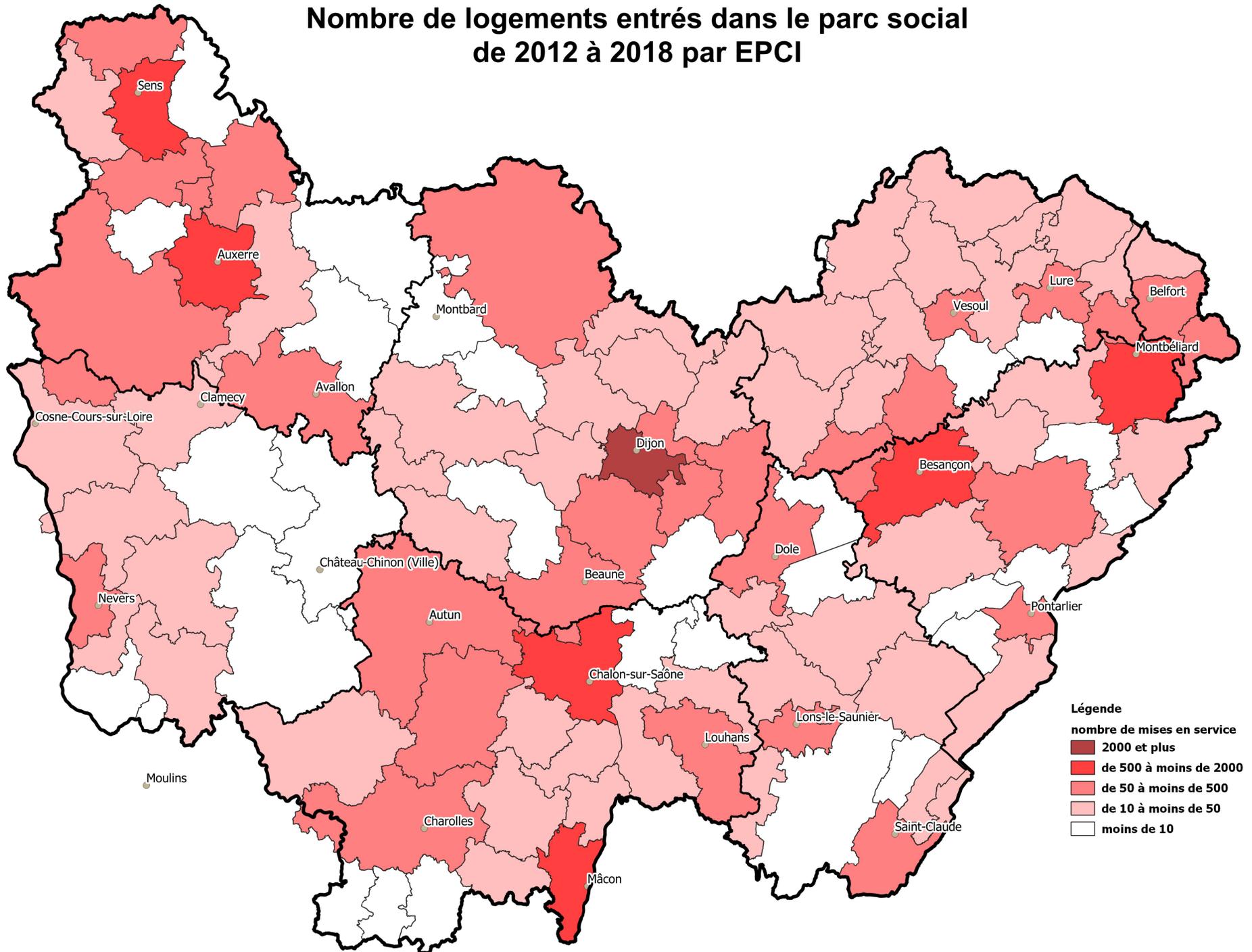
Evolution du nombre de logements du parc social de 2012 à 2018 par EPCI



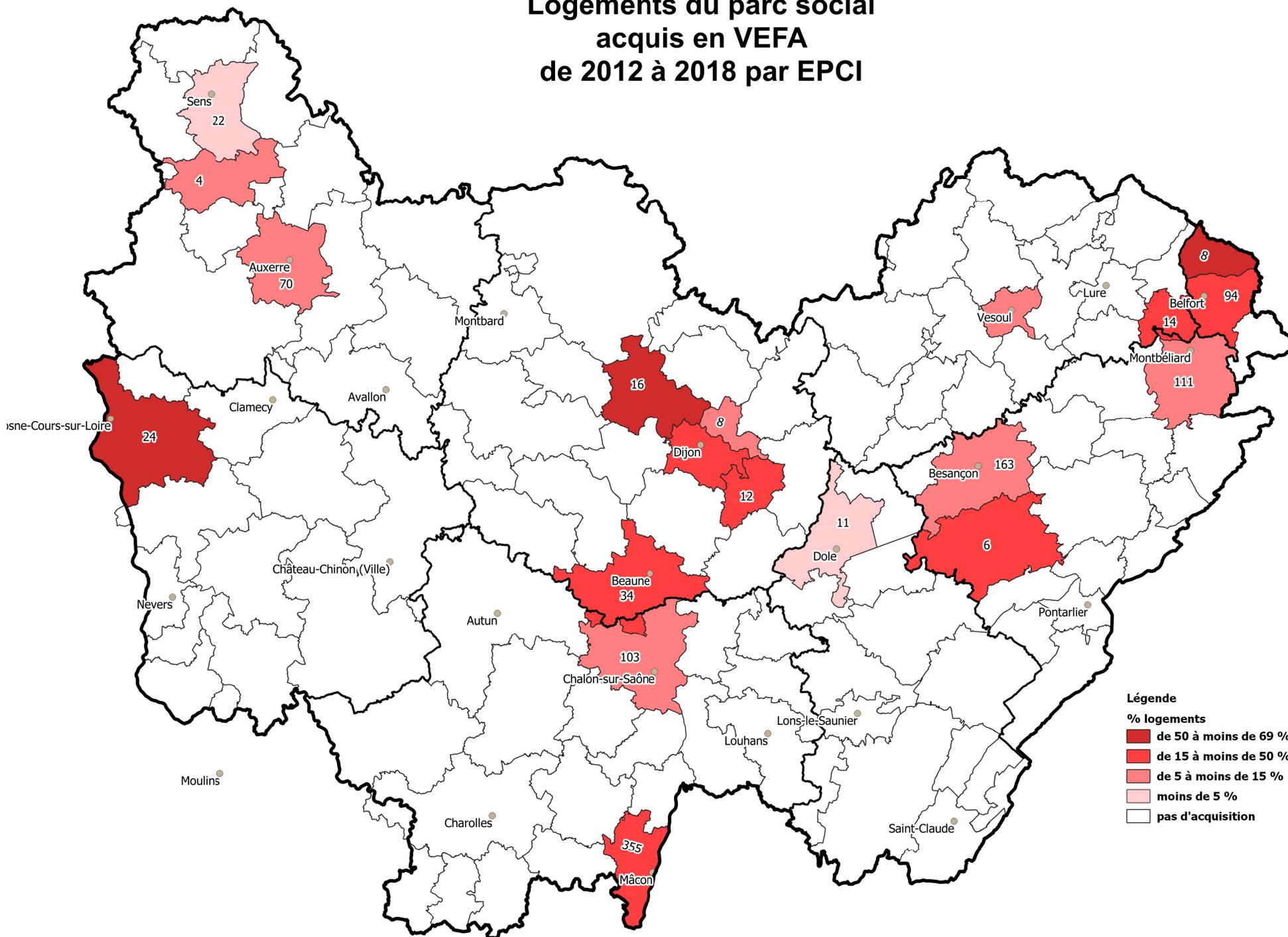
Mises en services

- 14 350 mises en services
 - 24 % concentrées sur Dijon Métropole
 - 23 % de logements individuels
 - 63 % de T2/T3
 - 16 % en VEFA et 11 % par acquisition avec ou sans travaux. Ce dernier mode est quasiment inexistant pour les SEM

Nombre de logements entrés dans le parc social de 2012 à 2018 par EPCI



Logements du parc social acquis en VEFA de 2012 à 2018 par EPCI

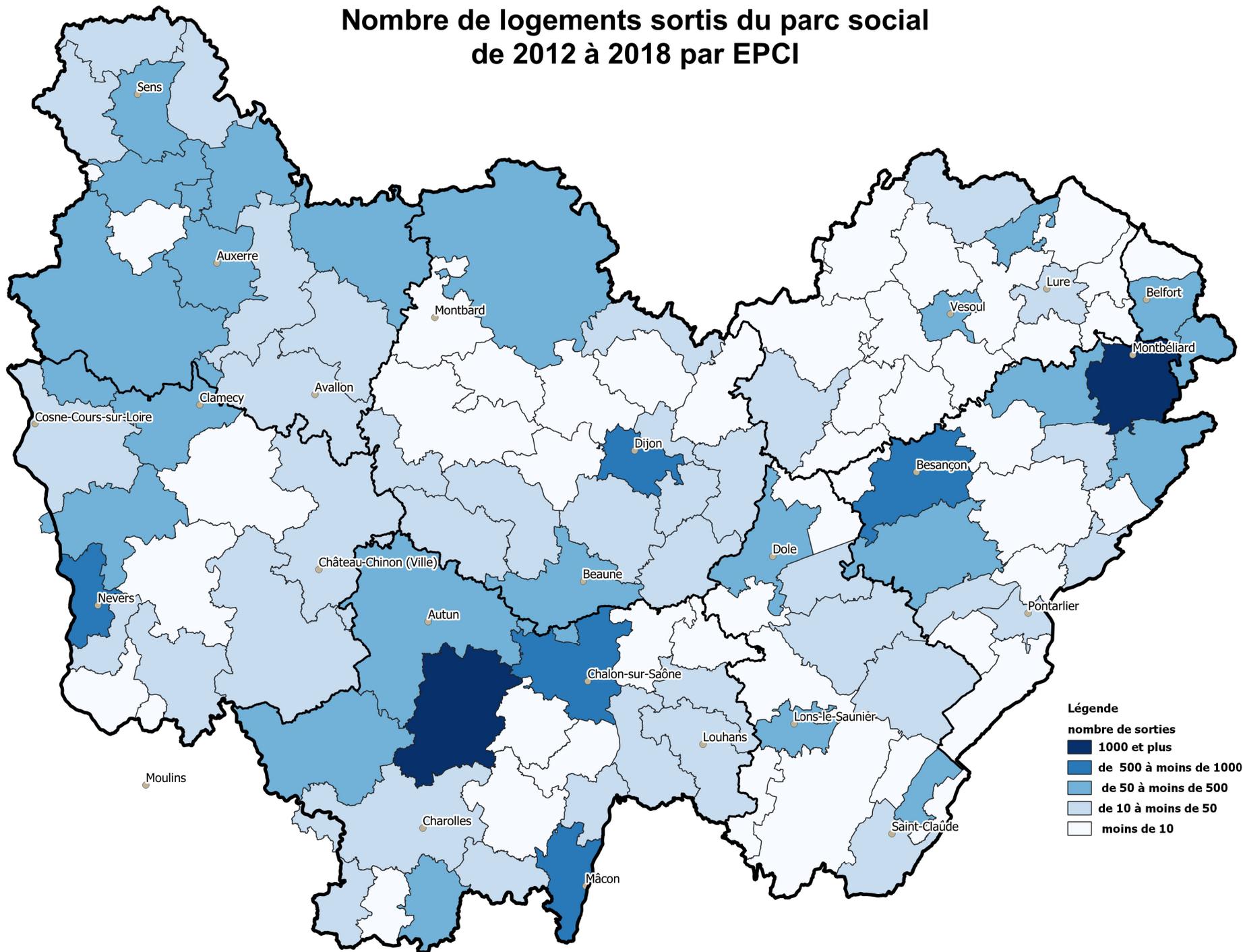


- Légende**
- de 50 à moins de 69 %
 - de 15 à moins de 50 %
 - de 5 à moins de 15 %
 - moins de 5 %
 - pas d'acquisition

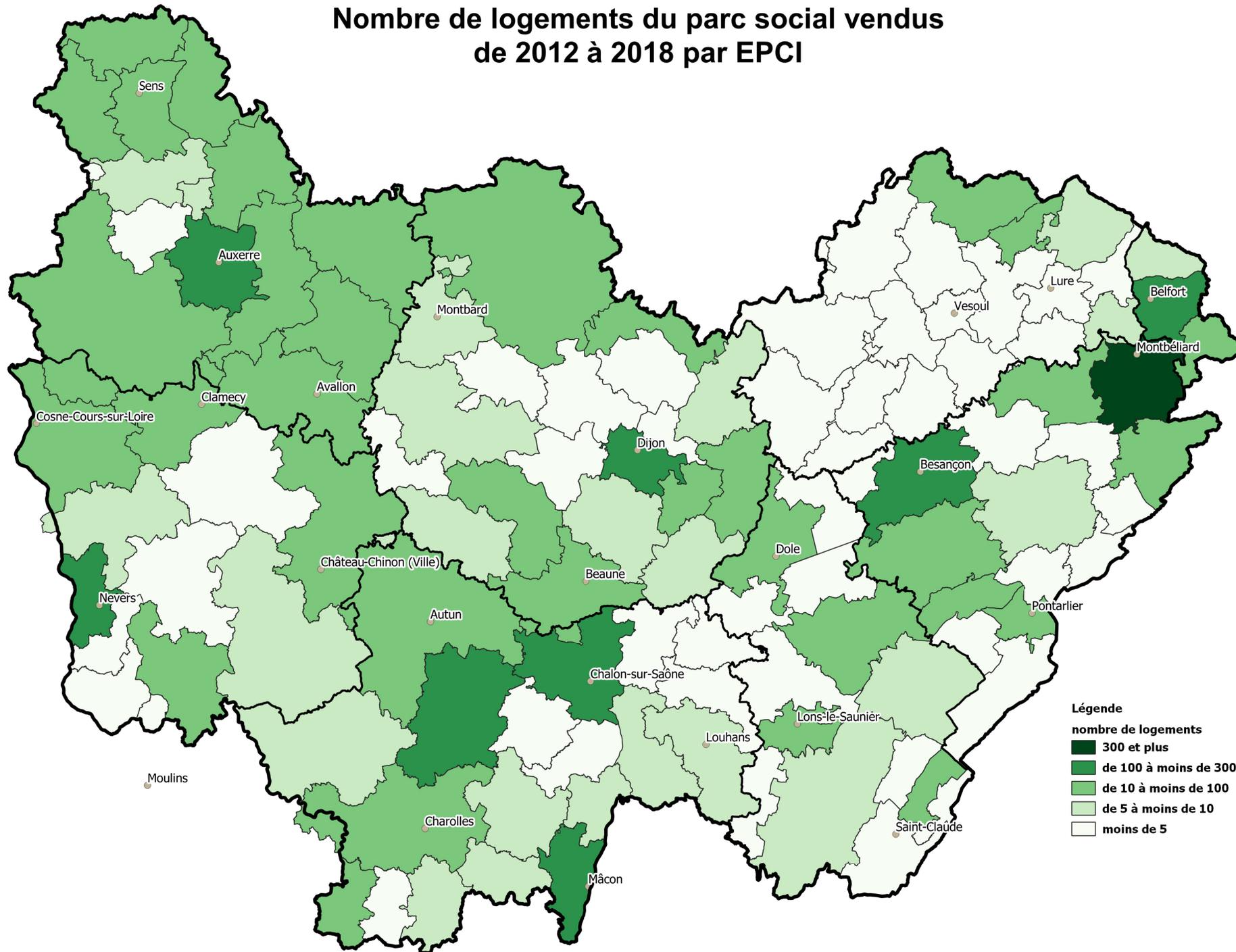
Sorties de parc

- 10 390 logements sortis du parc
- 2/3 sont des démolitions avec une accélération en 2018 et 2019. Une surreprésentation des démolitions dans les quartiers de politiques de la ville (ZUS puis QPV)
- 1/3 des sorties sont des ventes, majoritairement à des particuliers. Elles sont rares dans les ZUS ou QPV
- 48 % de T2-T3
- Des prix de ventes qui varient en fonction de l'ancienneté du bâti et de sa localisation et qui s'établissent autour de 1 100 euros du m² en Côte-d'Or et dans l'Yonne, environ 950 euros dans le Territoire de Belfort et la Saône-et-Loire et qui passe sous les 900 euros pour les autres départements.

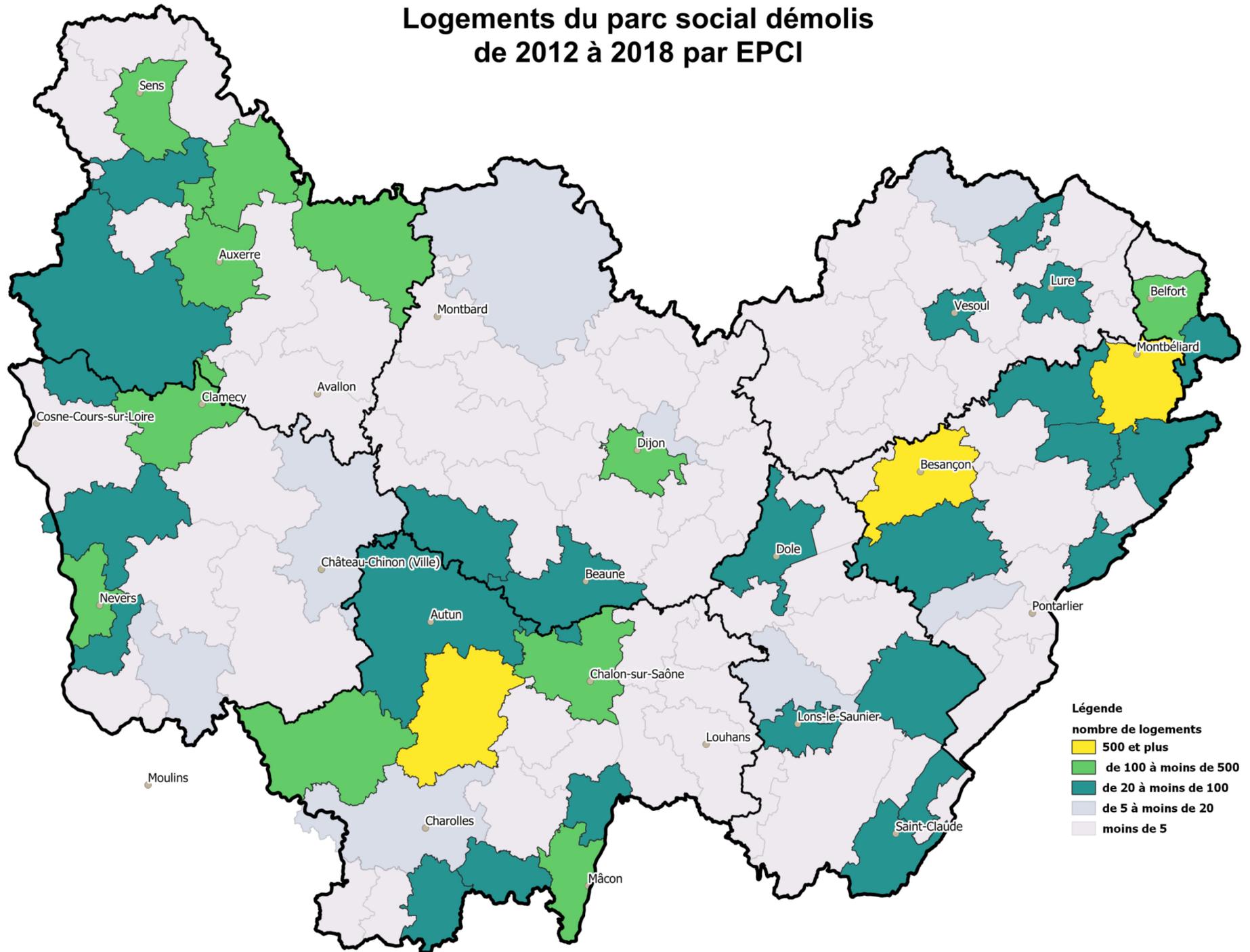
Nombre de logements sortis du parc social de 2012 à 2018 par EPCI



Nombre de logements du parc social vendus de 2012 à 2018 par EPCI



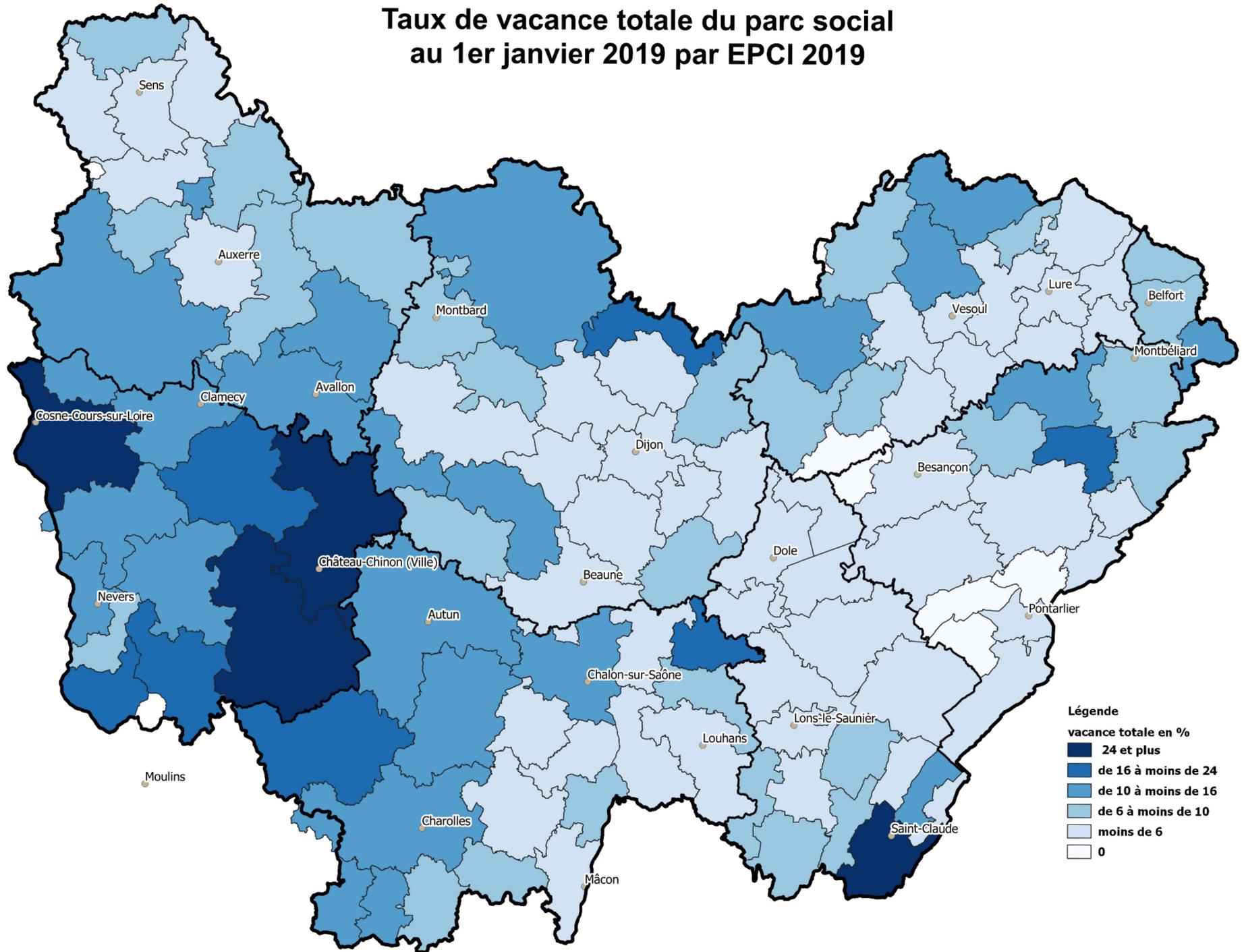
Logements du parc social démolis de 2012 à 2018 par EPCI



Effets sur le PLS

- Baisse du nombre de T1, T5 et T6 entre 2012 et 2019
- Des réhabilitations lourdes, qui ont permis une amélioration énergétique, mais difficilement quantifiable
- Deux fois de logements de moins de 10 ans dans le parc qu'en moyenne en Métropole
- Mais une vacance commerciale et technique qui reste la plus forte des régions françaises

Taux de vacance totale du parc social au 1er janvier 2019 par EPCI 2019



Enjeux à venir

- Des démolitions à venir dans tous les départements, mais des enjeux forts sur quelques EPCI
 - Territoires ANRU
 - Cosne-Cours-sur-Loire, Saint-Claude,.....
- Des réhabilitations complexes favorisées par le plan de relance, mais plus de projets candidats que de retenus et la nécessité d'avoir des projets bien avancés
- Une vigilance nécessaire pour maintenir une offre diversifiée

Enjeux à venir

- Pour en savoir plus :
- http://www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/le_parc_locatif_social_en_bourgogne-franche-comte_entre_2012_et_2019_cle51d11c-1.pdf