

## L'isolement dans le parc locatif social franc-comtois

Si la montée de l'isolement représente un phénomène qui touche l'ensemble de la société française, son importance dans le parc locatif social constitue une évolution majeure qui rompt avec l'image "traditionnelle" d'un patrimoine que l'on continue de qualifier de "familial"...

En l'espace de vingt ans à l'échelle nationale, la part des ménages isolés dans le parc Hlm est ainsi passée de près du quart des locataires au milieu des années 80 (24% en 1984) à plus du tiers aujourd'hui (36 % en 2006).

Ce phénomène structurel symptomatique d'un changement de vocation du parc locatif social semble en outre appelé à s'amplifier, à la fois du fait des demandes externes (les isolés sont très nombreux parmi les demandeurs de logement) mais également en raison de mouvements internes (vieillesse, décohabitation, séparations, ...).

Il s'agit là d'une évolution majeure dont il convient d'apprécier les contours en région Franche-Comté. Qui sont ces ménages isolés et quelles sont leurs principales caractéristiques ? Quels enjeux recouvrent-ils pour les organismes Hlm ?

### L'isolement, de quoi parle-t-on ?

Vivre seul ne renvoie pas nécessairement à une situation d'isolement ou de solitude. A l'inverse, certains ménages peuvent ne pas être dans une situation d'isolement résidentiel et souffrir d'isolement relationnel, à l'instar des ménages monoparentaux.

Plusieurs travaux de l'Insee sont venus préciser cette notion d'isolement relationnel (cf. encart infra), où il apparaît notamment qu'il touche principalement les catégories sociales les plus défavorisées (et donc particulièrement les occupants du parc social).

L'enquête "Vie de quartier" menée en 2001 par l'Insee a permis de mettre en avant des facteurs de sensibilité au sentiment de solitude et au mal être lié à l'isolement, parmi lesquels :

- ✗ la position occupée dans l'échelle sociale (les catégories sociales les plus modestes sont davantage touchées par un sentiment de solitude)
- ✗ l'âge (l'isolement s'accroît avec l'âge)
- ✗ le genre (plus grande solitude chez les femmes).

Dans la lignée de ces travaux, nous nous attacherons ici à examiner plus particulièrement deux catégories de ménages confrontées à l'isolement :

- ✗ les personnes vivant seules dans leur logement
- ✗ les ménages monoparentaux

### Quelle approche statistique ?

Nos analyses porteront sur les ménages isolés et monoparentaux du parc social, en examinant successivement trois caractéristiques les concernant :

- ✗ l'âge
- ✗ le niveau de ressources  
(ces deux facteurs augmentent les probabilités d'isolement)
- ✗ la taille des logements occupés, pour vérifier l'adéquation offre-demande et approcher les phénomènes de sur ou sous-occupation

Les données présentées sont issues de l'Observatoire Régional de l'Occupation Sociale (OROS), alimenté par les données issues de l'enquête « Observation du Parc Social » et mis à jour au 1<sup>er</sup> janvier 2007 par les entrées et sorties du parc de l'année 2006.

#### L'isolement vu par l'INSEE

*L'Insee nous fournit une définition de l'isolement dans le cadre du dispositif EPCV (Enquêtes Permanentes sur les Conditions de Vie des ménages) : " L'indicateur d'isolement relationnel est obtenu conventionnellement en dénombrant les personnes n'ayant eu que quatre contacts ou moins d'ordre privé avec des personnes différentes, de visu ou par téléphone (hors ménage) au cours d'une semaine donnée."*

# L'isolement résidentiel : les personnes seules

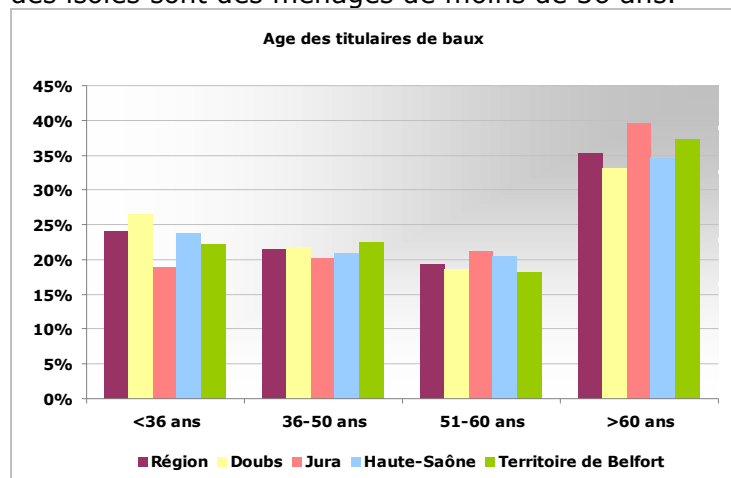
**Au 1<sup>er</sup> janvier 2007, les personnes seules représentent 37% des occupants du parc locatif social. Il s'agit d'une tendance lourde qui se stabilise aujourd'hui, comme en témoignent les chiffres relatifs aux nouveaux entrants : 37% des nouveaux locataires de l'année 2006 sont des personnes seules\*. L'analyse de la demande dans le Doubs vient renforcer ce constat : 43% des demandeurs en 2006\*\* sont des personnes seules.**

\* source : OROS-01-01-07/\*\*source : Bilan Numéro Unique 2006, DDE 25

## Des personnes isolées âgées

L'isolement résidentiel est avant tout lié au vieillissement de l'occupation. En effet, au niveau régional, plus d'un tiers des titulaires de baux isolés sont âgés de plus de 60 ans. Il est par ailleurs utile de noter l'importance relative des personnes âgées de 50 à 60 ans (19%).

Les personnes âgées ne sont pas les seules à être touchées par l'isolement. En effet, presque un quart des isolés sont des ménages de moins de 36 ans.



Source : OROS-01-01-07

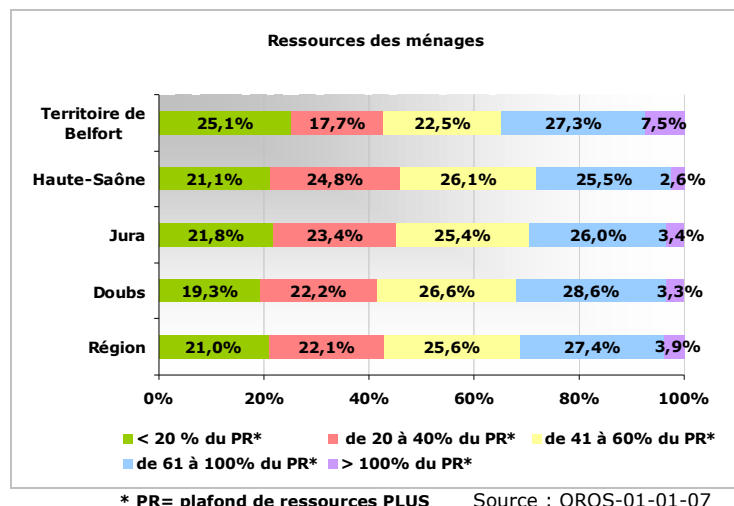
La situation de Franche-Comté n'est pas semblable dans les quatre départements. Ainsi, dans le Jura et le Territoire de Belfort, la part des titulaires de baux isolés de plus de 60 ans est plus élevée qu'au niveau régional : respectivement 40% et 37%. Dans le Doubs, ce sont les ménages les plus jeunes qui sont supérieurs à la moyenne régionale.

## Une situation économique légèrement plus favorable

Les ressources des personnes seules sont légèrement plus favorables que celles de l'ensemble des ménages du parc. Ainsi, 68,7% des personnes seules ont des ressources inférieures au plafond PLAI (60% du plafond PLUS) tandis que cette proportion est de 71,7% pour l'ensemble des ménages du parc. Cet écart est constaté sur l'ensemble des quatre départements.

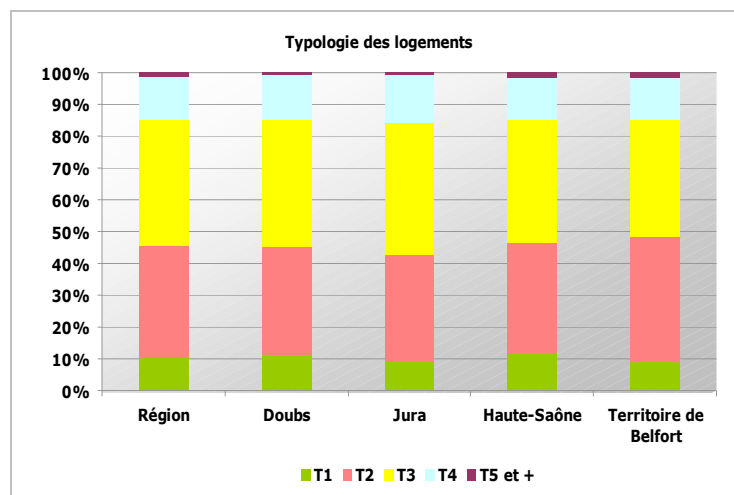
Au-delà de cet écart entre les personnes seules et l'ensemble des ménages, les situations sont différentes entre les départements. Ainsi, le Territoire de Belfort présente des caractéristiques assez particulières, à la fois par l'importance de la part des ménages aux ressources les plus faibles (25% de ménages en dessous de 20% du plafond)

et à l'inverse pour ce qui concerne les ménages isolés dépassant le plafond de ressources (7,5%).



## La sous-occupation en question

Près de la moitié des personnes seules sont logées dans des T1 et T2 (45,5%) et 40% des ces ménages sont logés dans des T3. Ainsi, la sous-occupation véritablement prononcée est assez faible, puisque seuls 15% des personnes seules sont logées dans des T4 et plus (dont 1% pour les T5 et plus), avec une proportion équivalente pour les quatre départements.



Source : OROS-01-01-07

Les départements du Jura et du Territoire de Belfort se distinguent par rapport à la moyenne. Dans le Jura, l'occupation de T3 est plus importante que dans les autres départements (42%). Le Territoire de Belfort présente quant à lui une proportion plus élevée de ménages dans des T1 et T2 (48%).

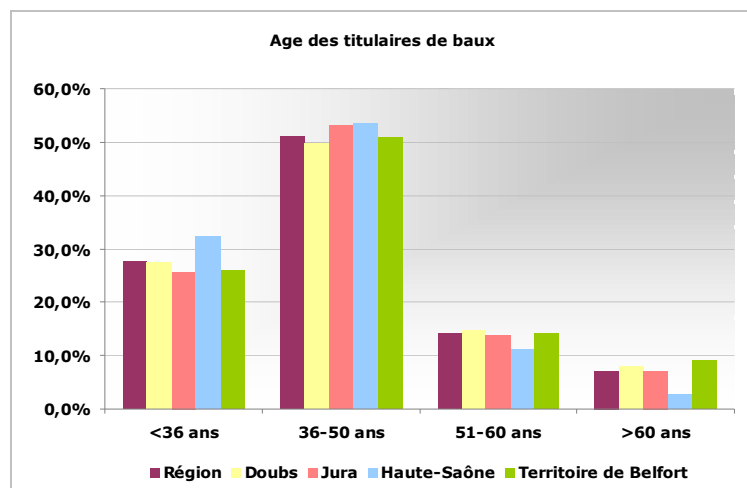
# Les familles monoparentales et l'isolement relationnel

La progression de la part des familles monoparentales dans le parc locatif social est très marquée depuis les dix dernières années en Franche-Comté puisqu'elles représentaient 16,2% des ménages en 1997 contre 20,1% en 2007\*. Il s'agit d'un phénomène qui s'intensifie avec 23,5% de ménages monoparentaux parmi les nouveaux entrants en 2006\*\*. Il est à noter par ailleurs que 83% des ces familles comptent 1 ou 2 enfants.

\*source : enquêtes OPS/\*\*source : OROS-01-01-07

## De jeunes ménages monoparentaux

Plus de la moitié des ménages monoparentaux sont âgés de 36 à 50 ans. Néanmoins, il est important de relever la part non négligeable des jeunes ménages (28%) et de souligner leur progression à travers les nouveaux entrants. En effet, les titulaires de baux âgés de moins de 36 ans représentent 47% des nouvelles familles monoparentales entrées dans le parc en 2006. Si cette proportion est importante, elle est à relativiser par rapport à l'ensemble des nouveaux ménages du parc où les moins de 36 ans représentent 57%.



Source : OROS-01-01-07

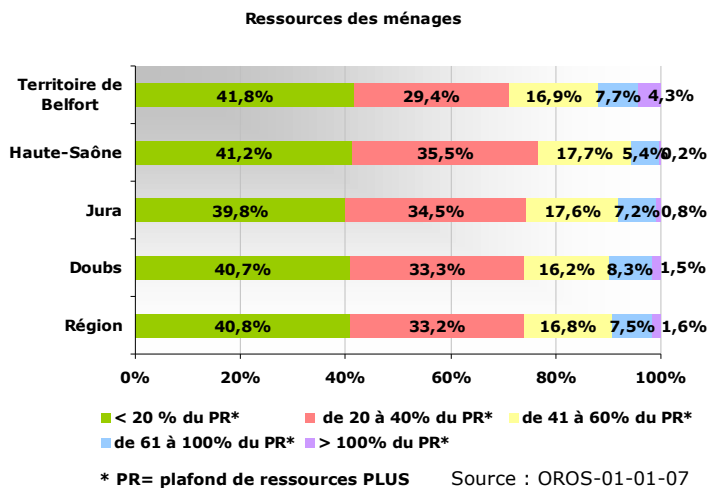
La Haute-Saône présente une structure particulière, avec une proportion de moins de 35 ans bien supérieure aux autres départements (32,4%) et des ménages âgés de plus de 50 ans moins représentés (14%).

## De très faibles ressources

La situation économique de ces ménages est beaucoup plus fragile que celle de l'ensemble des ménages du parc. Ainsi, 90% des familles monoparentales ont des revenus imposables inférieurs au plafond PLAI (60% du plafond PLUS). De plus, 40% d'entre elles ont des revenus inférieurs à 20% de ce même plafond, ce qui les situe en deçà du seuil de pauvreté. Une précision est toutefois nécessaire : du fait de leur situation, ces familles bénéficient d'aides sociales qui ne sont pas comptabilisées dans les revenus imposables.

La situation des familles hautes-saônoises et jurassiennes est à relever puisque leurs revenus

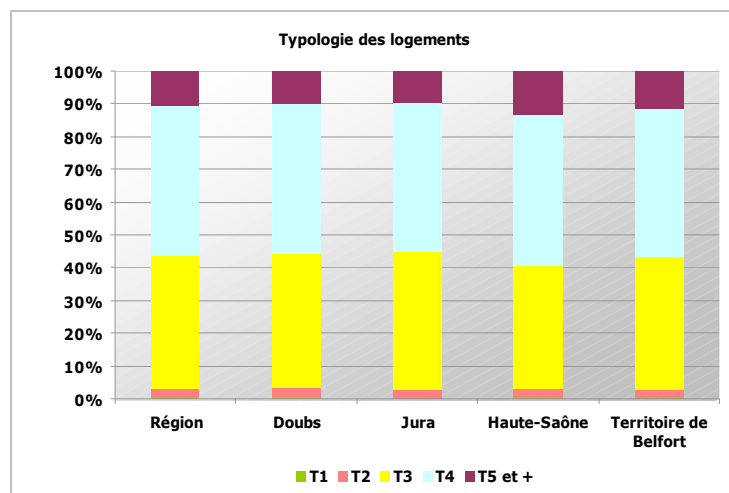
sont encore plus faibles que ceux des autres départements (respectivement 92% et 94% de ménages en dessous de 60% du plafond de revenus).



A l'inverse, dans le Territoire de Belfort, plus de 4% de ces familles dépassent le plafond.

## Adéquation entre la taille des logements et des ménages

La quasi-totalité des familles monoparentales (86%) est logée dans des types 3 ou 4. Cette répartition est logique au vu de la composition familiale énoncée précédemment (83% de ces familles sont composées d'un parent avec un ou deux enfants).



Source : OROS-01-01-07

En Haute-Saône, une proportion plus importante qu'ailleurs de ces ménages est logée dans des grands logements, de type 5 et plus (13,5%).

# Zones urbaines, zones rurales, quelles particularités ?

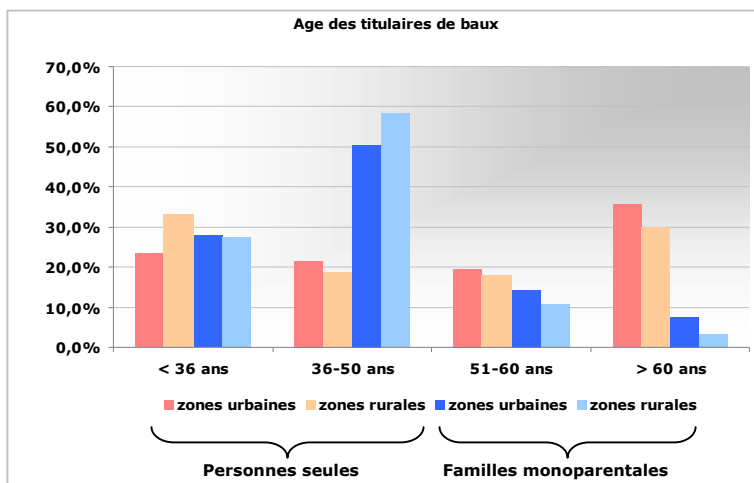
**Il est important, au-delà d'une approche globale de la situation d'isolement des ménages francs-comtois, de pouvoir distinguer les particularités de deux types d'espaces : les zones urbaines et les zones rurales\*. Des disparités territoriales apparaissent alors dans l'examen des caractéristiques des ménages isolés.** \*(en reprenant la définition de l'INSEE qui situe la ligne de partage entre zones rurales et urbaines à 2000 habitants)

## Des isolés davantage présents en zones urbaines

D'un point de vue quantitatif, des différences apparaissent entre les zones urbaines et les zones rurales. Ainsi, la proportion de personnes seules est plus importante dans les zones urbaines où elles représentent 50% des ménages contre 31% en zones rurales. Les familles monoparentales sont également plus présentes dans les zones urbaines (26% contre 21%).

## Des différences relatives à l'âge des titulaires de baux

Les personnes isolées locataires du parc social sont plus jeunes dans les zones rurales que dans les zones urbaines. Ainsi, 33% des personnes seules ont moins de 36 ans dans les zones rurales contre 23% dans les zones urbaines.

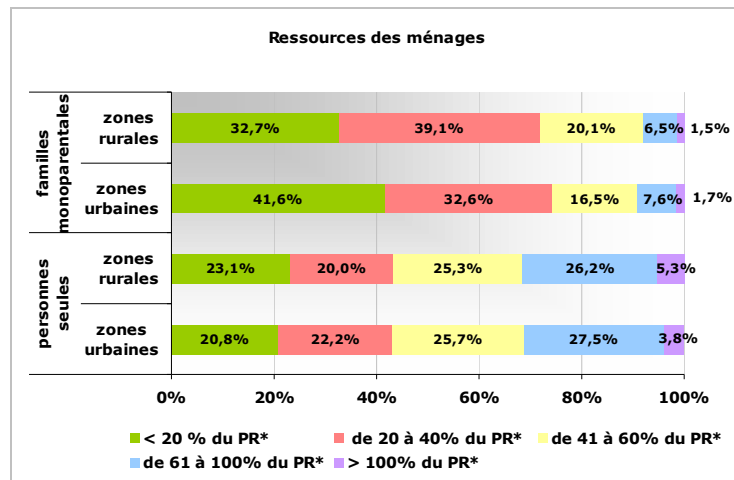


Source : OROS-01-01-07

De même, 86% des familles monoparentales ont moins de 50 ans dans les zones rurales alors qu'elles ne sont que 78% dans les zones urbaines.

## Des niveaux de pauvreté variables

Les personnes seules du parc locatif social sont plus pauvres dans les zones rurales que dans les zones urbaines. Ainsi, 23% d'entre elles ont des revenus inférieurs à 20% du plafond PLUS en zones rurales tandis qu'elles sont 20% dans les zones urbaines.

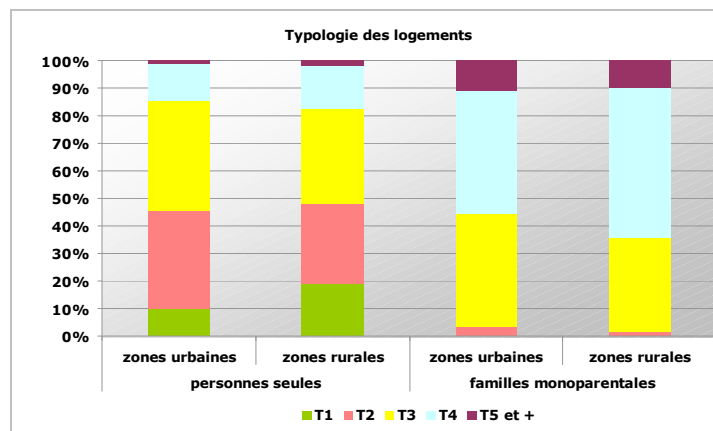


\* PR= plafond de ressources PLUS Source : OROS-01-01-07

A l'inverse, les revenus des familles monoparentales sont plus faibles dans les zones urbaines où 41% d'entre elles sont en dessous de 20% du plafond de ressources (33% dans les zones rurales).

## Une typologie d'occupation différente

Les personnes seules occupent davantage de petits logements dans les zones rurales (19% sont dans des T1) qu'en zones urbaines (10%).



Source : OROS-01-01-07

Concernant les familles monoparentales, c'est l'occupation des T4 qui est marquante puisque 54% des ménages des zones rurales sont dans ces logements contre 45% dans les zones urbaines.

## Quels enjeux pour les bailleurs sociaux ?

Plusieurs enjeux se font jour face à la montée de l'isolement dans le parc social, qui renvoient à autant de pistes d'action :

- celui de la connaissance (nécessité d'approches qualitatives et d'examen de des échelles territoriales plus fines pour identifier les situations d'isolement) ;
- celui du vivre ensemble (organisation de la vie collective dans un contexte de montée de l'individualisme, de perte du lien social, voire de problématiques liées à la santé mentale) ;
- celui de l'adéquation offre-demande (stratégies patrimoniales et adaptation de la gestion pour développer la fluidité au sein du parc social) ;
- celui de l'articulation voire le renforcement de gestion de proximité pour les bailleurs et la mise en place des services nécessaires par les collectivités.

