



Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

Demande et attribution de logements sociaux dans le Doubs

Bilan au 1^{er} janvier 2015

Dans le cadre des réflexions sur les politiques de peuplement à conduire dans le département, la Direction départemental des territoires du Doubs (DDT) a proposé d'alimenter régulièrement la connaissance et l'analyse territoriale sur ce sujet. Cette première analyse sur la demande et les attributions permet de dresser un panorama général sur le département du Doubs en répondant à des questions telles que : où se trouve le parc social ? qui sont les demandeurs ? où souhaitent-ils résider ? quelle est la durée d'attente moyenne avant attribution d'un logement ? Et de mettre ces réponses en perspective avec les attributions constatées. Quelques éclairages sont enfin apportés sur des situations plus spécifiques au territoire (ex : les étudiants).

Note méthodologique

Cette étude a été réalisée par le service Habitat Construction Ville, unité Lutte contre l'exclusion et Observation de l'habitat de la DDT du Doubs.

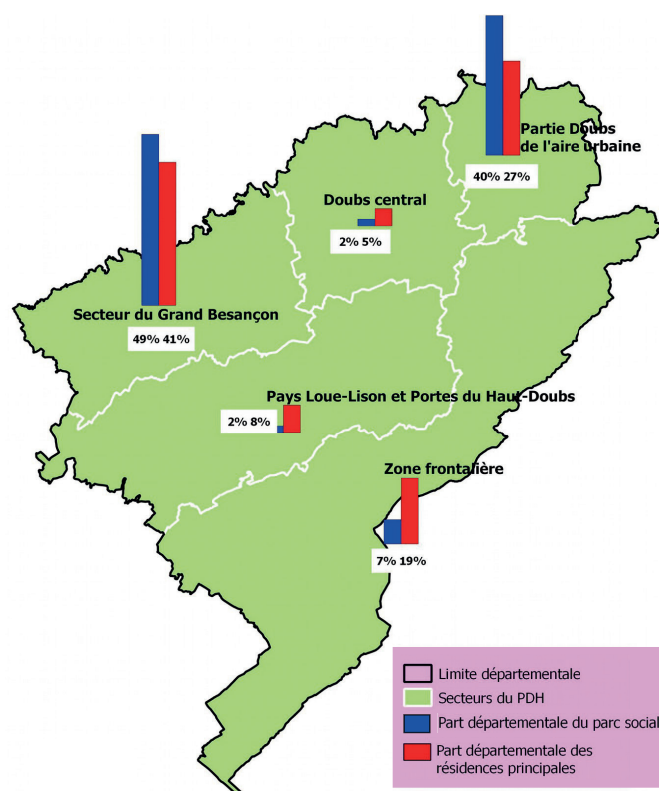
Des données issues de diverses sources ont été croisées pour obtenir ces éléments et analysées par le prisme des secteurs du PDH :

- données issues du progiciel « Imhoweb » utilisé dans le cadre du fichier partagé de la demande de logement social dans le Doubs : demandes en cours au 01/01/2015 dans le Doubs, demandes satisfaites du 01/07/2014 au 31/12/2014 dans le Doubs
- données INSEE sur la population du Doubs au 01/01/2011
- enquête OPS 2014 sur le Doubs
- RPLS au 01/01/2014.

Graphique 1 :

Répartition du parc de logements sociaux et des résidences principales dans le Doubs

(source : RPLS 2014, INSEE 2011 - carte : DDT25 2015)



Sources : IGV-BDCARTO © - Reproduction interdite
RPLS 2014
RGP 2011



La répartition des logements sociaux dans le Doubs

Le parc immobilier en général

Au 1^{er} janvier 2011, l'INSEE recense plus de 230 000 résidences principales dans le département du Doubs dont 16 % sont des logements sociaux (plus de 36 700).

Ces logements sociaux sont en grande majorité situés dans les secteurs du Grand Besançon et de l'aire urbaine de Montbéliard, au détriment notamment de la zone frontalière.

¹ Part de logement ayant fait l'objet d'une rotation au cours de l'année précédente

Le taux de mobilité

Le taux de mobilité¹ dans le parc locatif public s'établit à 13,6 % pour la Franche-Comté et à 9,9 % à l'échelle nationale en 2012 ; il s'élève à 12,8 % pour le département du Doubs pour l'année 2013, faisant du Doubs, une zone globalement non tendue, à l'exception de la zone frontalière.

En effet, pour 100 demandes de logements (mutations internes comprises), l'offre potentiellement disponible (logements vacants et logements libérés par rotation annuelle) est de 137 logements dans le pays du Doubs central contre 47 logements dans la zone frontalière. À l'échelle du département, le taux est de 79 %.

Tableau 1 :
Taux de mobilité par secteur
(source : RPLS 2014)

	Taux de mobilité
Grand Besançon	13 %
Pays du Doubs central	12 %
Aire urbaine de Montbéliard	13 %
Pays Loue-Lison et Portes du Haut-Doubs	12 %
Zone frontalière	10 %
Total Doubs	12,8 %

Tableau 2 :
Taux de logements potentiellement disponibles pour une demande de logement
(source : RPLS 2014, Imhoweb 2015)

	Demandes totales	Demandes hors mutation
Grand Besançon	67 %	126 %
Pays du Doubs central	137 %	206 %
Aire urbaine de Montbéliard	110 %	215 %
Pays Loue-Lison et Portes du Haut-Doubs	67 %	88 %
Zone frontalière	47 %	68 %
Total Doubs	79 %	142 %

Qui sont les demandeurs de logement social au 1^{er} janvier 2015 ?

Quels sont les secteurs les plus demandés ?

Au 1^{er} janvier 2015, le stock de demandes en cours s'élève à 8 642 et se répartit comme suit :

- Secteur du Grand Besançon : 4 770
- Aire urbaine de Montbéliard : 2 541
- Zone frontalière : 959
- Pays Loue-Lison et Portes du Haut-Doubs : 230
- Pays du Doubs Central : 142

Cette répartition des demandes par secteur correspond peu ou prou à la répartition démographique dans le Doubs. Le secteur du Grand Besançon et l'aire urbaine de Montbéliard apparaissent malgré tout comme les deux zones principalement demandées par les locataires du parc social.

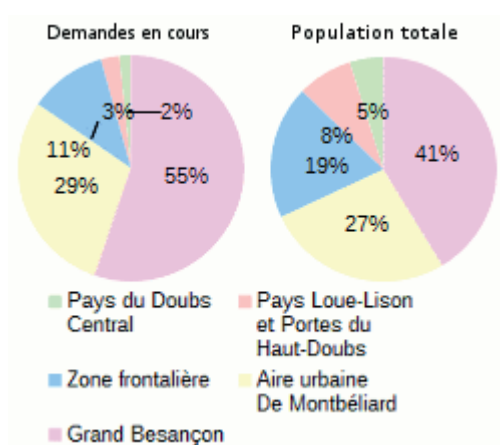
Par ailleurs, la faible part de demandes dans la zone frontalière peut s'expliquer par la faible représentation du parc social dans ce secteur où les personnes en recherche de logement se tournent alors vers le parc privé.



Graphique 2 :

Répartition des demandes en cours et de la population dans le Doubs

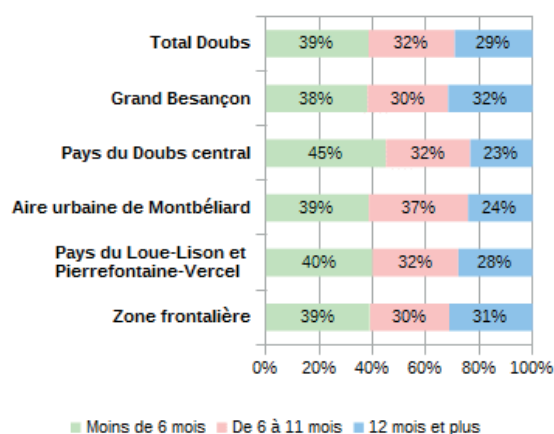
(source : INSEE 2011, Imhoweb 2015)



Graphique 3 :

Ancienneté des demandes par secteur

(source : Imhoweb 2015)



Faut-il être patient pour obtenir un logement social dans le Doubs ?

39 % des demandes en cours ont moins de six mois, tandis que les demandes enregistrées depuis plus d'un an représentent 29 % des demandes. Les délais d'attente avant attribution d'un

logement les plus longs sont relevés dans le Grand Besançon et dans la zone frontalière. À l'inverse, l'aspect détendu du Doubs central et de l'aire urbaine se confirme.

Quelles distinctions sociologiques entre les demandeurs de logement et la population globale du département ?

Le Doubs est un département comptant une part importante de personnes âgées de plus de 65 ans (25 % de la population, contre 17 % de la population française).

Pourtant, seuls 9 % des demandeurs de logement au 1er janvier 2015 appartiennent à cette classe d'âges. Ils représentent 13 % des demandes formulées il y a plus d'un an, mais seulement 7 % des dossiers déposés au cours du second semestre 2014.

Cette sous-représentation peut s'expliquer par le fort taux de propriétaires occupants dans cette classe d'âges. Seul un quart des plus de 65 ans est susceptible de rechercher un logement en location. En outre, ce public doit faire face à des problématiques de perte d'autonomie qui nécessitent l'accès à des logements adaptés, voire parfois à des résidences spéciales pour personnes âgées.

À l'inverse, alors qu'ils représentent 7 % de la population du Doubs (9 % au niveau national), les majeurs de moins de 26 ans représentent 15 % des demandeurs de logement. Ils s'intéressent principalement aux zones abritant une offre universitaire (Grand Besançon et aire urbaine de Montbéliard) et plusieurs similitudes avec la population étudiante peuvent apparaître².

Tableau 3 : Part des moins de 26 ans et de plus de 65 ans ayant une demande en cours au 1^{er} janvier 2015

(source : Imhoweb 2015)

	Moins de 26 ans	Plus de 65 ans
Grand Besançon	16 %	8 %
Pays du Doubs central	12 %	12 %
Aire urbaine de Montbéliard	14 %	11 %
Pays Loue-Lison et Portes du Haut-Doubs	17 %	9 %
Zone frontalière	14 %	8 %
Total population	15 %	9 %

Néanmoins, seules 7 % des demandes déposées depuis plus d'un an concernent ce public qui dispose, par ailleurs de solutions spécifiques et alternatives au parc social (résidences étudiantes, FJT...). En outre, le RSA n'étant versé (sauf exception) qu'à partir de 25 ans, les garanties financières nécessaires à l'accès à un logement autonome sont parfois compliquées à rassembler pour une partie de ce public.

² Cf. zoom 1

Tableau 4 :
Part de familles monoparentales ayant une demande de logement social en cours et par secteur
(source : INSEE 2011, Imhoweb 2015)

	Demandes déposées par des familles monoparentales	Familles monoparentales dans le Doubs
Grand Besançon	25 %	8 %
Pays du Doubs central	23 %	7 %
Aire urbaine de Montbéliard	21 %	9 %
Pays Loue-Lison et Portes du Haut-Doubs	23 %	7 %
Zone frontalière	26 %	7 %
Total population	24 %	8 %

Tableau 5 :
Part de personnes seules ayant une demande de logement social en cours et par secteur
(source : INSEE 2011, Imhoweb 2015)

	Demandes déposées par des personnes seules	Personnes seules dans le Doubs
Grand Besançon	45 %	42 %
Pays du Doubs central	48 %	31 %
Aire urbaine de Montbéliard	39 %	32 %
Pays Loue-Lison et Portes du Haut-Doubs	41 %	28 %
Zone frontalière	43 %	32 %
Total population	43 %	36 %

Les familles monoparentales sont sous-représentées dans le Doubs par rapport à la moyenne nationale (8 % contre 15 % à l'échelle nationale). Cependant, un quart des demandes de logement social en cours au 1^{er} janvier 2015 concerne ce public. L'une des premières explications de la surreprésentation de ce public dans le parc social est le niveau de revenus de ces familles qui peuvent être en difficulté pour accéder au parc privé (montant des revenus, garanties demandées par les bailleurs privés, etc.).

Les personnes seules, qui représentent 36 % de la population du Doubs (34 % à l'échelle nationale), représentent 43 % des demandeurs de logement au 1^{er} janvier 2015. Là encore, la situation économique de ces foyers peut expliquer un recours plus important au logement social, au détriment du parc privé qui est plus contraignant en termes de revenus et de garanties.

Zoom 1

Les étudiants, principalement attirés par le Grand Besançon et l'aire urbaine de Montbéliard

Les étudiants représentent moins de 4 % des demandeurs de logement au 1^{er} janvier 2015. Cette faible part peut s'expliquer par les solutions alternatives proposées et réservées à ce public, notamment par le biais des résidences étudiantes. En outre, c'est un public extrêmement mobile, qui ne peut patienter plusieurs mois dans l'attente d'une attribution : la part de bénéficiaires de bourses ayant déposé une demande de logement depuis plus d'un an est de moins de 1 %. Les étudiants représentent 6 % des bénéficiaires de logement au cours du second semestre 2014, mais ce taux passe à 9 % de la population du Grand Besançon.

En effet, les étudiants demandent principalement (96 %) les zones proposant des infrastructures universitaires, à savoir le Grand Besançon et l'aire urbaine de Montbéliard. 85 % des personnes percevant une bourse étudiante ont choisi de demander un logement sur le Grand Besançon.

Quelle situation économique pour les demandeurs de logement social ?

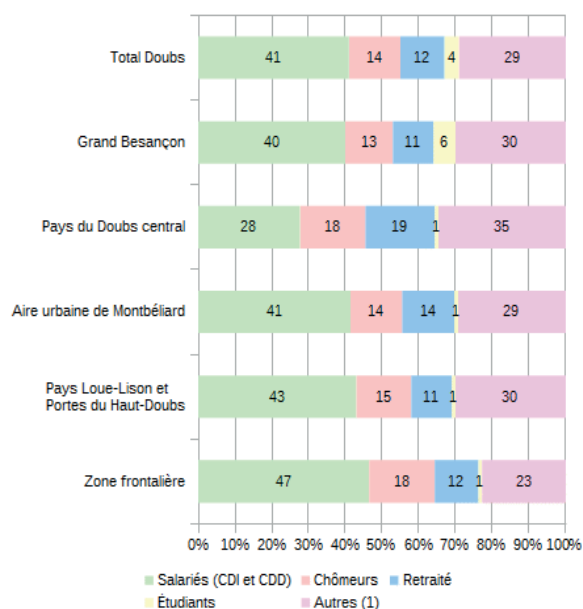
Contrairement à bon nombre de représentations, le parc public n'accueille pas uniquement des populations paupérisées, socialement fragiles et que certains peuvent considérer comme en rupture avec la société.

En effet, près de la moitié des demandeurs de logement au 1^{er} janvier 2015 est considérée comme exerçant une activité (CDI, CDD, intérim, artisanat, commerce, profession libérale...). Cette tendance se confirme à l'étude des ressources déclarées : près d'un tiers d'entre elles sont des revenus d'activité. Cette part tombe néanmoins à un quart pour les demandes déposées depuis plus d'un an. On peut supposer que ce public fait partie des demandeurs les plus faciles à loger, et qu'en cas d'absence de proposition de logement rapide, il se tourne vers le parc privé.

Cependant, si la part des demandeurs exerçant une activité est importante, 24 % d'entre eux indiquent percevoir moins de 750 € de revenus mensuels pour l'ensemble de leur foyer. Parmi ces activités, il y a donc fort à parier que se trouvent bon nombre de contrats précaires à temps partiel, ainsi que de faibles activités de travailleurs indépendants qui ne permettent pas de dégager un revenu correct au regard du seuil de pauvreté en France.

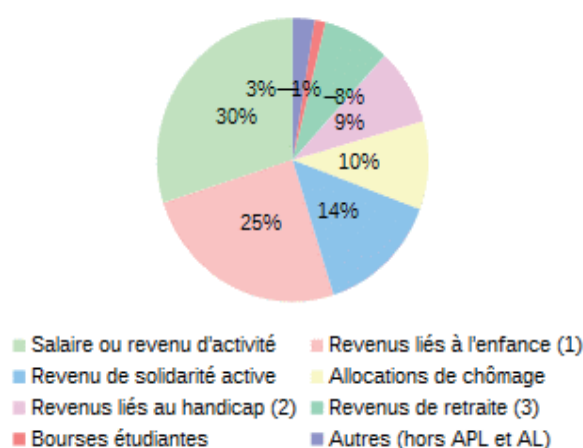
En outre, la part des demandeurs ayant des revenus mensuels inférieurs à 750 € s'élève à 42 %. Ces deux chiffres démontrent bien la fragilité économique des demandeurs de logement social.

Graphique 4 :
Activité des demandeurs par secteur (en pourcentage)
(source : Imhoweb 2015)



(1) : Artisans, commerçants, professions libérales (2 %), autres (27 %)

Graphique 5 :
Types de ressources des demandeurs
(source : Imhoweb 2015)



(1) Pension alimentaire, allocations familiales et PAJE
(2) Pension d'invalidité, AAH, AEEH, AJPP
(3) Retraite et allocation de minimum vieillesse

Aux travailleurs peuvent également être ajoutées les personnes au chômage qui représentent 14 % des demandeurs, avec un taux particulièrement important dans la zone frontalière. Cette zone est réputée pour être tendue et offrir des logements avec des loyers élevés dans le parc privé, du fait de la proximité de la Suisse et de la présence de travailleurs frontaliers au fort pouvoir d'achat.

Néanmoins, les demandeurs qui perçoivent des allocations de chômage sont moins nombreux que ceux percevant le RSA. Là encore, la zone frontalière témoigne de sa spécificité, puisque le taux de bénéficiaires du RSA tombe à 11 %.

Enfin, les revenus liés au handicap, qui représentent 9 % des revenus des demandeurs au 1er janvier 2015, s'élèvent à 12 % pour les demandes en cours depuis plus d'un an. En effet, les logements adaptés pour des publics présentant un handicap sont souvent rares et les demandeurs doivent faire face à une durée d'attente assez longue.

Sur ce point, le secteur du Doubs central se démarque : la part de ce type de revenus déclarés par les demandeurs s'élève à 13 % de manière globale, et à 28 % pour les demandes en cours depuis plus d'un an. (voir zoom 2)

Zoom 2

Le pays du Doubs central, une zone aux besoins spécifiques

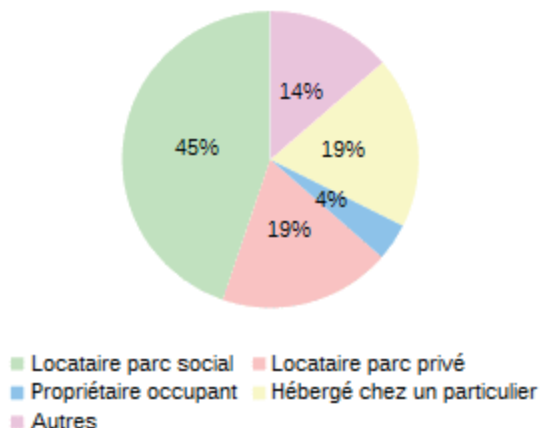
Le Doubs central est la zone présentant le taux le plus faible de demandes en cours déposées depuis plus d'un an, et celui le plus élevé pour les demandes déposées depuis moins de six mois. C'est aussi le secteur le moins demandé de manière générale (seulement 2 % des demandes alors qu'il accueille 5 % de la population du Doubs), tout particulièrement par les moins de 25 ans qui constituent 2 % de la population du secteur.

Avec un taux d'actifs assez bas, mais beaucoup de personnes seules (48 % des demandeurs quand la moyenne départementale s'établit à 43%), la zone du Doubs central laisse apparaître un vieillissement de sa population : si 12 % des demandeurs de logement social au 1er janvier 2015 se déclarent retraités, ils sont 19 % dans ce secteur. Ce taux monte à 30 % pour les demandes en cours depuis plus d'un an, quand il est de 18 % à l'échelle du département.

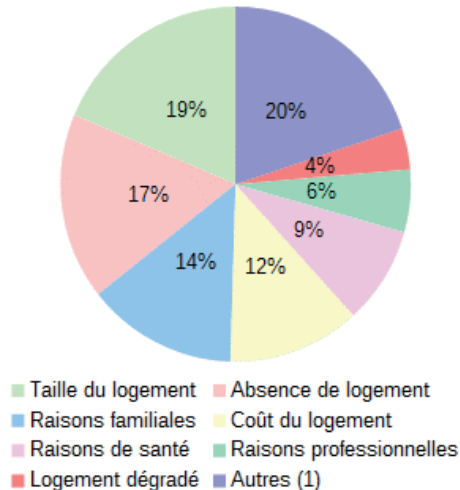
Par ailleurs, alors que les demandeurs positionnés dans le Doubs central ne déclarent que 20 % de revenus d'activité, c'est la zone où les revenus de retraite sont les plus représentés : 11 % des revenus déclarés, contre 8 % à l'échelle départementale.

D'où viennent les demandeurs et que recherchent-ils ?

Graphique 6 :
Statut d'occupation des demandeurs
(source : Imhoweb 2015)



Graphique 7 :
Premier motif de demande
(source : Imhoweb 2015)



(1) : Changement d'environnement ou rapprochement d'équipements et services, logement repris ou vente, procédure d'expulsion, accédant à la propriété en difficulté, autre motif particulier

Même si les locataires sont largement devancés par les propriétaires occupants dans le Doubs (59 % de propriétaires), il est logique de constater que la quasi-totalité des demandeurs de logement social soit des locataires. La plupart d'entre eux sont déjà logés dans le parc social et cherchent à obtenir une mutation. Les taux les plus élevés concernant ce public sont relevés pour des recherches sur l'aire urbaine de Montbéliard et le Grand Besançon, particulièrement pour des demandes déposées depuis plus d'un an (respectivement 63 % et 61 %).

Les propriétaires représentent une part infime des demandeurs et ne mettent pas forcément en avant systématiquement des difficultés financières pour accéder au parc social. En revanche, les personnes hébergées chez un particulier s'avèrent un public prioritaire pour les bailleurs : si le taux moyen de demandeurs est de 19 %, il tombe à 8 % pour les demandes en cours depuis plus d'un an. Cette priorisation semble se confirmer à l'analyse des motifs de demande, puisque

les 17 % de demandes enregistrées sous le motif absence de logement cachent d'importantes disparités : seulement 11 % de demandes déposées il y a plus d'un an, mais 20 % des demandes déposées au cours des 6 derniers mois.

Parmi les motifs qui peuvent apparaître comme prioritaire, celui des raisons de santé se révèle néanmoins très compliqué à satisfaire puisque 12 % des demandes en cours au 1^{er} janvier 2015 ont été déposées depuis plus d'un an à cette date.

Enfin, les demandeurs de logement social, s'ils font un choix de secteur ou de taille de logement (souvent en lien avec la composition familiale), expriment assez peu leur choix entre maison ou appartement : 62 % se déclarent « indifférent » à la catégorie de biens recherchés.

Sans surprise, les types de biens recherchés sont principalement des T2 à T4 (85 % des demandes).

Quel profil pour les bénéficiaires d'une attribution de logement au second semestre 2014 ?

Quel délai d'attribution ?

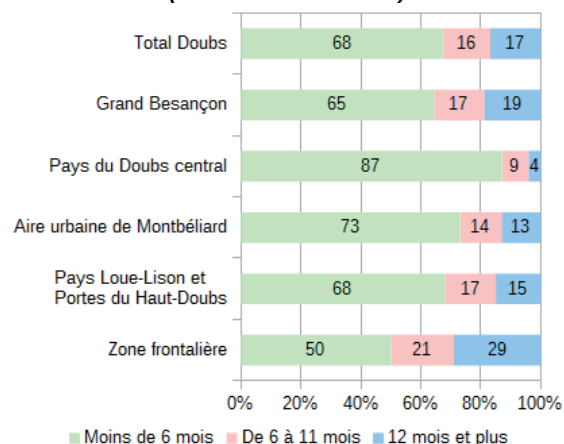
Du 1^{er} juillet au 31 décembre 2014, plus de 3 000 demandes de logement social ont été satisfaites :

- Secteur du Grand Besançon : 51 %
- Aire urbaine de Montbéliard : 38 %
- Zone frontalière : 7 %
- Pays du Doubs central : 2 %
- Pays Loue-Lison et Portes du Haut-Doubs : 2 %

La grande majorité des attributions concerne des dossiers déposés au cours de cette même période, soit des attributions de logement en moins de six mois.

Des disparités selon les secteurs apparaissent, mais peuvent s'expliquer. Ainsi, le taux important d'attente dans la zone frontalière est à corréliser avec le faible taux de logements sociaux sur ce secteur.

Graphique 8 :
Délai de satisfaction des demandes par secteur
(en pourcentage)
(source : Imhoweb 2015)



Quelles différences entre les demandeurs et les bénéficiaires de logement ?

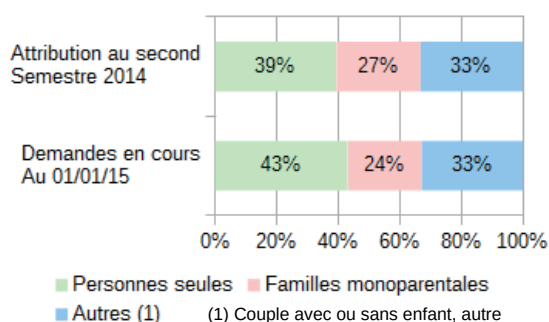
Au niveau sociologique, si les personnes seules et les familles monoparentales sont les catégories de demandeurs les plus représentées, ce sont également les principaux bénéficiaires d'attribution de logement au second semestre 2014.

Une priorité semble également être donnée aux jeunes majeurs de moins de 26 ans, bien que la moyenne des attributions cache d'importantes disparités. Ainsi, si cette tranche

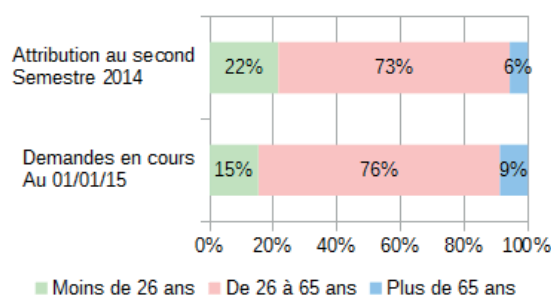
d'âges représente près du quart de la population concernée par des attributions sur le Grand Besançon, ce taux chute à 16 % dans le Doubs central.

Cette disparité, déjà constatée à l'étude des demandes en cours au 1^{er} janvier 2015, se confirme avec les plus de 65 ans : ces derniers représentent 6 % des bénéficiaires de logement, mais ce taux varie de 14 % de la population dans le Doubs central à 3 % en zone frontalière.

Graphique 9 :
Situation familiale des demandeurs et des bénéficiaires de logement social
(source : Imhoweb 2015)



Graphique 10 :
Age des demandeurs et des bénéficiaires
(source : Imhoweb 2015)



Côté activité, les caractéristiques constatées chez les demandeurs se retrouvent chez les bénéficiaires de logement : près de la moitié des bénéficiaires déclarent exercer une activité salariée (pérenne ou précaire). Ce taux monte à 60 % des bénéficiaires de la zone frontalière.

Si le taux de retraités ayant bénéficié d'une attribution se révèle assez faible, il cache là encore d'importantes disparités puisque le Doubs central, zone où les actifs sont les moins représentés, a vu l'attribution de logements à des retraités dans 17 % des cas.

Les demandeurs déjà logés précédemment dans le parc social sont les bénéficiaires de 36 % des attributions de logement sur la période étudiée.

En revanche, si cela concerne 40 % des attributions dans l'aire urbaine de Montbéliard, ce taux chute à 19 % dans la zone frontalière où le marché fortement tendu amène sans doute à prendre en compte prioritairement des situations d'urgence.

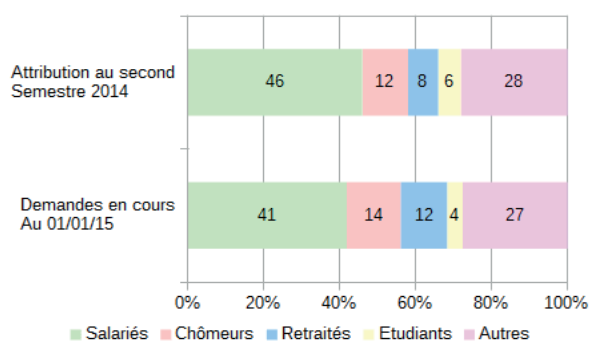
Les raisons ayant motivé la demande de logement confirment d'ailleurs l'aspect prioritaire de certains motifs (absence de logement notamment), mais aussi la difficulté de trouver des logements adaptés.

Ainsi, 24 % des attributions concernent des personnes indiquant ne pas avoir de logement. En revanche, seules 6 % des attributions concernent des personnes mettant en avant un problème de santé, pouvant parfois impliquer l'accès à un logement adapté à une mobilité réduite ou un handicap.

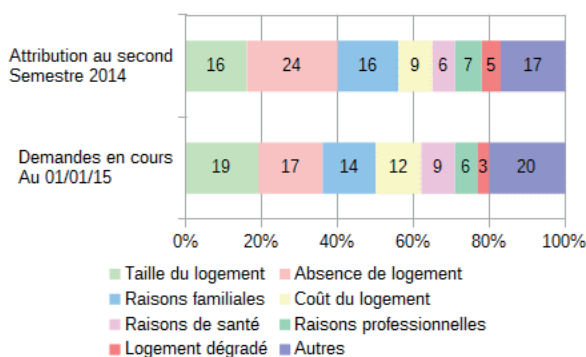
Si la taille du logement constitue le premier motif de demande, les attributions prennent donc en compte d'autres critères comme l'urgence potentielle des situations et leur précarité.

Enfin, les logements de type chambre, T1 ou T2 représentent 40 % des demandes, et 37% des attributions. L'écart le plus important est relevé dans le Pays Loue-Lison où le taux de demande est de 39 % pour 32 % d'attributions sur ce type de biens.

Graphique 11 :
Activité des demandeurs et des bénéficiaires (en pourcentage)
(source : Imhoweb 2015)



Graphique 12 :
Premier motif des demandeurs et des bénéficiaires de logement social (en pourcentage)
(source : Imhoweb 2015)



Note de conjoncture - N°14 - Novembre 2015

Observatoire départemental de l'habitat du Doubs



Collectivités et structures membres de l'Observatoire Départemental de l'Habitat du Doubs