



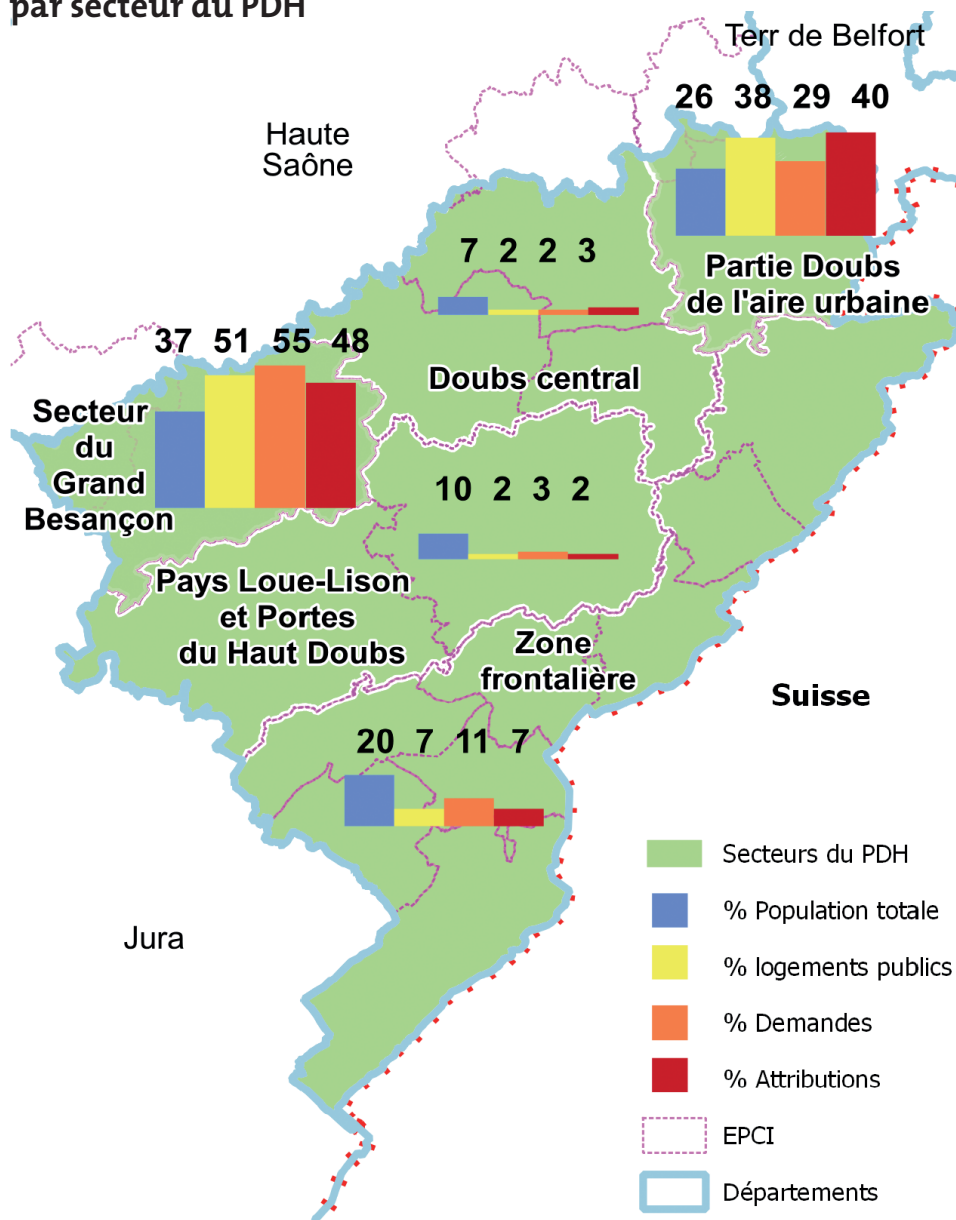
Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

Évolution des demandes et attributions de logements sociaux dans le département du Doubs

Après deux études réalisées en 2015 et 2016, la présente étude a pour objectif d'analyser l'évolution du profil des demandeurs et des bénéficiaires de logement social sur le département du Doubs.

Au regard de la situation particulière de l'année 2020 provoquée par la crise sanitaire, le choix a été fait de s'arrêter au 31 décembre 2019. En effet, les attributions en 2020 ont été fluctuantes et la rotation dans le parc social fortement perturbée par les confinements et leurs conséquences. Il faudra quelques années pour voir les conséquences réelles et durables de cette crise sur le logement social.

Répartition de la population, du parc locatif public, des demandes et des attributions de logements locatifs publics par secteur du PDH



1. Demandes en cours au 31 décembre 2019

On comptabilise **9 802** demandes en cours dans le fichier partagé des demandes de logement social du Doubs au 31 décembre 2019 réparties comme suit :

Secteur du Grand Besançon :

5 407 demandes

Partie Doubs de l'aire urbaine de Montbéliard :

2 808 demandes

Zone frontalière :

1 078 demandes

Secteur Loue-Lison et Portes du Haut-Doubs :

301 demandes

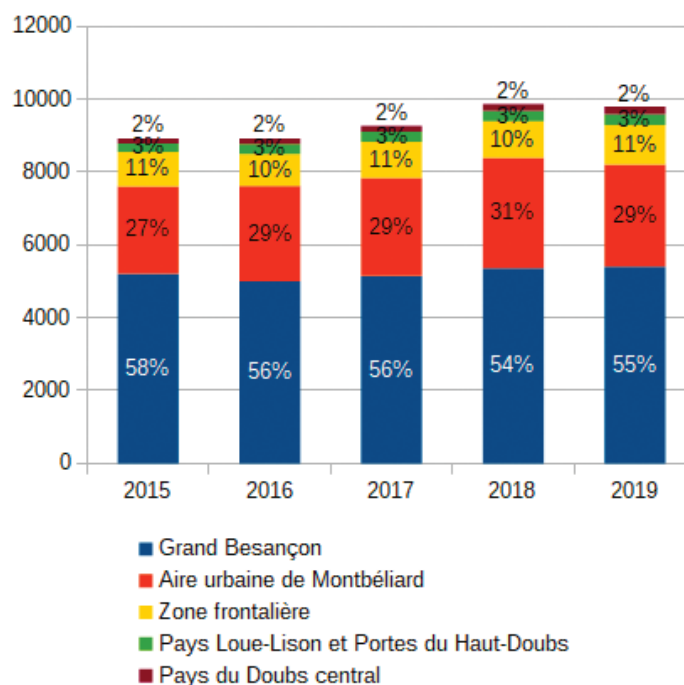
Secteur du Doubs central :

208 demandes

953 demandes se sont ajoutées au fichier depuis la dernière étude réalisée sur la base des données au 31 décembre 2015. Cette hausse s'est concentrée entre 2016 et 2018 : **+ 347** demandes entre le 31 décembre 2016 et le 31 décembre 2017, et **+ 591** demandes entre le 31 décembre 2017 et le 31 décembre 2018.

53 % des demandes concernent des ménages hors mutation, c'est-à-dire des ménages qui ne sont pas encore logés dans le parc social.

Cette part est relativement stable d'une année sur l'autre bien qu'elle varie d'un secteur à l'autre (de 45 % sur l'aire urbaine de Montbéliard à 76 % sur le Pays Loue-Lison et des Portes du Haut-Doubs).



2. Attributions réalisées en 2019

En 2019, les bailleurs ont réalisé **4 727** attributions sur le département du Doubs, réparties comme suit :

Secteur du Grand Besançon :

2 291 attributions

Partie Doubs de l'aire urbaine de Montbéliard :

1 899 attributions

Zone frontalière :

322 attributions

Secteur Loue-Lison et Portes du Haut-Doubs :

94 attributions

Secteur du Doubs central :

121 attributions

Alors que les demandes sur la période 2015-2019 ont augmenté, les attributions ont connu une baisse générale, principalement entre 2017 (5 201 attributions) et 2018 (4 642 attributions). Cette chute est confirmée par la variation à la baisse du taux de rotation qui passe de 13,34 % à 12,58 %. Toutefois, aucun élément ne permet d'expliquer à ce jour ce phénomène, et ce malgré l'exploration de différentes hypothèses.

On comptabilise en moyenne **2,1** demandes de logement pour **1** attribution, mutations et hors mutations confondues. Toutefois, des disparités ressortent selon les territoires :

Secteur du Grand Besançon :

2,4 demandes pour **1** attribution

Partie Doubs de l'aire urbaine de Montbéliard :

1,5 demande pour **1** attribution

Zone frontalière :

3,4 demandes pour **1** attribution

Secteur Loue-Lison et Portes du Haut-Doubs :

3,2 demandes pour **1** attribution

Secteur du Doubs central :

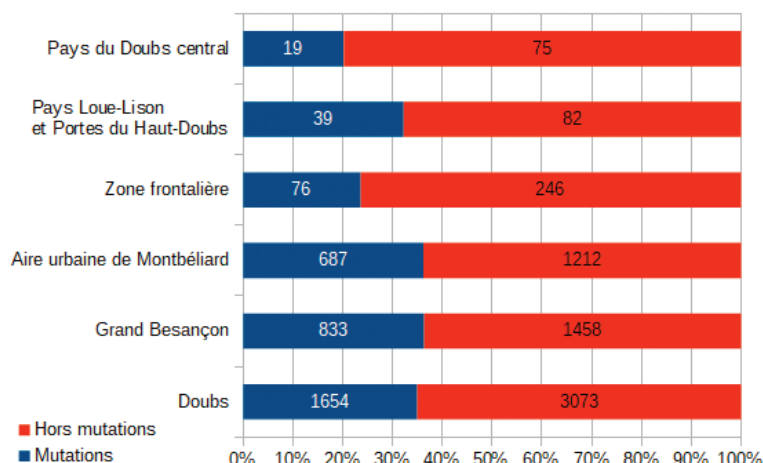
1,7 demande pour **1** attribution

65 % des attributions sont réalisées au profit de ménages « hors mutation ». Cette part oscille entre 63 % (2015 et 2017) et 67 % (2018). Des disparités apparaissent selon les territoires : 64 % sur le Grand Besançon et l'aire urbaine de Montbéliard et jusqu'à 80 % dans le pays du Doubs central.

Attributions en mutations et hors mutations en 2019

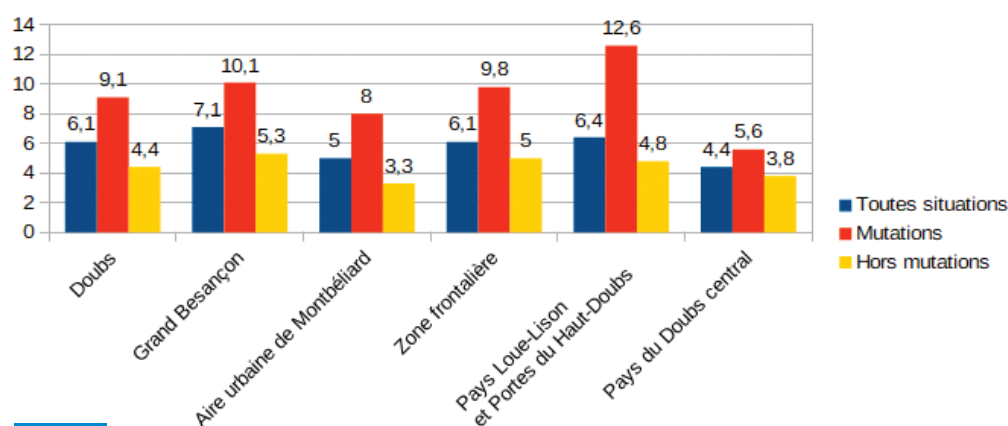
Le délai moyen d'attribution sur le département est de 6,1 mois. Il monte à 7 mois sur le secteur du Grand Besançon tandis qu'il n'est que de 4,3 mois sur le secteur du Doubs central.

Au sein même des territoires, on constate également des écarts entre EPCI. Ainsi, si le délai moyen sur l'ensemble de la zone frontalière est de 6,1 mois, il monte 9,9 mois sur la CC du Grand Pontarlier et à 10,9 mois sur la CC du Plateau du Russey, mais n'est que de 1,2 mois sur la CC du Plateau de Frasne et Val du Dugeon et de 2,9 mois sur la CC des Lacs et montagnes du Haut-Doubs. Il est de 5,2 mois sur la CC du Val de Morteau.



De manière générale, les délais d'attente avant attribution sont plus longs pour les ménages en mutation. Cela peut s'expliquer par des situations globalement moins urgentes que pour une partie des ménages souhaitant accéder au parc social, et des demandes probablement plus spécifiques et ciblées.

Délai moyen d'attente avant attribution (en mois)



3. Le profil des demandeurs et des bénéficiaires

■ **3.1. L'âge** Dans 72 % des situations, le demandeur principal du logement est âgé de 25 à 59 ans. Cette part est la même parmi les bénéficiaires en 2019.

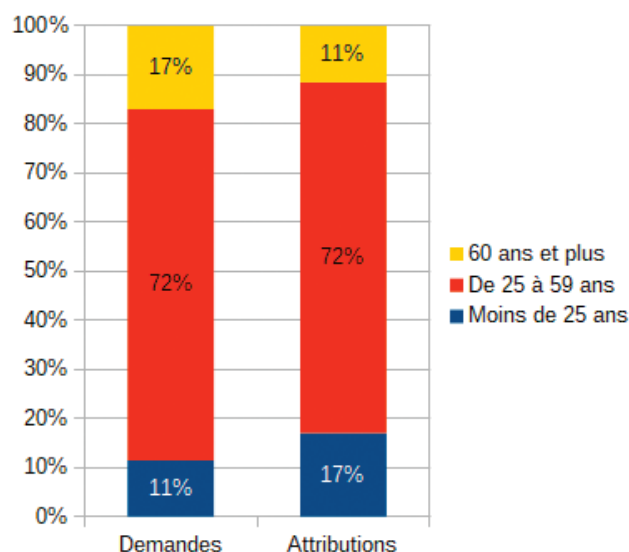
Les seniors (60 ans et plus) représentent 17 % des demandeurs mais seulement 11 % des bénéficiaires sur l'ensemble du département. Ces chiffres cachent d'importants écarts entre territoires : ils représentent 20 % et plus des demandeurs sur l'aire urbaine de Montbéliard (20 %) et le Pays du Doubs central (23 %). Côté attributions, seulement 8 % des attributions sont réalisées à leur profit sur la zone frontalière, contre 17 % dans le Doubs central.

À titre de comparaison, les 60 ans et plus représentent 25 % de la population globale du département du Doubs. Leur part parmi les demandeurs et les bénéficiaires de logements sociaux est toutefois en légère hausse par rapport à la précédente étude (15 % des demandeurs au 31/12/2015, 10 % des attributions en 2015). Cette évolution peut être mise en parallèle avec l'augmentation de l'ensemble de cette classe d'âge dans la population globale.

À l'inverse, les moins de 25 ans ne représentent que 11 % des demandeurs, mais 17 % des attributions sont réalisées à leur profit. Leur part parmi les demandeurs est la plus élevée sur le pays Loue-Lison et Portes du Haut-Doubs (15 %) et sur le secteur du Grand Besançon (13 %).

S'agissant des attributions, on constate une réponse très bonne à leurs besoins. Sur le Grand Besançon, la part des attributions qui leur est consacrée s'élève à 19 %. Elle est de 16 % sur l'aire urbaine de Montbéliard.

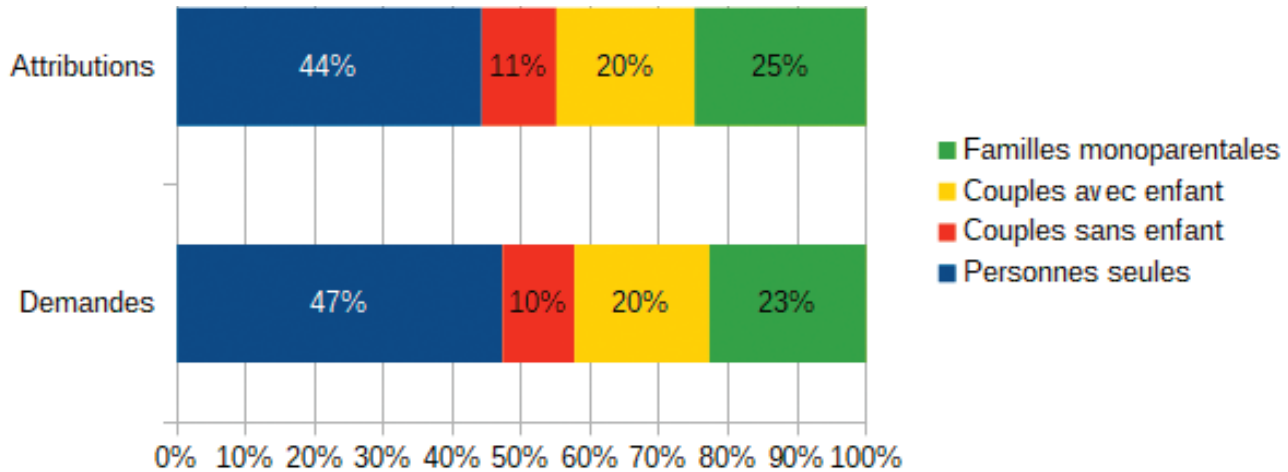
Tranche d'âge des demandeurs et des bénéficiaires



■ 3.2. La situation familiale

Les couples avec ou sans enfant représentent à eux deux 30 % des demandeurs et des 31 % bénéficiaires de logement.

Situation familiale des demandeurs et des bénéficiaires



Part des familles monoparentales dans les demandes et les attributions par territoire du PDH

| | Grand Besançon | AU Montbéliard | Zone frontalière | Loue-Lison et Portes du Haut-Doubs | Doubs central | Département du Doubs |
|----------------------|----------------|----------------|------------------|------------------------------------|---------------|----------------------|
| Demandes au 31/12/19 | 23 % | 21 % | 25 % | 28 % | 29 % | 23 % |
| Attributions 2019 | 26 % | 21 % | 32 % | 41 % | 37 % | 25 % |

Lors de la précédente étude, il avait été relevé que **les familles monoparentales** étaient surreprésentées dans le parc social. Cette situation est toujours d'actualité puisqu'elles représentent 8 % de la population totale du département, mais 23 % des demandes et 25 % des attributions. On note toutefois une légère baisse de leur part dans les demandes et les attributions depuis 2015 (- 2 points pour les demandes, - 4 points pour les attributions).

À l'échelle infra-départementale, on constate des écarts parfois importants par rapport à la moyenne départementale, que ce soit pour les demandes ou pour les attributions (secteurs Loue-Lison et Portes du Haut-Doubs ou Doubs central par exemple). Néanmoins, quel que soit le secteur, il s'agit d'un public dont la demande est globalement bien prise en compte.

Part des personnes seules dans les demandes et les attributions par territoire du PDH

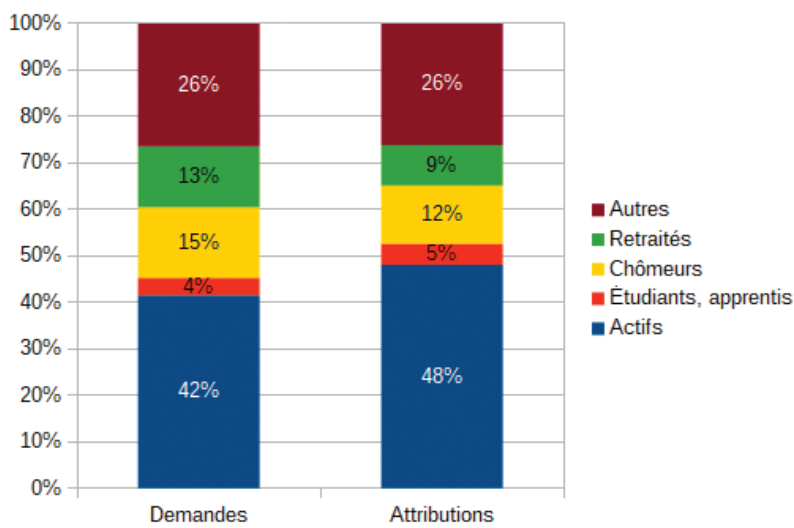
| | Grand Besançon | AU Montbéliard | Zone frontalière | Loue-Lison et Portes du Haut-Doubs | Doubs central | Département du Doubs |
|----------------------|----------------|----------------|------------------|------------------------------------|---------------|----------------------|
| Demandes au 31/12/19 | 50 % | 41 % | 48 % | 50 % | 45 % | 47 % |
| Attributions 2019 | 46 % | 44 % | 39 % | 33 % | 43 % | 43 % |

Les personnes seules font également partie des catégories de population surreprésentées dans le parc social : alors qu'elles ne représentent que 37 % de la population du Doubs, elles constituent 47 % des demandeurs et 44 % des bénéficiaires de logement. Contrairement aux familles monoparentales, leur part est en hausse depuis 2015 (+ 5 points pour les demandeurs, + 8 points pour les bénéficiaires).

À l'échelle infra-départementale, des disparités apparaissent également. Les besoins de ces ménages semblent le mieux satisfaits sur l'aire urbaine de Montbéliard (41 % des demandes, 44 % des bénéficiaires). À l'inverse, on constate d'importants écarts sur certains territoires comme la zone frontalière (48 % des demandes, 39 % des attributions) ou le secteur Loue-Lison et Portes du Haut-Doubs (50 % des demandes, 33 % des attributions). Ces éléments peuvent toutefois être expliqués par la sous-représentation sur ces territoires de logements de types 1 et 2.

■ 3.3. La situation professionnelle

Activité professionnelle des demandeurs et bénéficiaires



Les actifs (fonctionnaires, salariés en CDD, en CDI, intérimaires, stagiaires, artisans, commerçants et libéraux) représentent 42 % des demandeurs et près de la moitié des bénéficiaires d'une attribution de logement social en 2019.

On constate des disparités selon les territoires, notamment au niveau des attributions : seuls 43 % des ménages du Doubs central bénéficiant d'une attribution de logement

sont actifs, alors qu'ils sont 56 % dans la zone frontalière, et 60 % dans le secteur Loue-Lison et Portes du Haut-Doubs.

Les demandes des **étudiants et apprentis** sont également plutôt bien prises en compte. 80 % des demandes des étudiants et apprentis et 75 % des attributions réalisées à leur profit concernent des ménages du secteur du Grand Besançon.

Part des retraités dans les demandes et les attributions par territoire du PDH

| | Grand Besançon | AU Montbéliard | Zone frontalière | Loue-Lison et Portes du Haut-Doubs | Doubs central | Département du Doubs |
|-----------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------------------------|---------------|----------------------|
| Demandes au 31/12/19 | 11 % | 17 % | 14 % | 15 % | 20 % | 13 % |
| Attributions 2019 | 7 % | 11 % | 6 % | 10 % | 12 % | 9 % |

La situation des retraités fait écho aux constats réalisés concernant le décalage entre la part des demandeurs de 60 ans et plus et la part des bénéficiaires : 13 % des demandeurs sont retraités mais ils ne représentent que 9 % des bénéficiaires. La difficulté de satisfaire les besoins de ces ménages apparaît sur tous les territoires, mais avec des écarts particulièrement importants sur la zone frontalière ou le secteur du Doubs central (8 points d'écart entre la part des retraités parmi les demandeurs et parmi les bénéficiaires de logement).

Part des personnes au chômage dans les demandes et les attributions par territoire du PDH

| | Grand Besançon | AU Montbéliard | Zone frontalière | Loue-Lison et Portes du Haut-Doubs | Doubs central | Département du Doubs |
|-----------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------------------------|---------------|----------------------|
| Demandes au 31/12/19 | 14 % | 15 % | 21 % | 16 % | 16 % | 15 % |
| Attributions 2019 | 12 % | 13 % | 15 % | 9 % | 17 % | 12 % |

Les personnes au chômage connaissent les mêmes difficultés dans l'accès à un logement social : alors qu'elles représentent 15 % des demandeurs sur le département, seules 12 % des attributions sont réalisées à leur profit.

Les territoires sur lesquels les demandes des personnes au chômage sont les moins bien satisfaites sont la zone frontalière (21 % de demandeurs au chômage, 15 % de bénéficiaires) et le secteur Loue-Lison et Portes du Haut-Doubs (16 % de demandeurs, 9 % de bénéficiaires). Sur les autres territoires, les écarts sont beaucoup plus faibles, de l'ordre de 2 ou 3 points.

À noter toutefois le secteur du Doubs central sur lequel les ménages au chômage représentent 16 % des demandeurs mais 17 % des bénéficiaires, signe d'une bonne prise en compte de ces situations.

■ 3.4. La situation économique

Il convient de rappeler que plusieurs plafonds existent pour l'accès au parc social, selon le type de financement du logement. Le plafond de base est le plafond PLUS, qui correspond à 100 % du plafond. Le plafond pour les logements de type PLAI correspond à 60 % des plafonds PLUS. Le plafond PLS permet de financer des logements accessibles à des ménages ayant des revenus jusqu'à 130 % des plafonds PLUS.

Par ailleurs, sur le département du Doubs, il existait entre octobre 2018 et fin décembre 2020 un arrêté permettant de déroger sous certaines conditions et localement aux plafonds de ressources pour attribuer des logements à des ménages dépassant les plafonds, dans la limite d'un dépassement de 20 ou 30 % selon le motif. Un nouvel arrêté pris en mars 2021 permet de poursuivre ces attributions dérogatoires sous conditions.

Niveaux de revenus par rapport aux plafonds d'accès au logement social



Part des ménages ayant des revenus inférieurs aux plafonds PLAI dans les demandes et les attributions par territoire du PDH

| | Grand Besançon | AU Montbéliard | Zone frontalière | Loue-Lison et Portes du Haut-Doubs | Doubs central | Département du Doubs |
|-----------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------------------------|---------------|----------------------|
| Demandes au 31/12/19 | 71 % | 72 % | 62 % | 68 % | 77 % | 71 % |
| Attributions 2019 | 79 % | 74 % | 76 % | 80 % | 74 % | 76 % |

La grande majorité des demandeurs et des bénéficiaires de logements sociaux sont des ménages ayant des **revenus inférieurs au niveau du plafond PLAI** : 71 % des demandeurs, 76 % des bénéficiaires. Ces niveaux sont globalement stables par rapport à 2015.

À l'échelle des secteurs du PDH, on constate une concentration des attributions en faveur de ces ménages sur le Grand Besançon (79 % des attributions) et dans le secteur Loue-Lison et Portes du Haut-Doubs. La situation de la zone frontalière est également assez spécifique : on y compte une part plus faible de demandeurs éligibles aux logements de type PLAI, mais leur situation est très bien prise en compte au regard de leur part dans les attributions.

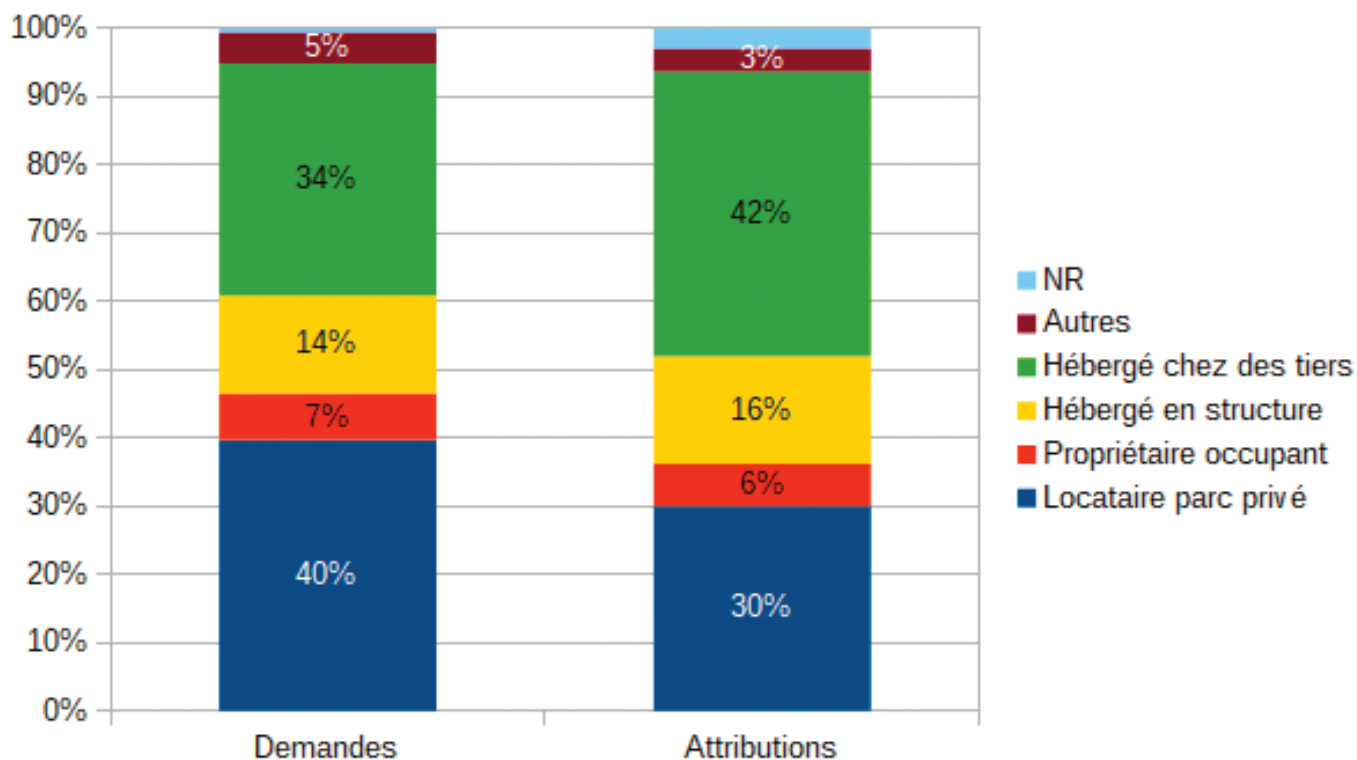
Les **attributions au-delà des plafonds** sont relativement limitées et s'inscrivent la plupart du temps dans le cadre des dérogations évoquées ci-dessus. Quelques situations peuvent également apparaître comme étant en dépassement de plafond, notamment en cas de baisse importante des ressources dans les mois précédents l'attribution ou dans le cas de séparations en cours.

À noter que 54 % des attributions réalisées à des ménages dépassant les plafonds PLUS ont été réalisées en 2019 sur le territoire de l'aire urbaine de Montbéliard alors que ce territoire n'accueille que 28 % des ménages en dépassement de plafonds du département. Le bilan d'application de l'arrêté d'octobre 2018 confirme cette tendance (59 % des attributions dérogatoires réalisées sur PMA). Ce bilan fait également apparaître une forte mobilisation de ces dérogations pour des attributions dans des quartiers relevant de la politique de la ville (80 % des attributions dérogatoires sur le Doubs).

Toutefois, on peut s'interroger sur les 3 % d'attributions réalisées à des ménages pour lesquels aucun avis d'imposition n'a pu être fourni : il convient de rappeler que toute personne doit être en mesure de fournir un justificatif attestant des revenus perçus au titre de l'année de référence, y compris dans le cas de ménages arrivant de l'étranger, comme le précise la réglementation en vigueur. D'autre part, les bailleurs ne doivent théoriquement pas attribuer de logement si ce justificatif d'imposition n'a pu être fourni.

■ 3.5. Le statut du logement actuel des ménages hors mutations

Statut de logement au moment de la demande hors mutations



Ainsi que vu précédemment, 53 % des ménages en attente de logement au 31 décembre 2019 et 65 % des ménages bénéficiaires d'une attribution en 2019 sont des ménages qui souhaitent entrer dans un logement du parc social.

Part des ménages hébergés en structure dans les demandes et les attributions hors mutations par territoire du PDH

| | Grand Besançon | AU Montbéliard | Zone frontalière | Loue-Lison et Portes du Haut-Doubs | Doubs central | Département du Doubs |
|-----------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------------------------|---------------|----------------------|
| Demandes au 31/12/19 | 17 % | 10 % | 13 % | 8 % | 4 % | 14 % |
| Attributions 2019 | 20 % | 14 % | 9 % | 4 % | 1 % | 16 % |

Les ménages hébergés en structure font partie des publics prioritaires identifiés par le code de la construction et de l'habitation (CCH) et sur lesquels, localement, une attention particulière est portée. L'accès au logement des ménages en structures d'hébergement répond à un enjeu de fluidité dans le secteur de l'hébergement et aux orientations du plan « Logement d'abord » souhaité par le gouvernement pour favoriser l'accès au logement des ménages et limiter le recours aux dispositifs de l'hébergement.

Ces ménages représentent globalement 14 % des ménages hors mutation en attente de logement et 16 % des bénéficiaires hors mutation.

Toutefois, les secteurs sur lesquels ce type de demande est le mieux satisfait sont le secteur du Grand Besançon et l'aire urbaine de Montbéliard. La situation est particulièrement tendue dans la zone frontalière, notamment en s'intéressant aux données en valeur absolue : 95 ménages se déclarent hébergés en structure au 31 décembre 2019 alors que 22 attributions à ce profil de ménages ont été réalisées en 2019 sur ce territoire.

Les ménages hébergés chez des particuliers, parents ou enfants sont également des ménages prioritaires au titre du CCH, mais leur situation est à distinguer de celle des ménages hébergés en structure. Ils représentent 34 % des demandeurs hors mutation et 42 % des bénéficiaires hors mutation. Une attention toute particulière semble portée par les bailleurs à ces demandes.

Des écarts apparaissent sur le territoire. Ainsi, sur l'aire urbaine de Montbéliard, les ménages hébergés chez des tiers représentent 38 % des demandeurs hors mutation et 45 % des bénéficiaires hors mutation. A l'inverse, ils ne représentent que 27 % des demandeurs hors mutation dans le secteur du Doubs central et 26 % des bénéficiaires hors mutation.

Sur le secteur de la zone frontalière, on constate que les ménages hébergés chez des tiers bénéficient d'une réponse meilleure que celle apportée aux ménages hébergés en structure : 31 % des demandes hors mutation et 34 % des attributions hors mutation.

■ 3.6. Le premier motif de demande

Les demandes émanant de ménages en situation d'hébergement sont les demandes qui reçoivent la meilleure réponse de la part des bailleurs. Y ont été ajoutées les quelques demandes émanant de personnes connaissant des situations de violences familiales car il s'agit également d'un sujet bien pris en compte par les bailleurs.

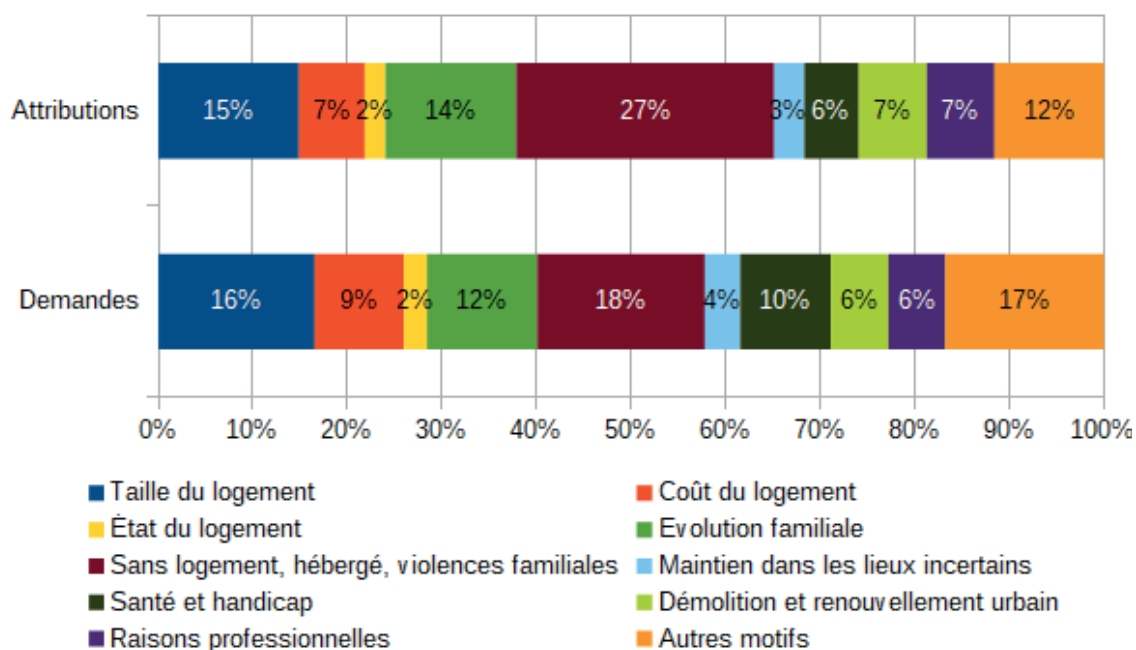
À l'inverse, quelques sujets pourraient être mieux pris en compte.

Ainsi, **les problèmes de taille de logement** représentent 16 % des demandes de logements et 15 % des attributions. Or, la question de la taille du logement peut avoir un impact sur son coût, notamment pour les ménages en sous-occupation.

Cette question du **coût du logement** pourrait également recevoir une meilleure réponse : 9 % de demandes, 7 % d'attributions en moyenne. À noter que parmi les ménages qui déposent une demande avec ce premier motif, on trouve des ménages qui ont déjà commencé à constituer une dette du fait du déséquilibre entre leur situation financière et le coût du logement.

La difficulté d'accès à un **logement adapté** pour les personnes avec des problèmes de handicap ou de santé se retrouve également puisque c'est le premier motif invoqué dans 10 % des demandes et seulement 6 % des attributions. Dans la zone frontalière, ces situations ne concernent que 4 % des ménages bénéficiaires de logement (9 % des demandes).

1^{er} motif de demande



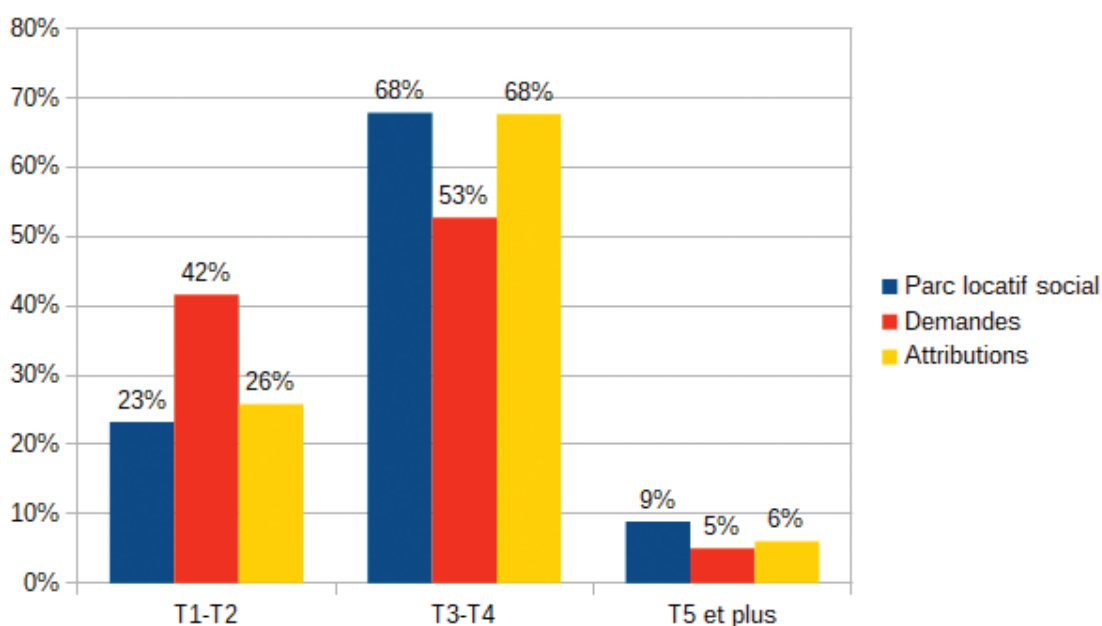
■ 3.7. Les typologies de logements demandées et attribuées

Sur l'ensemble du territoire français, quel que soit le secteur, on constate un manque de petits logements. Cette situation se retrouve également sur le département du Doubs, et ce quel que soit le territoire.

On observe toutefois une globale adéquation entre la composition du parc et les attributions par typologie pour les logements T3 et T4. En revanche, on note une surreprésentation

des attributions en faveur des petits logements par rapport à leur part dans le parc total, signe d'une rotation plus importante sur ces logements que sur les grands logements. Cela peut aisément s'expliquer au regard du profil des ménages, les grands logements accueillant principalement des familles avec enfants, moins susceptibles de déménager que des jeunes ménages d'une ou deux personnes.

Répartition par typologie du parc, des demandes et des attributions



Ce manque de petits logements entraîne de fait une bascule d'une partie des ménages sollicitant des logements de type 1 ou 2 vers des logements de type 3 ou 4. Ce transfert n'est pas sans conséquence car il implique dans de nombreux cas une hausse du coût global du logement (loyer + charges) qui peut être à l'origine de difficultés de paiement pour les ménages les plus précaires et les plus modestes.

Note méthodologique

Cette étude a été réalisée par le service Habitat, Construction, Ville de la DDT du Doubs.

Sources :

- **Imhoweb** : demandes en cours au 31/12/2019, attributions du 01/01/2019 au 31/12/2019
- **INSEE**, recensement de la population 2016
- **Répertoire du parc locatif social (RPLS) 2019**

Définition des secteurs par rapport aux EPCI actuels :

• Secteur du Grand Besançon :

Grand Besançon Métropole et partie Doubs de la CC du Val marnaysien ;

• Partie Doubs de l'aire urbaine de Montbéliard :

Pays de Montbéliard Agglomération et partie Doubs de la CC du Pays d'Héricourt ;

• Zone frontalière :

CC du Pays de Maïche, CC du Plateau du Russey, CC du Val de Morteau, CC de Montbenoît, CC du Grand Pontarlier, CC Altitude 800, CC du plateau de Frasné et Val du Drugeon et CC des Lacs et Montagnes du Haut-Doubs ;

• Secteur Loue-Lison et Portes du Haut-Doubs :

CC Loue-Lison et CC Portes du Haut-Doubs ;

• Secteur du Doubs central :

CC du Doubs baumois, CC des deux vallées vertes et CC du pays de Sancey-Belleherbe.



Observatoire départemental de l'habitat du Doubs

Évolution des demandes
et attributions
de logements sociaux
dans le département du Doubs

