

40 % des personnes quittant un logement social accèdent à la propriété

Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté • n° 113 • Décembre 2023



En 2021, 165 800 logements sociaux sont occupés en Bourgogne-Franche-Comté. Ce sont majoritairement de grands appartements. Comparés à ceux du parc privé, les locataires vivent plus souvent sous le seuil de pauvreté monétaire, plus particulièrement pour les familles monoparentales.

Le renouvellement des locataires du parc social se fait lentement. Les entrées sont généralement liées à des difficultés économiques parfois associées à des modifications de la composition familiale. Pour les locataires déjà logés dans le social, elles peuvent générer de la sur-occupation ou de la sous-occupation. Ainsi, des personnes seules occupent des logements plus grands que certains couples. Avec le temps, l'amélioration de leur situation financière permet à certains locataires de sortir du parc social. Malgré un niveau de vie médian faible au regard du niveau régional, 40 % d'entre eux accèdent à la propriété.

En partenariat avec :



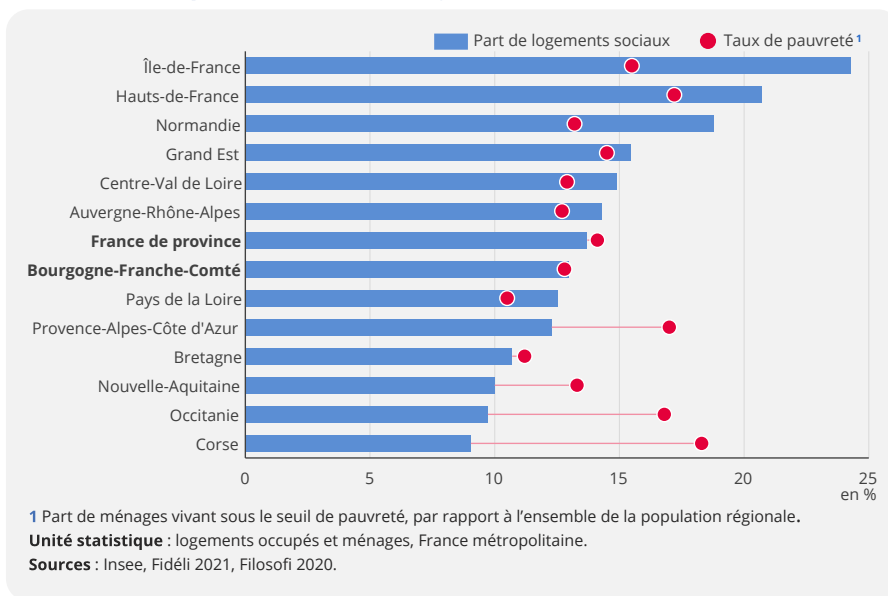
13 % des logements occupés appartiennent au parc social

En 2021, 165 800 **logements sociaux** sont occupés en Bourgogne-Franche-Comté. Ils représentent 13 % de l'ensemble des résidences principales et abritent 346 300 individus. En raison du caractère rural de la région, la part de logements sociaux est la 7^e des 13 régions métropolitaines, et comparable à celle de France de province, 13,7 % ► **figure 1**.

Des logements situés en forte majorité en ville

Quatre logements sociaux sur cinq sont implantés en territoire urbain où ils représentent 22 % des résidences principales, bien davantage que dans le rural (5 %). En particulier, 29 % des logements sociaux sont situés dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Le parc social a pour objectif de loger des ménages aux ressources modestes qui peuvent difficilement accéder à un logement privé ► **encadré**. En Bourgogne-Franche-Comté, l'article 55 de la loi « solidarité et renouvellement urbain » (SRU) contraint les communes de plus de 3 500 habitants, situées au sein d'une agglomération de plus de

► 1. Part de logements sociaux parmi l'ensemble des logements occupés et taux de pauvreté, selon la région



50 000 habitants, à disposer d'au moins 20 % de logements sociaux. Cette localisation favorise l'accès à l'emploi et aux services et commerces, en limitant l'utilisation d'une voiture, de plus en plus coûteuse.

Du fait de leur implantation plus fréquente en zone urbaine, 86 % des logements sociaux sont des appartements. Ils sont pour la plupart raccordés au gaz de ville. Ils disposent souvent d'une chaudière collective et sont parfois raccordés à un réseau de chaleur urbain. Ces infrastructures sont plus fréquentes dans les territoires

denses car plus rentables. Plus de la moitié des logements sociaux font partie d'immeubles de quatre étages ou plus. Cependant, ils sont plus rarement équipés d'un ascenseur que dans le parc locatif privé, 46 % contre 64 %. Le Code de la construction et de l'habitat stipule bien l'obligation d'installation d'un ascenseur dans ces immeubles mais uniquement pour les constructions postérieures à 1980. Or, 60 % des logements sociaux ont été construits avant cette date. L'absence d'ascenseur représente un frein à la location. Cela peut générer de la vacance dans les étages supérieurs. Il existe

d'autres raisons qui expliquent les 5 % de logements sociaux vacants comme le temps de renouvellement des locataires et l'inadéquation des critères entre l'offre disponible et la demande exprimée.

Un parc de grands logements en partie occupés par des personnes seules

Les deux tiers des logements sociaux sont des trois ou quatre-pièces, contre la moitié dans le locatif privé. Les plus petits logements d'une ou deux pièces sont donc relativement peu nombreux. Ils ne représentent que le quart du parc social de la région. La moitié des ménages logés étant des personnes seules, celles-ci occupent souvent des logements « trop grands ». Cette **sous-occupation** s'explique en grande partie par des changements survenus au sein des ménages. Certaines personnes restent seules dans leur logement à la suite d'un divorce, d'un veuvage ou du départ des enfants. Il ne leur est alors pas toujours financièrement nécessaire de quitter leur logement, étant donné le prix modéré du loyer. Ainsi, la moitié des trois-pièces sont occupés par des personnes seules. La loi pour « l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » (Elan) est en application sur le territoire national depuis 2019. Elle oblige, en zone tendue, à réexaminer la situation de chaque locataire tous les 3 ans afin de proposer un logement plus adapté si besoin. Seule l'unité urbaine de Dijon était concernée en 2021 dans la région.

Les couples du parc social vivent quant à eux dans des logements plus petits. La surface par habitant y est de 35 m² pour ceux n'ayant pas d'enfant, 10 % plus faible que dans le privé. Elle est de 20 m² par

► 2. Caractéristiques des habitants de Bourgogne-Franche-Comté, selon le statut d'occupation

	Locataires		Propriétaires	Ensemble de la région
	du parc social	du parc privé		
Part d'individus (en %)	13	18	69	100
Taux de pauvreté (en %)	36	19	6	13
Part d'individus en QPV ¹ (en %)	31	2	1	5
Niveau de vie médian (en €/mois)	1 250	1 600	2 000	1 850

¹ Quartier prioritaire de la politique de la ville.

Source : Insee, Fidéli 2021.

habitant pour ceux ayant des enfants, 17 % inférieure au privé. Les familles monoparentales disposent globalement d'une trentaine de mètres carrés par habitant dans les deux parcs de logements. Tout type de ménages confondu, les locataires du parc social disposent d'une surface moyenne par habitant de 41 m² dans l'urbain et 45 m² dans le rural. Elle est comparable au parc locatif privé dans l'urbain mais inférieure de 7 m² pour le rural.

La pauvreté plus présente dans le parc social

Le parc social est d'abord destiné aux personnes en difficultés économiques. Les locataires y accèdent sous conditions de ressources. Par conséquent, ils ont des revenus plus bas et plus homogènes que les autres locataires de la région. Leur **niveau de vie** médian est de 1 250 € par mois, contre 1 600 € par mois pour les locataires du privé ► **figure 2**. Dans le parc social, les 10 % de locataires les plus aisés ont un niveau de vie 2,4 fois plus important que les 10 % les plus pauvres. Ce rapport est de 2,9 pour les locataires du privé. 36 % des locataires du parc social vivent

sous le **seuil de pauvreté**, c'est-à-dire avec moins de 1 120 € par mois et par **unité de consommation** pour l'année 2020, contre 19 % pour les locataires du parc privé. Près de la moitié des locataires du parc social habitant dans un QPV sont pauvres, contre moins d'un tiers hors QPV.

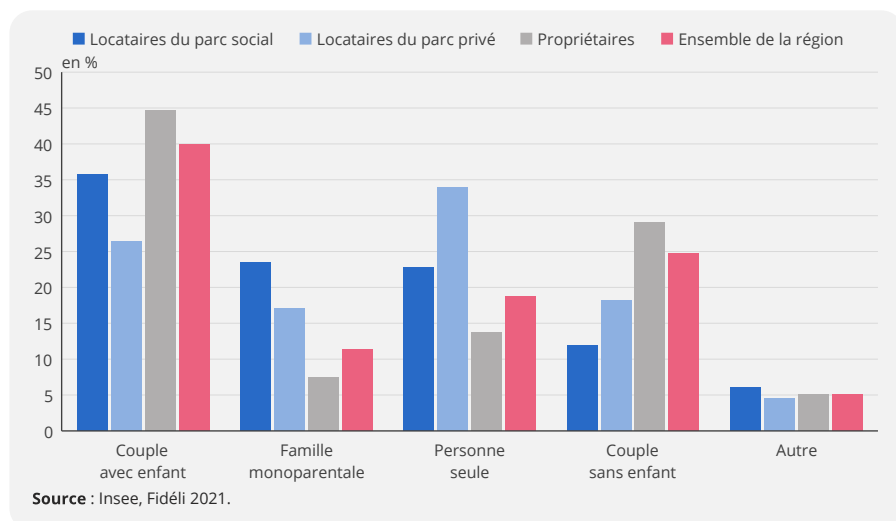
Il s'avère que plus de 5 % des ménages du parc social dépassent de plus de 20 % le plafond des **conditions de ressources** pour l'accès à un logement social. Un surloyer peut ainsi être demandé à ces locataires. Leur présence contribue à la mixité sociale au sein du parc tout en gardant prioritaires les ménages les plus fragiles. Certains d'entre eux sont tout de même appelés à quitter leur logement. Inversement, environ 70 % des ménages logés dans le parc privé sont éligibles à un logement social.

Des profils d'occupants qui traduisent la vocation sociale de ces logements

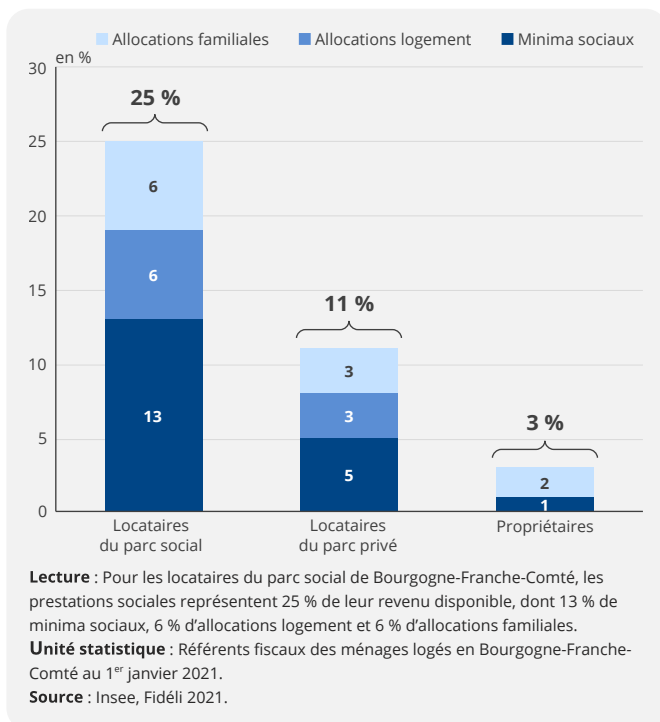
Qu'elles soient monoparentales ou non, les familles logées dans le parc social comptent souvent plus d'enfants, 25 % ont au moins 3 enfants, contre 15 % dans le privé. Les familles monoparentales constituent 23 % des habitants des logements sociaux, contre 17 % des locataires du parc privé ► **figure 3**. En constante augmentation, ces familles sont souvent fortement touchées par la pauvreté. Dans les familles monoparentales locataires d'un logement social, le parent est une femme dans 84 % des cas, contre 75 % pour les locataires du parc privé. Avec la persistance des inégalités salariales, le recours plus fréquent au temps partiel et un taux d'activité plus faible que les hommes, les femmes peuvent cumuler des difficultés financières. Lorsqu'elles se retrouvent à la tête de familles monoparentales, cela les rend plus vulnérables face à la pauvreté.

Les ressources principales des locataires du parc social sont des salaires. Elles sont complétées par les prestations sociales

► 3. Répartition des habitants selon le type de ménage et le statut d'occupation



► 4. Poids des différentes prestations sociales dans le revenu disponible des ménages, selon le statut d'occupation



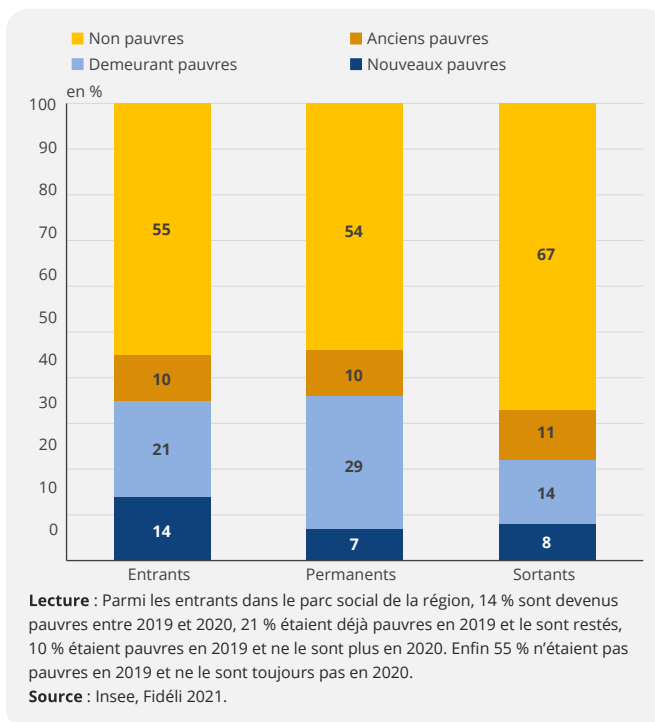
qui constituent en moyenne un quart de leur revenu disponible. Il s'agit majoritairement de ressources provenant des minima sociaux ► **figure 4**. Restés longtemps sans emploi, les locataires du parc social perçoivent plus rarement des allocations chômage, qui ne représentent que 6 % de leur revenu disponible. Le parc social comprend davantage de locataires de plus de 65 ans. Les référénts des ménages ont en moyenne 53 ans contre 45 ans dans le parc locatif privé. Les pensions et retraites contribuent ainsi largement à leurs ressources. Elles représentent 24 % du revenu disponible soit 5 points de plus que pour les locataires du parc privé. Peu de jeunes demandent un logement social, la possibilité ne leur est pas toujours connue et le temps d'attribution est parfois trop long par rapport au délai dont dispose un

étudiant ou un jeune ayant décroché un premier emploi pour trouver un logement.

Les locataires du parc social déménagent peu

Contraints par leur situation financière, l'attrait d'un loyer modéré et/ou leur grand âge, les locataires du parc social déménagent peu. À peine 12 % ont changé de résidence principale en 2020 contre 21 % des locataires du parc privé. Le renouvellement des locataires du parc social se fait donc relativement lentement. En Bourgogne-Franche-Comté, 21 100 habitants ont quitté un logement social en 2020 contre 17 000 qui y sont entrés. Le déficit d'**entrants** par rapport aux **sortants** s'explique en partie par la pandémie de Covid. Les attributions de logements ont été stoppées pendant

► 5. Répartition des entrants, permanents et sortants du parc social, selon leur situation vis-à-vis de la pauvreté entre 2019 et 2020



plusieurs mois en 2020 et la mise en service de nouveaux logements, déjà en baisse depuis plusieurs années, s'est encore ralentie. D'autre part, certains logements sont indisponibles du fait de leur rénovation voire de leur démolition en cours.

Que ce soit pour entrer ou sortir du parc social, le tiers des déménagements se font dans la même commune, et les trois quarts dans le même département. Parmi les **permanents**, 19 000 habitants ont changé de logement social entre 2020 et 2021. La moitié est restée dans la même commune. Ces déménagements permettent alors de changer de quartier ou de confort de logement.

Des entrées dans le parc social liées aux parcours de vie

Les logements sociaux sont destinés d'abord aux populations en difficulté économique. Le niveau de vie médian des entrants est de 1 300 € par mois. Plus d'un entrant sur trois vit sous le seuil de pauvreté ► **figure 5**. Parmi ces entrants **pauvres**, deux sur cinq sont de **nouveaux pauvres**. Plus d'un quart des entrants est touché par une baisse de son niveau de vie de plus de 20 % entre 2019 et 2020. L'entrée dans le parc social est souvent liée à des modifications de la composition familiale. Un nouvel habitant sur cinq a subi une séparation ou un veuvage. Parmi eux, 70 % habitaient dans une maison et leur entrée dans un logement social

► Encadré - Davantage de logements sociaux dans les communes aux loyers élevés

Les bailleurs sociaux doivent respecter les loyers encadrés par l'État, qui sont inférieurs à ceux du secteur privé. Ils disposent pour cela de subventions reçues de l'État et d'avantages comme l'exemption de la taxe sur les propriétés bâties pendant 30 ans et un taux d'intérêt bonifié. Bénéficier d'un logement social permet donc l'accès au logement à moindre coût. Le bénéfice est d'autant plus important dans les communes les moins abordables. Un loyer réduit permet d'accéder à un logement plus adapté, d'augmenter la consommation ou de réaliser de l'épargne. La part de logements sociaux dans les 20 % de communes où les loyers sont les plus chers est près de deux fois plus importante que dans le reste de la région. Cela permet de développer de la mixité sociale dans les grandes communes, même si les logements sociaux sont souvent concentrés dans certains quartiers. Néanmoins, certaines communes chères mais de taille plus modeste offrent peu de logements sociaux, c'est en particulier le cas dans la bande frontalière avec la Suisse.

s'accompagne souvent d'une perte de surface importante. Par ailleurs, 17 % des entrants vivaient en 2020 dans un logement disposant de moins de chambres que d'habitants. Cette situation peut survenir, par exemple, suite à la naissance d'un enfant, évènement qui impacte également le niveau de vie. L'attribution d'un logement social permet à la moitié d'entre eux de sortir de cette **sur-occupation**.

40 % des sortants du parc social accèdent à la propriété

Pour un certain nombre de locataires, le logement social est une étape dont ils sortent une fois que leur situation financière s'est améliorée. 40 % des sortants accèdent à la propriété avec un gain significatif de surface par habitant.

Les couples sont ceux qui accèdent en plus grand nombre à la propriété, suivis par les familles monoparentales, et dans une bien moindre mesure par les personnes seules.

Parmi les habitants du parc social, les sortants sont ceux dont la situation financière est globalement la plus favorable. Leur niveau de vie médian de 1 500 € par mois reste toutefois inférieur à celui des locataires du parc privé.

22 % des personnes vivent encore sous le seuil de pauvreté lorsqu'ils sortent du parc social.

Les sortants sont plus jeunes et ont plus souvent un emploi salarié que les entrants et les permanents. 14 % des sortants se sont mis en ménage dans l'année. Cette nouvelle cohabitation permet souvent une augmentation significative du niveau de vie et donc un accès plus facile à un

logement dans le parc privé. *A contrario*, la majorité des jeunes intégrant seuls un nouveau logement connaît une perte de niveau de vie, en particulier ceux qui se détachent fiscalement de leurs parents. A l'occasion de ce départ, certains parents voient leur niveau de vie augmenter ce qui leur permet d'accéder à un logement dans le privé. Ce nouveau logement est en général plus petit mais suffisant pour leur nouvelle situation familiale. ●

Caroline Logeais, David Brion (Insee)



Retrouvez les données en téléchargement sur www.insee.fr

► Source et méthode

Le **fichier démographique sur les logements et les individus** (Fidéli) est une base de données statistiques, constituée par l'Insee, issue des fichiers d'imposition des foyers fiscaux. Il regroupe une information quasi exhaustive sur les individus, les locaux et les mobilités résidentielles, ainsi que des éléments agrégés de revenus et de prestations sociales. Pour cette étude, la base comprend des données sur les années 2021 et 2020 pour les logements et individus, ainsi que leurs revenus en 2020 et 2019.

L'indicatrice de logement social n'étant disponible que pour l'année 2021, celle pour l'année précédente a été recrée en partant du principe qu'un logement considéré comme social en 2021 l'était déjà en 2020.

► Définitions

Le **logement social** comprend ici l'ensemble des logements détenus par les bailleurs d'habitat à loyer modéré (HLM) et les sociétés d'économie mixte (SEM). Aucune distinction n'est faite selon le conventionnement ou non des logements. Ne sont pris en compte que les logements occupés et en résidence principale au 1er janvier 2021. L'attribution d'un logement social dépend des **conditions de ressources** des ménages, qui ne doivent pas dépasser certains plafonds. Ces plafonds pour l'année 2019 sont disponibles sur le site de Légifrance à l'adresse suivante : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000037885188>.

Les habitants qui disposent de plus d'une chambre par couple et par enfant sont considérés, dans cette étude, en **sous-occupation**. À l'inverse, lorsqu'ils disposent de moins d'une chambre par couple et par enfant, ils sont en **sur-occupation**.

Le **niveau de vie** d'un ménage correspond à son revenu disponible divisé par son nombre d'**unités de consommation** (UC). Celles-ci sont calculées de la façon suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage, 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus, 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans. Le niveau de vie est donc le même pour tous les membres d'un même ménage. Le niveau de vie médian est tel que la moitié des ménages se situe au-dessus et l'autre moitié en dessous. Un individu est considéré comme **pauvre** lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au **seuil de pauvreté**. Dans cette étude, c'est le seuil usuel, fixé à 60 % du niveau de vie médian, qui est utilisé.

Parmi les résidents du parc social de la région en 2021, les **entrants** sont les individus qui étaient logés dans le parc privé en 2020, toute région confondue, ou dans le parc social hors de la région. Les **permanents** sont les individus déjà logés dans le parc social de la région en 2020. Enfin les **sortants** sont les individus qui étaient logés dans le parc social de la région en 2020 mais qui ne le sont plus en 2021. Les sortants peuvent être, en 2021, dans le parc privé de la région ou dans le parc social hors région.

Les **nouveaux pauvres** sont ici les habitants qui n'étaient pas pauvres en 2019 et qui le sont devenus en 2020.

► Pour en savoir plus

- Fernane B., Perron P., « [Le parc locatif social en Bourgogne-Franche-Comté au 1^{er} janvier 2022](#) », Dreal, novembre 2022.
- Pilarski C., René Y., « [Entrer ou sortir des quartiers prioritaires : des trajectoires en partie liées aux variations de revenu et au coût du logement](#) », *Insee Analyses Bourgogne-Franche-Comté* n° 53, avril 2019.
- Eichwald A., Kauffmann P., Lercari L., « [Le Grand Est, quatrième région française en matière de logement social](#) », *Insee Analyses Grand Est* n° 138, décembre 2021.

