

## Le parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine

# 289 300 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2017

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine compte 289 300 logements, en progression de 1,8 % sur un an, soit 5 200 logements supplémentaires. Une résidence principale sur dix est un logement locatif social. Un logement social sur trois est localisé en Gironde. 75 900 logements sociaux sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville. Le parc locatif social régional se compose d'un quart de logements individuels. De meilleures performances énergétiques contribuent à limiter davantage qu'au plan national l'impact sur le climat.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, le parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine compte 289 300 logements, soit 6,1 % du parc locatif social de France métropolitaine. 280 800 logements sont offerts à

la location, dont 271 600 sont loués avec un contrat de location et 9 200 sont vacants.

Parmi les 8 500 logements exempts du marché de la location, la moitié est vide en attente de travaux ou de démolition.

Figure 1 : le parc locatif des bailleurs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2017 en Nouvelle-Aquitaine

Mode d'occupation		Nombre de logements au 01/01/2017
Proposés à la location	loués	271 619
	vacants	9 167
Vides		4 245
Pris en charge par une association		2 492
Occupés avec ou sans contrepartie financière		1 806
<b>Ensemble du parc locatif social*</b>		<b>289 329</b>

\*Voir définitions

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017

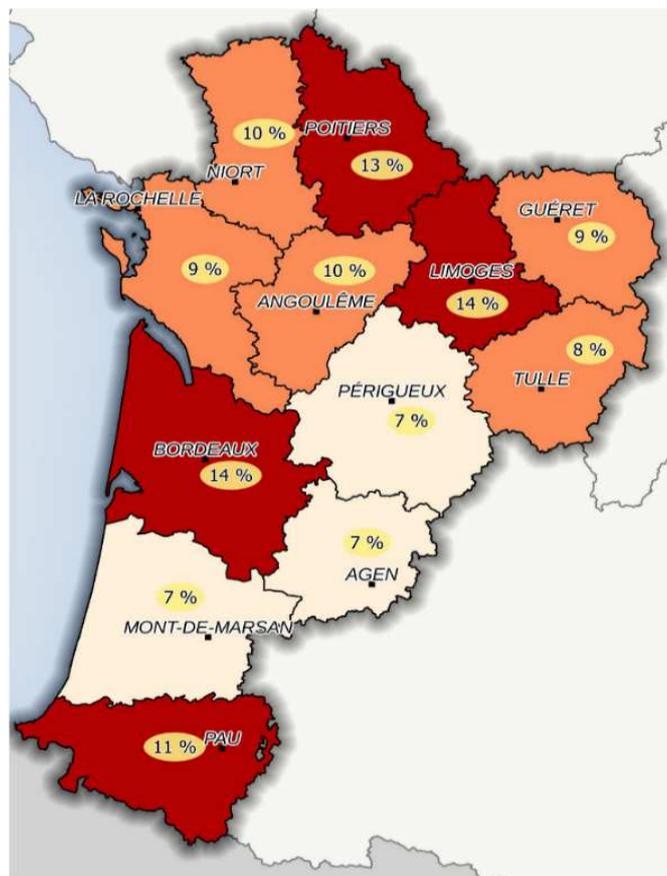
### Une résidence principale sur dix est un logement locatif social

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, en Nouvelle-Aquitaine, un peu plus d'une résidence principale sur dix est un logement locatif social. Ce taux est inférieur à la moyenne de la Métropole (17 %). Plus élevée que la moyenne régionale, la proportion

de logements locatifs sociaux dans les résidences principales avoisine les 14 % dans les départements de la Gironde et de la Haute-Vienne. En revanche elle est plus faible dans les départements des Landes et du Lot-et-Garonne, à peine 7 %. Dans les autres départements, le taux de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales est proche de la moyenne régionale.



**Figure 2 : taux de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2017 parmi les résidences principales**



Sources : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017 et Insee, recensement de la population au 1<sup>er</sup> janvier 2014

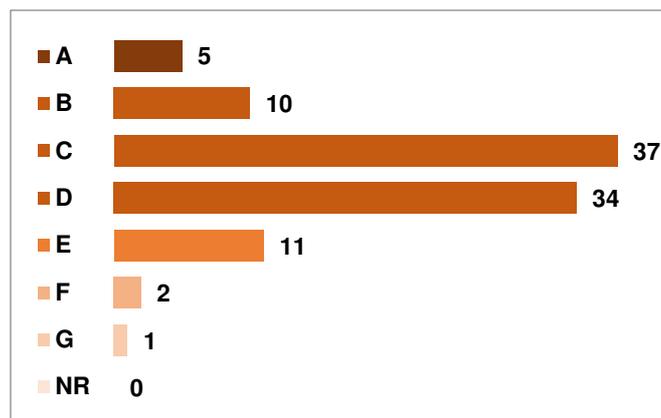
### Un parc plus performant qu'au niveau national, au regard des problématiques énergétiques

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, dans le parc locatif social de la Nouvelle-Aquitaine, le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été réalisé dans quatre logements sur cinq, en hausse de 7 points par rapport à l'année précédente. C'est un point en dessous du taux de la France métropolitaine.

Le DPE a été réalisé dans la quasi-totalité des logements sociaux en Creuse et en Charente. A contrario, en Dordogne, seulement un peu plus d'un logement sur deux a fait l'objet d'un DPE.

Quand le DPE a été réalisé, en termes de consommation d'énergie, 15 % des logements du parc régional sont en classe A ou B, soit 6 points de plus qu'en France métropolitaine. Les logements du parc régional se situent principalement dans les classes C ou D (71 %). C'est 3 points de plus qu'en France métropolitaine. 14 % des logements du parc social régional sont répertoriés dans les classes E, F ou G contre près d'un quart (23 %) dans le parc social de la France métropolitaine.

**Figure 3 : diagnostic de performance énergétique au 1<sup>er</sup> janvier 2017, classe de consommation d'énergie (en %)**

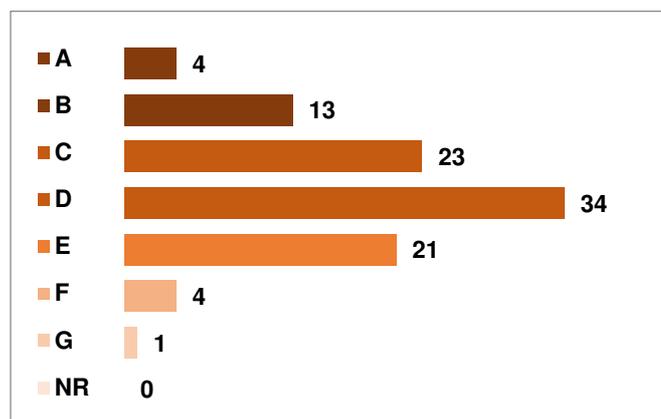


Champ : logements du parc locatif social Nouvelle-Aquitaine ayant un DPE réalisé

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017

En termes d'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre, sont répertoriés dans les classes A ou B 17 % des logements du parc locatif régional contre 9 % du parc de la France métropolitaine. Un peu plus de la moitié des logements du parc régional sont répertoriés dans les classes C ou D, soit 6 points de plus qu'en France métropolitaine. Enfin 26 % des logements du parc régional et 43 % des logements du parc de la France métropolitaine sont en classe E, F ou G.

**Figure 4 : diagnostic de performance énergétique au 1<sup>er</sup> janvier 2017, classe de l'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre (en %)**



Champ : logements du parc locatif social Nouvelle-Aquitaine ayant un DPE réalisé

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017

## Un logement locatif social sur quatre se situe dans un QPV

Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, en Nouvelle-Aquitaine, 75 900 logements locatifs sociaux sont situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV). Globalement, plus d'un quart (26 %) des logements du parc social Néo-Aquitain sont localisés dans un quartier prioritaire. C'est moins que la moyenne métropolitaine (31 %). La Gironde concentre un tiers des logements du parc social régional : 24 % des logements de son parc social sont localisés dans ses 22 QPV, soit 2 points de moins que la moyenne régionale. Environ 42 % des logements sociaux de la Charente et de la Vienne sont localisés dans 6 QPV. Dans les 9 QPV de la Haute-Vienne se situent 40 % des logements sociaux du parc départemental.

Avec 13 % de son parc social localisé dans 4 QPV, les Pyrénées-Atlantiques affichent le taux le plus faible de la région. L'unique QPV de la Creuse concentre 17 % des logements du parc social départemental. Hormis la Charente-Maritime (30 %), la proportion de logements locatifs sociaux situés dans des QPV pour les autres départements, varie de 17 à 22 %.

## Les logements locatifs sociaux dans les quartiers politiques de la ville

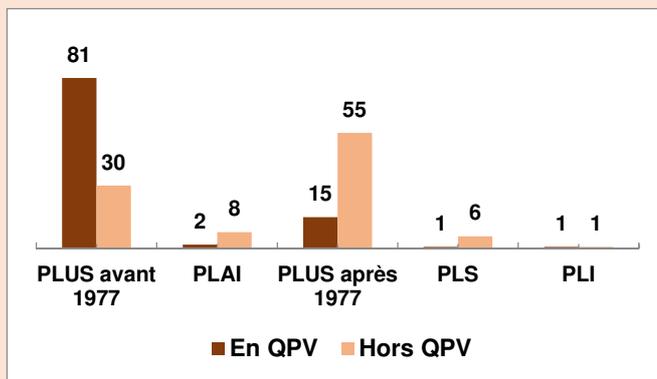
La quasi-totalité des logements sont en collectif (95 %). Hors QPV, la proportion est de 68 %. Le parc social y est plus ancien : 8 logements sur 10 ont plus de 40 ans contre 30 % hors de ces quartiers prioritaires. En Nouvelle-Aquitaine, depuis 20 ans, davantage de logements locatifs sociaux sont mis en service hors QPV. Le taux de la vacance totale est plus faible en moyenne dans les quartiers prioritaires que dans le reste du parc social (moins 1,5 point). Même constat pour le taux de vacance de plus de trois mois, l'écart est de 1,4 point. Concernant la mobilité, l'écart est peu sensible : elle est à peine plus élevée dans les quartiers prioritaires (+0,4 point).

## Le parc locatif social s'accroît de 1,8 % en 2016

Au cours de l'année 2016, le parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine s'accroît de 1,8 % : c'est un peu moins qu'en 2015 (2,5 %). Sur la même période, le parc locatif social en France métropolitaine progresse de 1,5 %.

Cette évolution présente de fortes disparités départementales. Sur un an, le parc locatif social se développe fortement en Gironde, dans les Pyrénées-Atlantiques et en Charente-

Figure 5 : répartition du parc des logements locatifs sociaux au 01<sup>er</sup> janvier 2017 par type de financement (\*) suivant l'appartenance à un quartier prioritaire (en % des logements en QPV ou hors QPV)

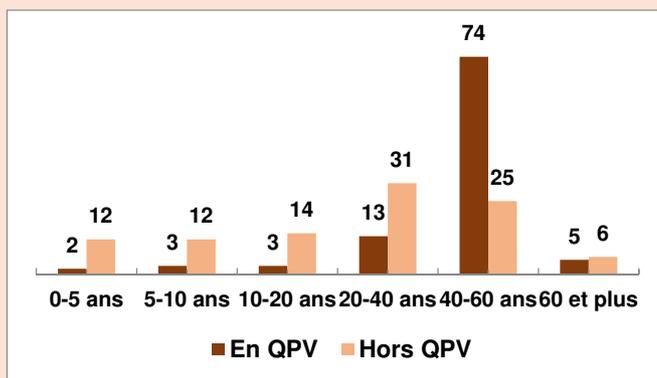


(\*) Pour tous les logements dont le financement initial n'est plus en vigueur actuellement, il s'agit d'un financement équivalent.

Champ : parc locatif social Nouvelle-Aquitaine

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017

Figure 6 : répartition du parc des logements locatifs sociaux au 01<sup>er</sup> janvier 2017 par tranche d'ancienneté suivant l'appartenance à un quartier prioritaire (en % des logements en QPV ou hors QPV)



Champ : parc locatif social Nouvelle-Aquitaine

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017

Maritime où la progression atteint ou dépasse 3 %. L'Insee, d'après les résultats du recensement de la population au 1<sup>er</sup> janvier 2015, caractérise ces trois départements comme les plus dynamiques de la Nouvelle-Aquitaine sur le plan démographique, bénéficiant de l'attractivité de leur territoire.

En revanche, sur la même période, le parc locatif social stagne dans la Creuse et la Haute-Vienne et il décroît en Corrèze. En effet, la croissance démographique ralentit en Haute-Vienne. La Creuse continue à perdre des habitants, alors qu'en Corrèze, cette inflexion est récente.

### Un quart de logements individuels compose le parc locatif social régional

Les logements individuels représentent près d'un quart du parc locatif social de la Nouvelle-Aquitaine. C'est 9 points de plus qu'en France métropolitaine.

Avec 23 % de logements individuels, le parc locatif social de la Gironde pèse sur la moyenne régionale. La répartition entre logements collectifs et individuels est équilibrée dans les Deux-Sèvres. La proportion de logements individuels est élevée dans les Landes et la Dordogne, plus de 40 %. A contrario, les parcs sociaux des Pyrénées-Atlantiques et de la Haute-Vienne se composent essentiellement de logements collectifs, environ 90 %.

Dans les autres départements le taux de logements individuels varie de 20 à 34 %.

Figure 7 : le parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine, évolutions et localisations au 1er janvier 2017

Libellé	Nombre de logements du parc locatif social au 01/01/2017	Évolution 2016-2017 (%)	Taux de logements individuels (%)	Taux de logements en QPV* (%)
Charente	15 768	0,9	20,3	41,5
Charente-Maritime	26 596	2,8	24,8	30,9
Corrèze	9 323	-1,3	34,3	21,9
Creuse	5 425	-0,1	29,7	16,8
Deux-Sèvres	15 659	1,6	50,0	22,0
Dordogne	13 939	0,5	40,8	17,8
Gironde	95 680	3,0	22,5	24,2
Haute-Vienne	25 779	-0,1	10,3	39,8
Landes	12 236	1,6	43,4	17,4
Lot-et-Garonne	10 092	0,2	31,5	19,4
Pyrénées-Atlantiques	33 877	3,5	8,4	13,2
Vienne	24 955	-0,1	30,3	41,6
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>289 329</b>	<b>1,8</b>	<b>24,6</b>	<b>26,2</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>4 759 720</b>	<b>1,5</b>	<b>15,9</b>	<b>31,0</b>

Champ : parc locatif social

\* QPV : quartier prioritaire de la politique de la ville

Source : SDES, RPLS au 1er janvier 2017

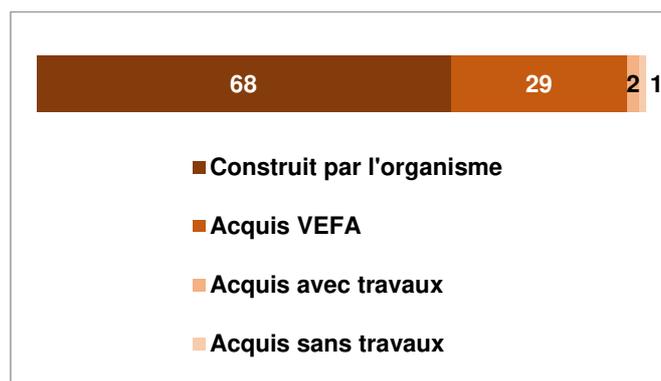
### En 2016, 5 600 nouveaux logements mis en service

Entre le 2 janvier 2016 et le 1<sup>er</sup> janvier 2017, 5 600 logements sociaux ont été mis en service dans le parc locatif social de la Nouvelle-Aquitaine, soit 2 000 logements de moins que le précédent contingent qui était le plus élevé depuis 2012. Les nouvelles mises en service représentent 1,9 % du parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine. Le taux est sensiblement le même que celui de la Métropole.

Ces nouvelles mises en service se situent principalement dans le parc locatif social girondin (environ la moitié), et dans les Pyrénées-Atlantiques (près d'un cinquième). La quasi-totalité des nouvelles mises en service sont des logements neufs (97 %), dont 68 % construits par le bailleur et 29 % vendus en l'état futur d'achèvement (VEFA). Les autres mises en service (3 %) sont des logements privés existants acquis par les bailleurs, avec ou sans travaux. La Charente présente le taux le plus faible de logements neufs dans les mises en service

(68 %). La moitié des logements neufs mis en service dans le parc social de la Charente-Maritime et des Pyrénées-Atlantiques sont acquis en VEFA. A contrario, dans cinq départements, ce mode d'acquisition est peu utilisé.

Figure 8 : origine des mises en service (en %)



Champ : parc locatif social Nouvelle-Aquitaine

Source : SDES, RPLS au 1er janvier 2017

Figure 9 : mises en service au titre de 2016

Libellé	mises en service*	Dont logements neufs (%)	Acquis en VEFA (%)	Dont logements individuels (%)
Charente	160	68,1	3,8	31,9
Charente-Maritime	802	97,6	50,5	28,7
Corrèze	71	94,4	0,0	76,1
Creuse	12	100,0	0,0	33,3
Deux-Sèvres	188	99,5	0,0	62,2
Dordogne	105	100,0	0,0	80,0
Gironde	2 647	97,3	23,2	12,4
Haute-Vienne	81	90,1	29,6	49,4
Landes	230	95,7	9,6	16,1
Lot-et-Garonne	89	97,8	0,0	91,0
Pyrénées-Atlantiques	1 096	100,0	47,9	5,7
Vienne	144	93,8	37,5	63,9
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>5 625</b>	<b>96,9</b>	<b>29,3</b>	<b>21,0</b>
<b>France métropolitaine</b>	<b>80 783</b>	<b>90,6</b>	<b>26,8</b>	<b>14,9</b>

Champ : parc locatif social Nouvelle-Aquitaine

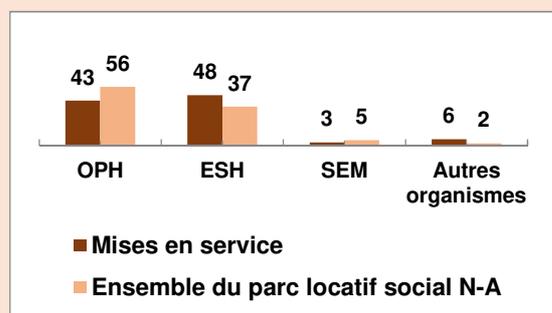
\*Nouvelles mises en service entre le 02/01/2016 et le 01/01/2017

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017

### La moitié des nouveaux logements mis en service par les ESH

Au cours de l'année 2016, les entreprises sociales pour l'habitat (ESH) et les organismes publics pour l'habitat (OPH) ont contribué respectivement à 48 % et à 43 % à la mise en service des nouveaux logements dans le parc locatif social de la Nouvelle-Aquitaine, contre 54 % et 32 % en France métropolitaine. Cependant, les OPH restent majoritairement propriétaires des parcs locatifs sociaux de la Nouvelle-Aquitaine (56 %) et de la France métropolitaine (46 %). Les ESH détiennent 37 % du parc social régional, 44 % en France métropolitaine.

Figure 10 : mises en service 2016 par catégorie d'organisme (en %)



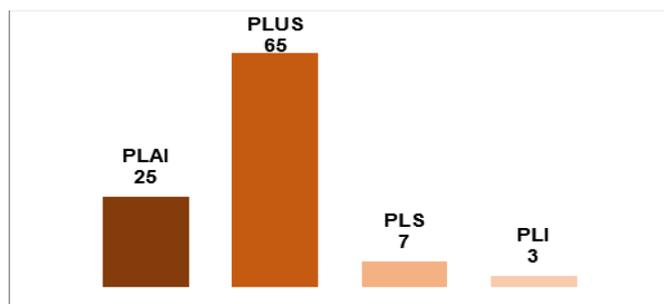
Champ : parc locatif social Nouvelle-Aquitaine

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017

### Le PLUS reste le mode de financement des nouveaux logements le plus courant

Avec 65 % des nouvelles mises en service en 2016, le prêt locatif à usage social (PLUS) est le mode de financement le plus courant en Nouvelle-Aquitaine. En progression sur un an (plus 6 points), cette proportion dépasse de 5 points la moyenne de la France métropolitaine. Par ailleurs, un quart des nouveaux logements du parc locatif régional sont financés à l'aide d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et un nouveau logement sur dix est financé à l'aide d'un prêt locatif social (PLS) ou d'un prêt locatif intermédiaire (PLI).

Figure 11 : financement initial des mises en service en 2016 (en %)



Champ : parc locatif social Nouvelle-Aquitaine

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017

### La moitié des sorties du parc social régional sont des ventes

Au cours de l'année 2016, 1 300 logements sont sortis du parc locatif social Néo-aquitain. La moitié de ces sorties sont des ventes, dont près des deux tiers à l'occupant. Les sorties sont en augmentation d'une centaine de logements par rapport à 2015. La hausse est en partie due aux démolitions qui représentent 41 % des sorties du parc locatif social régional.

Figure 8 : Sorties du parc locatif social régional (en %)



Champ : parc locatif social Nouvelle-Aquitaine

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2017

## DÉFINITIONS

**Parc locatif social** : le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux recense 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, associations agréées) auquel s'ajoutent les logements conventionnés des autres bailleurs (SEM,...). Sont ainsi exclus les logements non conventionnés appartenant à une SEM de France métropolitaine dont les caractéristiques sont proches du secteur libre. Le parc non conventionné des SEM en Nouvelle-Aquitaine est constitué de 5 289 logements, qui sont donc exclus de la présente analyse.

**Quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV)** : la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine a modifié la géographie prioritaire de la ville. Les quartiers prioritaires de la politique de la ville se sont substitués aux zones urbaines sensibles (ZUS) et aux quartiers en contrat urbain de cohésion sociale (CUCS) en janvier 2015. Ainsi, l'appartenance à un QPV a remplacé l'appartenance à une ZUS dans le répertoire au 1<sup>er</sup> janvier 2016.

**Nouvelles mises en service** : ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier 2016 et le 1<sup>er</sup> janvier 2017. L'année de première mise en service est celle d'entrée du logement dans le parc locatif social.

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

**Loyer moyen** : somme des loyers / somme des surfaces habitables des logements loués au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

**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 :

Le parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine :

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-social-rpls-r803/Une-mobilité-des-ménages-plus-élevée-en-Nouvelle-Aquitaine.html>

MTES, le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

<http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/publications/p/2668/831/parc-locatif-social-1er-janvier-2017.html>

### Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nouvelle-Aquitaine

**Directeur de publication** : Alice-Anne MEDARD

**Rédacteur** : Francis Arnault  
Mission Connaissance et Analyse des territoires  
Pôle Observation Etudes et Statistiques

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

**Courriel** : poes.micat.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr

**ISSN** : 2607-8007