

## 277 100 logements dans le parc locatif social régional au 1<sup>er</sup> janvier 2015

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le parc locatif social de la région Aquitaine – Limousin - Poitou-Charentes compte 277 100 logements. Il progresse de 2,1 % sur un an, soit 5 700 logements supplémentaires. En 2014, 6 300 logements ont été mis en service, majoritairement des logements neufs avec une forte proportion de logements individuels. Dans le même temps, 1 200 logements ne font plus partie du parc social régional. Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le taux de vacance de plus de 3 mois est de 2,1 %, en augmentation modérée par rapport à l'année précédente. Le taux de mobilité (ou d'emménagement) baisse d'un demi-point pour s'établir à 10,7 %. Le loyer moyen dans le parc locatif social régional s'élève à 5,29 €/m<sup>2</sup> de surface habitable, en augmentation de 1,1 % sur un an. Le prêt locatif à usage social (PLUS) a financé 83 % des nouveaux logements. Il reste le mode de financement privilégié du parc locatif social.



### Logement Construction

### Le parc locatif social régional

#### Le parc locatif social régional progresse de 2,1 % en 2014

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le parc locatif des bailleurs sociaux de la région ALPC compte 282 400 logements. Un peu plus de 277 100 logements constituent le parc locatif social régional, soit 6 % du parc locatif social de la Métropole. Ne sont pas comptabilisés dans le parc locatif social, les 5 300 logements des parcs non conventionnés des sociétés d'économie mixte (SEM).

Près de 269 900 logements du parc social régional sont proposés à la location, dont 260 200 loués avec un contrat de location et un peu moins de 9 700 logements vacants.

Les 7 300 logements écartés du marché de la location sont composés de 2 900 logements vides, en attente de travaux ou de démolition, de 1 500 logements

fonctionnels et de 2 900 logements pris en charge par des associations.

#### Le parc locatif régional des bailleurs sociaux

Mode d'occupation		Nombre de logements au 01/01/2015
Proposés à la location	Loués	260 184
	Vacants	9 650
Vides		2 947
Pris en charge par une association		2 868
Occupés avec ou sans contrepartie financière		1 499
<b>Ensemble du parc social*</b>		<b>277 148</b>
<b>Parc non conventionné des SEM*</b>		<b>5 276</b>
<b>Ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux</b>		<b>282 424</b>

\* Voir définition.

Source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2015

## Observation & statistiques – Le parc locatif social régional au 1<sup>er</sup> janvier 2015

En 2014, avec 5 700 logements supplémentaires, le parc locatif social de la région ALPC progresse de 2,1 % ; c'est plus qu'en 2013 (+ 1,7 %). Sur la même période le parc social de la France métropolitaine s'accroît de 1,5 %.

L'évolution des parcs locatifs sociaux au sein de la région ALPC présente de fortes disparités. Les parcs sociaux se développent majoritairement dans les zones à forte densité de population où la demande locative est importante.

La Gironde concentre près d'un tiers des logements locatifs sociaux de la région. Un quart du parc social régional se situe dans Bordeaux Métropole où habitent 13 % de la population régionale. Sur un an, les parcs sociaux de la Gironde se développent rapidement : + 2,9 % dans Bordeaux Métropole; en dehors de Bordeaux Métropole la progression atteint + 3,9 %.

Le parc social des Pyrénées-Atlantiques représente 11 % du parc social régional ; il affiche en 2014, la

plus forte croissance des parcs sociaux de la région (+ 5 %), notamment en dehors des principales agglomérations.

La Charente-Maritime, la Vienne et la Haute-Vienne constituent chacun 9 % du parc social régional. La croissance de ces parcs sociaux est un peu moins dynamique (environ + 1 %).

La Charente, les Deux-Sèvres et la Dordogne représentent chacun environ 5 % du parc régional, les Landes 4 %. Un peu plus de 3 % du parc social régional sont situés dans La Corrèze et le Lot-et-Garonne, moins de 2 % dans la Creuse. Hormis les Landes (+ 3,7 %) et dans une moindre mesure le Lot et Garonne (+ 1,4 %), ces parcs s'agrandissent modérément.

Le parc de la Creuse reste stable, résultat d'un solde nul entre les nouvelles mises en service et les sorties de son parc social.

## Le parc locatif régional, évolutions et localisations au 1<sup>er</sup> janvier 2015

Libellé	Nombre de logements du parc locatif social au 01/01/2015	Évolution 2014-2015 (%)	Taux de logements individuels (%)
Charente	15 629	0,3	19,5
Charente-Maritime	24 807	0,8	24,8
Corrèze	9 363	0,8	32,7
Creuse	5 444	-0,3	29,3
Deux-Sèvres	15 326	0,1	50,0
Dordogne	13 756	1,1	40,1
Gironde dont :	89 559	3,1	23,0
Gironde (hors Bordeaux Métropole)	20 683	3,9	54,4
Bordeaux Métropole	68 876	2,9	13,6
Haute-Vienne	25 490	0,7	11,6
Landes	11 658	3,7	41,8
Lot et Garonne	9 956	1,4	31,0
Pyrénées-Atlantiques dont :	31 633	5,0	8,6
Pyrénées-Atlantiques (Hors ACBA et CAPP)	10 419	9,1	13,9
CA Agglomération Côte Basque Adour	9 600	3,3	3,8
CA Pau-Pyrénées	11 614	2,9	7,7
Vienne dont :	24 527	1,1	30,2
Vienne (Hors CA Grand Poitiers)	10 164	0,9	51,3
CA Grand Poitiers	14 363	1,2	15,3
<b>Aquitaine - Limousin - Poitou-Charentes</b>	<b>277 148</b>	<b>2,1</b>	<b>24,8</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>4 616 405</b>	<b>1,5</b>	<b>16,0</b>

Champ : parc locatif social

Source : SOeS, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2015

## Le parc locatif social régional composé d'un quart de logements individuels

En région ALPC, le parc locatif social est composé de près d'un quart de logements individuels. Ce taux est supérieur à celui de la France métropolitaine qui s'élève à 16 %, et à celui de la France hors Ile-de-France (21 %).

En dehors des parcs locatifs sociaux des agglomérations de la région où le collectif domine, l'individuel est très prisé.

La concentration des logements locatifs sociaux dans les agglomérations influe donc sur la proportion moyenne des logements individuels des départements.

Le taux de logements individuels atteint à peine 12 % dans le parc locatif social de la Haute-Vienne. 82 % du parc social de ce département sont concentrés au sein de la CA Limoges Métropole, constitué à 91 % de collectifs.

Le parc locatif social de la Gironde se compose de 23 % de logements individuels. Dans Bordeaux

Métropole, où se situent 77 % des logements du parc social, le collectif domine (86 %).

Moins d'un logement sur dix est de type individuel dans le parc locatif social des Pyrénées-Atlantiques. La quasi-totalité des logements de ce parc social sont implantés dans les trois principales CA et sont majoritairement composés de logements collectifs.

La proportion entre collectif et individuel s'équilibre presque dans le parc locatif social des Deux-Sèvres, dont la moitié des logements se situe dans la CA du Niortais.

Plus de 30 % de logements individuels composent le parc locatif social de la Vienne dont 60 % des logements sont implantés dans ses deux principales CA.

Les parcs sociaux de la Corrèze et de la Creuse dont 60 % des logements sont implantés en dehors des chefs-lieux, sont constitués de 30 % d'individuels.

## En 2014, 6 300 nouveaux logements agrandissent le parc locatif social régional, majoritairement des logements neufs et une forte proportion de logements individuels

Entre le 2 janvier 2014 et le 1<sup>er</sup> janvier 2015, 6 300 nouveaux logements agrandissent le parc locatif social régional. Ces logements représentent 7,5 % de l'ensemble des logements sociaux mis en service sur la même période dans la France métropolitaine.

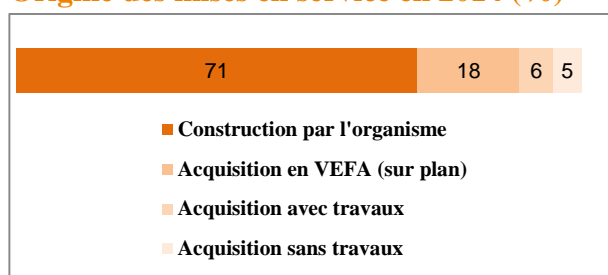
Les nouvelles mises en service dans le parc social régional sont majoritairement des logements neufs (89 %), c'est-à-dire construits par le bailleur ou acquis en état futur d'achèvement (VEFA). C'est un peu au-dessus de la moyenne de la France métropolitaine (86 %).

En 2014, 29 % des logements mis en service sont des maisons. Ils viennent accroître une proportion déjà élevée d'individuel dans le parc social régional. Cette proportion est plus forte que dans le parc social de la France métropolitaine (16 %).

Le choix des types de construction dans les mises en service s'ajustent généralement aux règles des parcs sociaux existants. Le collectif reste plutôt privilégié dans les nouveaux logements construits dans les agglomérations ; hors agglomérations l'individuel prévaut.

En 2014, les mises en service dans le parc locatif social de la Gironde se composent de 27 % d'individuel. Hors Bordeaux Métropole, la proportion d'individuel dans les mises en service atteint 49 %.

### Origine des mises en service en 2014 (%)



Champ : parc locatif social

Source : SOeS, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2015

## Observation & statistiques – Le parc locatif social régional au 1<sup>er</sup> janvier 2015

La quasi-totalité des mises en service en Pyrénées-Atlantiques s'est effectuée dans les trois principales CA, en majorité des logements collectifs (95 %). Le taux moyen de l'individuel dans les mises en service dans ce département est de 3 %.

Dans la Haute-Vienne, 84 % des nouveaux logements sont mis en service dans la CA Limoges

Métropole avec une forte proportion d'individuel (44 %). Hors CA Limoges Métropole, les mises en service se composent totalement d'individuel.

Dans la Vienne, en dehors de la CA Grand Poitiers où sont implantées 62 % des mises en service, la proportion de nouveaux logements individuels est élevée (70 %).

### Les nouvelles mises en service au titre de 2014

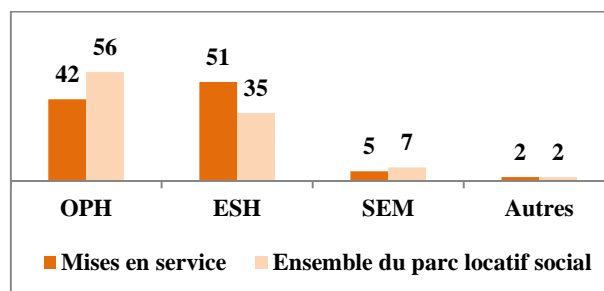
Libellé	Nouvelles mises en service en 2014	dont logements neufs (%)	dont logements individuels (%)
Charente	115	92	40,9
Charente-Maritime	439	99	37,6
Corrèze	133	87	39,8
Creuse	46	100	45,7
Deux-Sèvres	171	98	54,4
Dordogne	266	100	42,5
Gironde dont :	3 089	86	26,5
Gironde (hors Bordeaux Métropole)	931	96	48,8
Bordeaux Métropole	2 158	82	16,9
Haute-Vienne	168	80	53,0
Landes	356	83	48,3
Lot et Garonne	199	100	31,7
Pyrénées-Atlantiques dont :	967	91	2,5
Pyrénées-Atlantiques (Hors ACBA et CAPP)	436	99	2,5
CA Agglomération Côte Basque Adour	303	99	1,0
CA Pau-Pyrénées	228	65	4,4
Vienne dont :	322	92	49,1
Vienne (Hors CA Grand Poitiers)	124	99	69,4
CA Grand Poitiers	198	88	36,4
<b>Aquitaine – Limousin - Poitou-Charentes</b>	<b>6 271</b>	<b>89</b>	<b>29,0</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>84 012</b>	<b>86</b>	<b>16,4</b>

Champ : parc locatif social

Source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2015

Plus de la moitié des logements mis en service dans le parc locatif social de la région appartient aux entreprises sociales pour l'habitat (ESH). Les organismes publics pour l'habitat (OPH) contribuent pour 42 % à ces nouveaux logements, mais ils restent majoritairement propriétaires du parc locatif social régional (56 %). Moins d'un logement social sur dix appartient au parc conventionné des sociétés d'économie mixte (SEM).

### Parc social et mises en service par catégorie d'organisme (%)



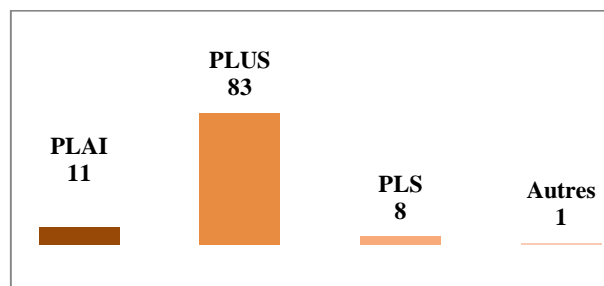
Champ : parc locatif social

Source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2015

## Observation & statistiques – Le parc locatif social régional au 1<sup>er</sup> janvier 2015

Le prêt locatif à usage social (PLUS) finance 83 % des nouveaux logements du parc locatif social régional et reste le mode de financement privilégié. Un peu plus d'un nouveau logement social sur dix est financé à l'aide du dispositif le plus social, le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI). Les autres modes restent peu utilisés et financent moins d'un nouveau logement sur dix.

### Financement initial des mises en service (%)

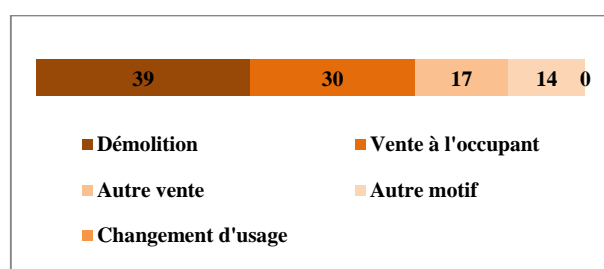


Champ : parc locatif social  
Source : SOeS, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2015

### Près de la moitié des sorties du parc locatif social régional sont des ventes

En 2014, les ventes sont la principale cause des sorties de logements du parc locatif social régional (47 %). Les ventes à l'occupant représentent 30 % des sorties du parc et 64 % des 600 logements vendus. Sur l'année, près de 500 logements ont été démolis, soit 39 % des sorties de parc.

### Sorties du parc locatif social régional (%)



Champ : parc locatif social  
Source : SOeS, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2015

### Hausse de la vacance structurelle dans la quasi-totalité des parcs sociaux

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, dans le parc locatif social régional, la vacance de plus de 3 mois dite « structurelle » est de 2,1 %. Sur un an elle progresse de près d'un demi-point. Elle est plus élevée que la moyenne de la France métropolitaine (1,6 %) qui reste stable sur la même période.

Sur un an, la vacance structurelle s'accroît dans la quasi-totalité des parcs sociaux de la région. Les plus fortes augmentations régionales de vacance structurelle se produisent dans la Corrèze (+ 1,7 point) et la Creuse (+ 1,8 point), où existent déjà les taux de vacance les plus élevés. Seul, le Lot-et-Garonne voit sa vacance de plus de 3 mois baisser d'un demi-point.

Au sein du parc locatif social de la région ALPC, la vacance structurelle est généralement plus faible dans les zones où la densité de population est forte et le marché locatif tendu.

Le plus faible taux de vacance structurelle s'observe dans la Gironde, surtout dans le parc social de Bordeaux Métropole (moins de 0,5 %),

où le marché de la location est particulièrement contracté. Cette tension se répercute dans le reste du département où la vacance structurelle moyenne n'est que de 0,7 %.

En Charente-Maritime, les logements sociaux sont majoritairement concentrés (plus de 80 %) sur le littoral et le rétro-littoral, où le foncier est tendu. Avec 1,3 %, la vacance de plus de 3 mois y est inférieure à la moyenne régionale et reste stable.

En Pyrénées-Atlantiques, la vacance structurelle est deux fois plus élevée (1,7 %) en dehors des parcs de ses deux principales CA, où elle ne dépasse pas 0,8 %. Dans la Vienne, elle est de 1,9 % dans la CA Grand Poitiers et de 2,7 % dans le reste du département.

Dans les zones où l'offre en location répond à la demande, la vacance de longue durée est élevée. Elle est trois fois supérieure à la moyenne régionale dans les parcs locatifs sociaux de la Haute-Vienne et de la Creuse, et atteint presque 6 % dans la Corrèze.

## Baisse du taux de mobilité dans les parcs sociaux de la région

En 2014, le taux de mobilité moyen du parc locatif régional (rapport des emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus / les logements proposés à la location depuis un an ou plus) s'établit à 10,7 %. Il baisse d'un demi-point par rapport à l'année précédente, mais plus d'un logement sur dix est donc occupé par un nouveau locataire. Ce taux est plus élevé que le taux moyen de la France métropolitaine (9,6 %) qui reste stable.

Les deux tiers des parcs sociaux des départements affichent un taux de mobilité supérieur au taux moyen de la région ALPC. Mais par rapport à l'année précédente, le taux de mobilité dans ces parcs sociaux se stabilise ou tend à la baisse.

Au sein de la région, les logements font plus fréquemment l'objet d'emménagement dans les

zones où le marché locatif est détendu renforçant la mobilité dans les parcs sociaux. Le taux de mobilité varie de 7,6 % en Haute-Vienne à 14,9 % dans la Vienne.

En Gironde, la demande locative est forte sur la quasi-totalité du département, le taux de mobilité (9,3 %) est semblable dans les parcs sociaux situés en dehors ou dans Bordeaux Métropole. Il est en baisse et en dessous de la moyenne régionale.

Le taux global de la mobilité en Pyrénées-Atlantiques (9,8 %) progresse mais reste en dessous de la moyenne régionale ; dans la CA Côte Basque Adour il se stabilise autour de 8 %.

Malgré une légère baisse en 2014 dans la Creuse et en Charente, les taux de mobilité restent très élevés (13 %).

## Taux de vacance au 1er janvier 2015 et taux de mobilité en 2014

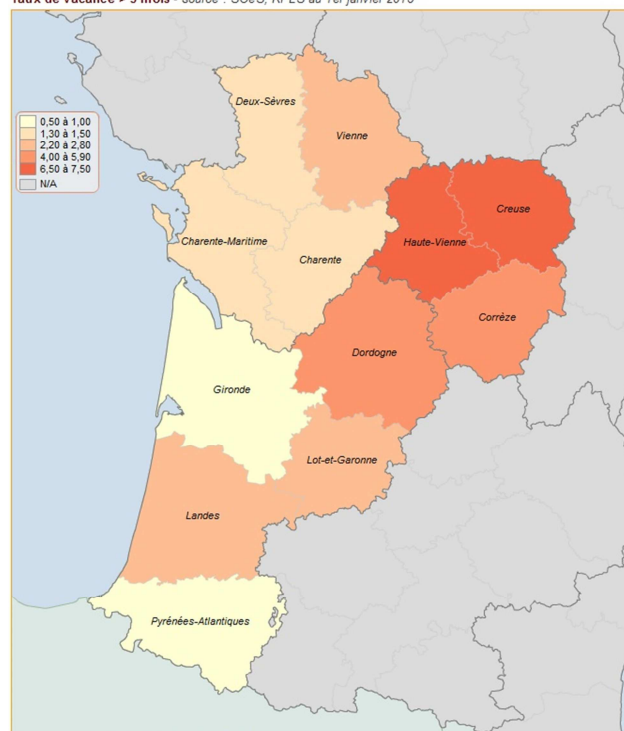
Libellé	Nombre de logements proposés à la location (loués ou vacants)	Taux de vacance (%)				Taux de mobilité (%)	
		totale		> à 3 mois		en 2014	en 2013
		au 01/01/2015	au 01/01/2014	au 01/01/2015	au 01/01/2014		
Charente	15 166	3,8	3,7	1,5	1,2	13,8	14,2
Charente-Maritime	24 358	2,6	2,5	1,3	1,3	9,8	9,7
Corrèze	9 022	9,0	6,8	5,9	4,2	11,9	13,0
Creuse	5 367	9,7	8,0	7,5	5,7	13,0	13,7
Deux-Sèvres	15 016	3,0	2,7	1,3	1,2	12,6	14,2
Dordogne	13 485	6,0	3,9	4,0	2,6	12,5	11,6
Gironde dont :	87 674	1,6	1,4	0,5	0,3	9,3	10,1
Gironde (hors Bordeaux Métropole)	20 334	1,9	1,9	0,7	0,6	9,3	11,3
Bordeaux Métropole	67 340	1,5	1,3	0,4	0,3	9,3	9,7
Haute-Vienne	23 566	8,3	7,9	6,5	5,2	7,6	13,1
Landes	11 435	3,4	2,6	2,8	2,2	12,1	11,4
Lot et Garonne	9 532	3,9	3,6	2,7	3,2	11,4	7,1
Pyrénées-Atlantiques dont :	31 145	2,4	2,3	1,0	0,8	9,8	8,1
Pyrénées-Atlantiques (Hors ACBA et CAPP)	10 197	3,1	2,9	1,7	1,3	10,7	9,1
CA Agglomération Côte Basque Adour	9 500	2,2	1,6	0,8	0,4	8,0	8,2
CA Pau-Pyrénées	11 448	1,9	2,3	0,6	0,8	10,5	7,3
Vienne dont :	24 068	4,2	4,1	2,2	2,0	14,9	14,9
Vienne (Hors CA Grand Poitiers)	9 951	4,5	4,6	2,7	2,6	13,8	13,7
CA Grand Poitiers	14 117	4,0	3,7	1,9	1,5	15,6	15,8
<b>Aquitaine – Limousin - Poitou-Charentes</b>	<b>269 834</b>	<b>3,6</b>	<b>3,2</b>	<b>2,1</b>	<b>1,7</b>	<b>10,7</b>	<b>11,2</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>4 432 276</b>	<b>3,1</b>	<b>3,0</b>	<b>1,6</b>	<b>1,6</b>	<b>9,6</b>	<b>9,7</b>

Champ : parc locatif social

Source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2015

## Taux de vacance structurelle de plus de trois mois au 1<sup>er</sup> janvier 2015 (%)

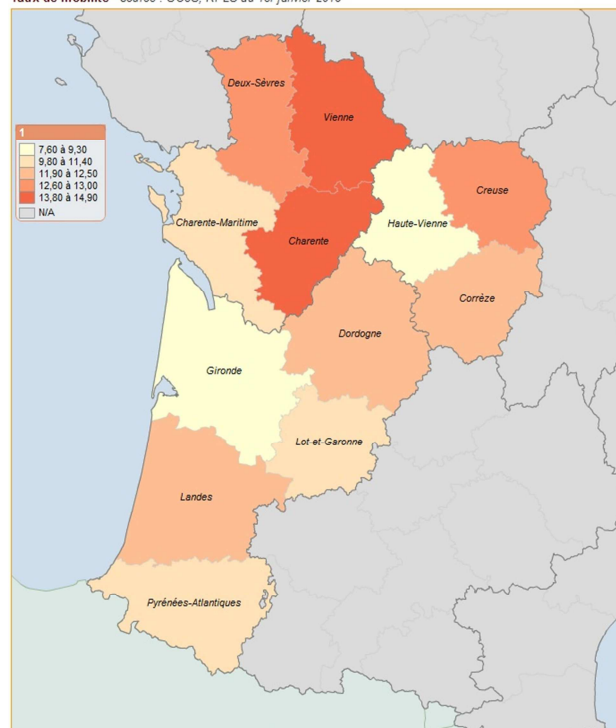
Taux de vacance > 3 mois - source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2015



© IGN, GeoFLA®, 2010 - France entière par département

## Taux de mobilité en 2014 (%)

Taux de mobilité - source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2015



© IGN, GeoFLA®, 2010 - France entière par département

## Augmentation de 1,1 % des loyers moyens du parc locatif social

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le loyer moyen dans le parc locatif de la région ALPC s'élève à 5,29 €/m<sup>2</sup> de surface habitable, en augmentation de 1,1 % sur un an. Ce prix est légèrement inférieur au loyer moyen dans le parc locatif de la France métropolitaine (5,65 €/m<sup>2</sup>) qui progresse de 1,3 % sur la même période. La moitié des loyers moyens de la région se situe dans la fourchette entre 4,56 €/m<sup>2</sup> et 5,29 €/m<sup>2</sup>.

Au sein de la région, les écarts entre les loyers résultent des zones de tension du marché locatif in situ. La Gironde (5,72 €/m<sup>2</sup>) et les Pyrénées-Atlantiques (5,45 €/m<sup>2</sup>) ont des loyers moyens supérieurs à la moyenne régionale.

Bordeaux Métropole, où les loyers moyens s'élèvent à 5,81 €/m<sup>2</sup> rehausse le loyer moyen de la Gironde. Hors agglomération, avec 5,44 €/m<sup>2</sup> de moyenne, les loyers restent malgré tout élevés. Sur un an, l'augmentation des loyers en Gironde (+ 0,9 %) est inférieure à la hausse régionale.

Dans les Pyrénées-Atlantiques le loyer moyen (5,45 €/m<sup>2</sup>) est élevé et homogène sur l'ensemble du département. Par contre, l'évolution des loyers

est plus forte dans l'agglomération Côte Basque Adour (+ 1,8 %) que dans le reste du département (+ 0,9 %).

Les loyers moyens de la Vienne, de la Charente-Maritime, des Landes et de la Dordogne sont un peu au-dessus des 5,00 €/m<sup>2</sup> et restent inférieurs à la moyenne régionale. Hormis en Charente-Maritime où elle est plus élevée (+1,4 %), l'augmentation des loyers moyens dans ces départements est proche de la hausse régionale.

Les loyers moyens des cinq autres départements sont en dessous des 5,00 €/m<sup>2</sup>; le plus bas s'observe dans la Creuse avec 4,46 €/m<sup>2</sup>. La plus grande augmentation de la moyenne des loyers s'observe dans la Corrèze (+1,7 %); la plus basse dans les Deux-Sèvres et la Haute-Vienne (+0,4 %).

En région ALPC avec 6,02 €/m<sup>2</sup> et en France métropolitaine avec 6,44 €/m<sup>2</sup>, les loyers moyens des logements mis en service sont supérieurs de 14 % aux loyers moyens des logements existants. Les nouvelles normes de construction influent notamment sur les niveaux de loyers.

## Observation & statistiques – Le parc locatif social régional au 1<sup>er</sup> janvier 2015

Au sein du parc locatif régional l'écart entre les loyers des mises en service et des logements existants varie de 6 % en Gironde à 22 % en Haute-Vienne. Dans ce dernier département, la majorité des nouveaux logements ont été financé à l'aide d'un PLUS.

Les loyers moyens proposés dans les nouveaux logements en Gironde (6,16 €/m<sup>2</sup>) sont globalement 6 % plus chers que la moyenne des loyers des logements existants. Cet écart atteint 11 % dans Bordeaux Métropole où les nouveaux loyers sont élevés (6,47 €/m<sup>2</sup>). En Pyrénées-

Atlantiques, les nouveaux logements se louent à 6,31 €/m<sup>2</sup>, 16 % plus chers que dans les loyers existants. Dans la CA Pau-Pyrénées où les nouveaux logements sont proposés à 5,91 €/m<sup>2</sup>, l'écart se réduit à 10 %.

Les nouveaux loyers dans la Vienne sont assez proches des loyers existants, la différence reste inférieure à 9 % sur l'ensemble du département. L'écart de 20 % dans la Creuse et la Corrèze s'explique en partie par le loyer moyen pratiqué dans les logements existants qui est le plus faible de la région.

### Loyer moyen en euros par mètre carré de surface habitable

Libellé	Loyer moyen en €/m <sup>2</sup> de surface habitable						
	Loyer moyen de l'ensemble du parc locatif social			Loyer moyen des mises en service		Proportion de logements (%) dont le loyer moyen est :	
	Nombre de logements concernés	au 01/01/2015	évolution 2014-2015 (%)	Nombre de logements concernés	au 01/01/2015	< 4,56 €/m <sup>2</sup> (*)	> 5,29 €/m <sup>2</sup> (*)
Charente	14 595	4,93	1,2	77	5,79	39	22
Charente-Maritime	23 716	5,14	1,4	314	5,92	27	23
Corrèze	8 208	4,86	1,7	70	5,86	37	26
Creuse	4 846	4,46	0,7	45	5,34	54	7
Deux-Sèvres	14 569	4,88	0,4	156	5,70	33	25
Dordogne	12 679	5,04	1,0	257	5,50	32	29
Gironde dont :	86 291	5,72	0,9	2 288	6,16	14	25
Gironde (hors Bordeaux Métropole)	19 952	5,44	0,7	806	5,61	17	38
Bordeaux Métropole	66 339	5,81	0,9	1 482	6,47	13	21
Haute-Vienne	21 621	4,87	0,4	127	5,94	43	17
Landes	11 045	5,06	1,0	300	5,62	30	30
Lot et Garonne	9 164	4,99	1,2	164	5,67	32	28
Pyrénées-Atlantiques dont :	30 399	5,45	1,1	771	6,31	18	26
Pyrénées-Atlantiques (Hors ACBA et CAPP)	9 882	5,39	0,9	385	6,35	19	28
CA Agglomération Côte Basque Adour	9 290	5,60	1,8	244	6,51	17	25
CA Pau-Pyrénées	11 227	5,38	0,7	142	5,91	19	24
Vienne dont :	23 051	5,16	0,8	286	5,64	26	28
Vienne (Hors CA Grand Poitiers)	9 502	4,97	0,8	111	5,30	31	37
CA Grand Poitiers	13 549	5,31	1,0	175	5,78	22	22
<b>Aquitaine – Limousin - Poitou-Charentes</b>	<b>260 184</b>	<b>5,29</b>	<b>1,1</b>	<b>4 855</b>	<b>6,02</b>	<b>25</b>	<b>25</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>4 294 443</b>	<b>5,65</b>	<b>1,3</b>	<b>58 439</b>	<b>6,44</b>	<b>//</b>	<b>//</b>

(\*) Ces valeurs sont les 1er et 3ème quartiles de la répartition des loyers moyens en €/m<sup>2</sup> en ALPC

Champ : parc locatif social

Source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2015

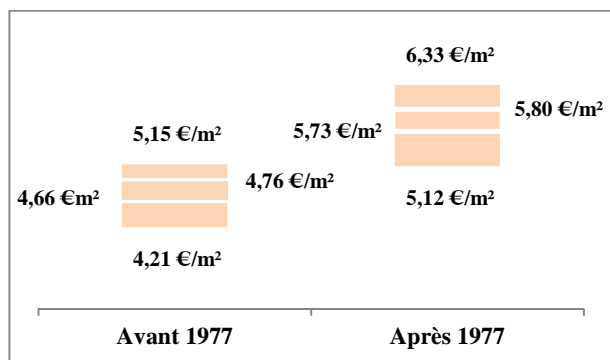


## Observation & statistiques – Le parc locatif social régional au 1<sup>er</sup> janvier 2015

En dehors de leur localisation, l'année de construction et le financement initial conditionnent le montant des loyers moyens proposés dans les parcs locatifs sociaux. Les loyers médians des logements construits après 1977 sont supérieurs de 23 % aux loyers médians des logements construits avant 1977. Les trois quarts des logements d'avant

1977 ont un loyer inférieur à 5,15 €/m<sup>2</sup> alors que seulement un quart des logements d'après 1977 ont un loyer sous ce montant. Les logements financés à l'aide d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) proposent des loyers moyens 47 % moins chers que les logements financés à l'aide d'un prêt locatif social (PLS).

### Loyer moyen en €/m<sup>2</sup> de surface habitable en fonction de l'année de construction

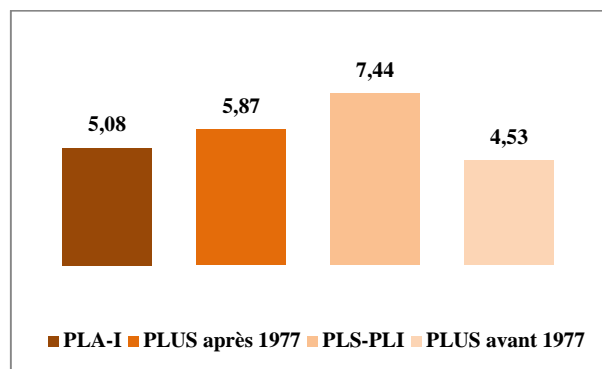


Note : un quart des logements construits avant 1977 ont un loyer moyen inférieur à 4,21 €/m<sup>2</sup>. Un autre quart a un loyer moyen supérieur à 5,15 €/m<sup>2</sup>. La médiane des loyers moyens est de 4,66 €/m<sup>2</sup> et la moyenne des loyers moyens est de 4,76 €/m<sup>2</sup>.

Champ : parc locatif social

Source : SOeS, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2015

### Loyer moyen en €/m<sup>2</sup> de surface habitable en fonction du financement\* du logement



(\*) Il s'agit d'un financement équivalent pour tous les logements dont le financement initial n'est plus en vigueur actuellement.

Champ : parc locatif social

Source : SOeS, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2015

## Le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été réalisé dans 70 % des logements du parc locatif social régional

Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, le diagnostic de performance énergétique a été réalisé dans 70 % des logements du parc locatif social de la région, en hausse de 6 points par rapport à l'année précédente. Ce taux est légèrement inférieur à la moyenne du parc locatif social métropolitain où le DPE a été réalisé dans près de trois logements sur quatre.

Avec plus de neuf logements sur dix, c'est dans la Creuse, la Charente et la Vienne que le taux de DPE réalisé est le plus élevé. En Gironde, en Haute-Vienne et dans les Landes, un DPE a été réalisé dans la moitié des logements. Moins d'un

logement sur deux a fait l'objet d'un DPE en Dordogne et dans le Lot-et-Garonne.

Lorsque le DPE a été réalisé, moins d'un logement sur dix du parc social régional se classe très économe (A) ou économe (B) en terme de consommation d'énergie. Plus des trois quarts des logements du parc social entrent dans les classes moins économes (C et D) mais techniquement facilement améliorables. Le parc social régional est aussi composé de 14 % de logements énergivores dont 3 % très énergivores (classes F et G).

Diagnostic de performance énergétique au 1er janvier 2015

Libellé	Nombre de logements ayant eu un DPE* réalisé	Part de logements concernés (%)
Charente	14 741	94
Charente-Maritime	22 359	90
Corrèze	7 535	80
Creuse	5 230	96
Deux-Sèvres	13 147	86
Dordogne	6 591	48
Gironde dont :	50 901	57
Gironde (hors Bordeaux Métropole)	8 616	42
Bordeaux Métropole	42 285	61
Haute-Vienne	12 866	50
Landes	5 973	51
Lot et Garonne	3 556	36
Pyrénées-Atlantiques dont :	28 250	89
Pyrénées-Atlantiques (Hors ACBA et CAPP)	8 419	81
CA Agglomération Côte Basque Adour	8 571	89
CA Pau-Pyrénées	11 260	97
Vienne dont :	22 947	94
Vienne (Hors CA Grand Poitiers)	9 404	93
CA Grand Poitiers	13 543	94
<b>Aquitaine - Limousin - Poitou-Charentes</b>	<b>194 096</b>	<b>70</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>3 335 682</b>	<b>72</b>

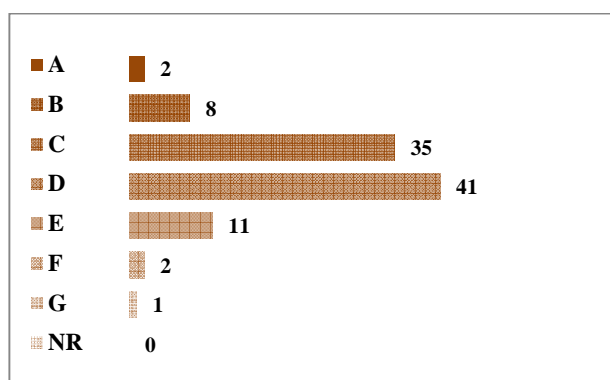
(\* ) DPE : diagnostic de performance énergétique.

Champ : parc locatif social

Source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2015

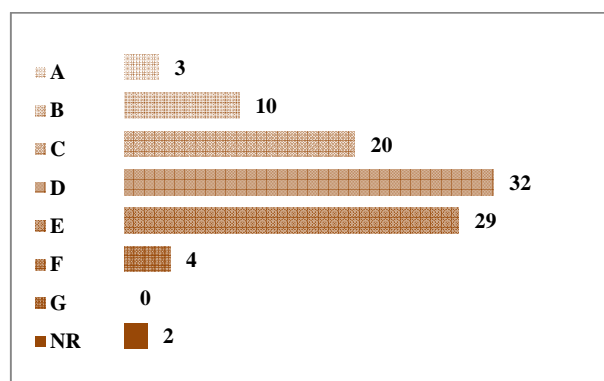
Globalement, le parc locatif social régional est moins performant dans le classement « effet de serre » que dans le classement « énergie ». Malgré 13 % de logements performants classés A et B, plus de la moitié du parc social se classe en C et D, impact moyen. Un tiers des logements ont un impact fort (29 % en E et 4 % en F). Restent 2 % du parc non renseignés.

### Diagnostic de performance énergétique au 1er janvier 2015, classe de consommation d'énergie (%)



Champ : logements du parc locatif social ayant un DPE réalisé.  
Source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2015

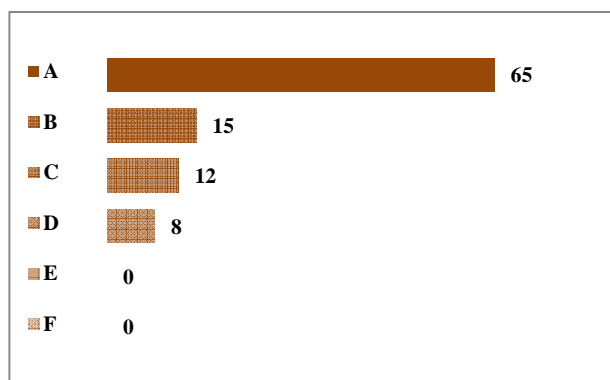
### Diagnostic de performance énergétique au 1er janvier 2015, classe de l'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre (%)



Champ : logements du parc locatif social ayant un DPE réalisé.  
Source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2015

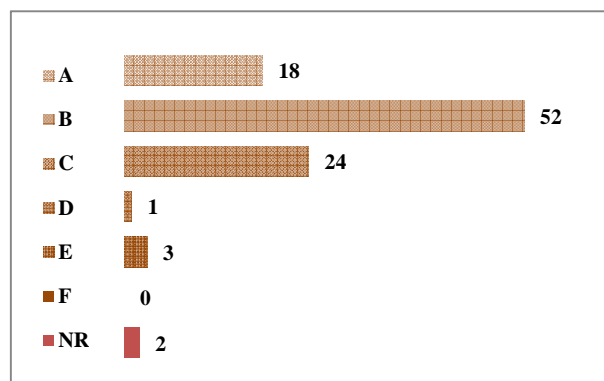
Un tiers des logements construits en 2013 ou 2014 ont fait l'objet d'un DPE. Dans le cadre de la réglementation thermique 2012 (RT2012), les permis de construire des logements sociaux déposés après le 1<sup>er</sup> janvier 2013 font obligatoirement l'objet d'une étude thermique. Cette étude exempte les bailleurs de l'obligation de réaliser un DPE dans ces logements. Au vu des bons résultats en matière de performance des logements construits en 2013 et 2014 avec des permis déposés avant 2013, on peut supposer que les bailleurs ont anticipé la RT 2012 dans leur construction. Ces logements se composent à 80 % de logements très économes en matière de consommation d'énergie, classés A (65 %) et B (15 %). Un logement sur cinq est moins économe avec 12 % classés C et 8 % classés D. En matière d'impact des consommations sur l'effet de serre, 70 % des logements ont un impact faible classe A (18 %) et B (52 %). Un quart des logements ont un impact moyen avec 24 % classés en C et 1 % en D. Moins de 3 % des logements classés en E ont un impact fort.

### Diagnostic de performance énergétique, classe de consommation d'énergie, pour les logements construits en 2013 ou 2014 (%)



Champ : logements construits en 2013 ou 2014 ayant un DPE réalisé.  
Source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2015

### Diagnostic de performance énergétique, classe de l'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre, pour les logements construits en 2013 ou 2014 (%)



Champ : logements construits en 2013 ou 2014 ayant un DPE réalisé.  
Source : SOeS, RPLS au 1er janvier 2015

## Définitions

**Zonage** : Outre les départements, l'analyse est réalisée sur les territoires avec délégation de compétence.

**Parc locatif social** : le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux (RPLS) réalisé par le SOeS recense annuellement l'ensemble des logements appartenant aux bailleurs sociaux.

Le parc locatif social désigne l'ensemble des logements, conventionnés ou non, pour lesquels le statut du bailleur contraint son activité (OPH, ESH) auquel s'ajoutent les logements conventionnés des autres bailleurs (SEM...). Sont ainsi exclus les logements non conventionnés appartenant à une SEM dont les caractéristiques sont proches du secteur libre.

**Logement conventionné** : logement ayant fait l'objet d'une convention entre l'État et le propriétaire bailleur du logement. Cette convention donne droit à l'aide personnalisée au logement (APL) pour les locataires qui remplissent les conditions d'octroi.

Dans les DOM, la définition du conventionnement des logements n'est pas la même qu'en métropole.

**Type de logement** : est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

**Nouvelles mises en service** : ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier 2014 et le 1<sup>er</sup> janvier 2015. L'année de première mise en service est celle d'entrée du logement dans le parc locatif social.

**Taux de vacance** : logements vacants parmi les logements proposés à la location hors logements vides pour raison technique / logements proposés à la location.

**Taux de mobilité** : emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus / logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les nouvelles mises en service ne sont pas intégrées dans le calcul de ce taux de mobilité. Les rotations au cours d'une même année ne sont pas mesurées. Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail est en cours au 1<sup>er</sup> janvier 2015 et a pris effet dans le courant de l'année 2014.

**Logements vides** : logements non occupés et non proposés à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente.

**Surface habitable** : surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Cette notion remplace celle de surface corrigée utilisée jusqu'en 2011 ; la surface corrigée étant la surface réelle du logement à laquelle on applique des coefficients qui tiennent compte de l'état d'entretien, de l'équipement et de la situation du logement.

**Loyer moyen** : somme des loyers / somme des surfaces habitables des logements loués au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

**DPE** : le diagnostic de performance énergétique est un document informatif qui donne un aperçu de la performance énergétique d'un logement par une estimation de sa consommation énergétique et de son taux d'émission de gaz à effet de serre. Le DPE doit être réalisé dans tous les logements d'habitation, excepté ceux destinés à être occupés moins de quatre mois par an. Pour mesurer la performance énergétique d'un logement, le professionnel utilise deux étiquettes : une étiquette « énergie » indiquant la consommation énergétique annuelle du logement sur une échelle allant de A (consommation faible, inférieure à 51 kilowattheures / m<sup>2</sup>) à G (consommation importante, supérieure à 450 kilowattheures / m<sup>2</sup>), et une étiquette « climat » indiquant l'impact annuel de cette consommation énergétique sur les émissions de gaz à effet de serre sur une échelle allant de A (émission faible, inférieure à 6 kilos d'équivalent carbone / m<sup>2</sup>) à G (émission importante, supérieure à 80 kilos d'équivalent carbone / m<sup>2</sup>).

### Financements

**PLAI** : prêt locatif aidé d'intégration

**PLUS** : prêt locatif à usage social.

Les logements financés en prêt locatif aidé ordinaire (PLA) appartiennent aussi à cette catégorie.

**PLS** : prêt locatif social

**PLI** : prêt locatif Intermédiaire

### Organismes bailleurs

**OPH** : organisme public de l'habitat

**ESH** : entreprise sociale pour l'habitat

**SEM** : société d'économie mixte

### Pour en savoir plus :

Les résultats détaillés pour la région sont téléchargeables en ligne à l'adresse suivante

<http://www.aquitaine-limousin-poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-de-logements-r606.html>

Les séries nationales de données sont disponibles sur le site du SOeS :

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/logement-construction/i/logement-social.html>

## Observation & statistiques

Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
Aquitaine – Limousin - Poitou-Charentes

**Directeur de publication** : Patrice Guyot

**Rédacteur** : Francis Arnault

Mission Connaissance et Analyse des Territoires  
Pôle Observation Etudes et Statistiques  
<http://www.aquitaine-limousin-poitou-charentes.developpement-durable.gouv.fr>

**Courriel** : [dvas.scte.dreal-poitou-charentes@developpement-durable.gouv.fr](mailto:dvas.scte.dreal-poitou-charentes@developpement-durable.gouv.fr)

**ISSN** : en cours