

Le parc locatif social

Une mobilité des ménages plus élevée en Nouvelle-Aquitaine

En 2016, dans le parc locatif social de Nouvelle-Aquitaine, la proportion de logements vacants de longue durée se stabilise à 1,8 %. La vacance totale baisse à 3,3 % et le taux de mobilité se stabilise à 11,2 %, un niveau relativement élevé. Le loyer moyen dans le parc social régional s'élève à 5,34 €/m² de surface habitable, en hausse de 0,5 % sur un an.

La vacance de plus de trois mois est stable

Au 1^{er} janvier 2017, la vacance de plus de 3 mois dite « vacance structurelle » est de 1,8 % dans le parc locatif social de la Nouvelle-Aquitaine. Elle est stable par rapport à 2016 et à peine supérieure à la moyenne de la France métropolitaine qui reste constante depuis trois ans.

De forts contrastes sont observés, en lien avec la plus ou moins grande adéquation entre offres et demandes. Ainsi, la vacance de plus de trois mois est élevée (plus de 5 %) dans les départements de la Haute-Vienne et la Corrèze. Dans la Creuse, elle approche les 6 %. A contrario, elle est inférieure à 1 % en Gironde et en Charente-Maritime. Dans les autres parcs sociaux, elle reste modérée, variant de 1,1 à 2,4 %. Globalement la vacance de plus de trois mois est stable ou à la baisse dans la majorité des départements sauf dans les Deux-Sèvres où elle remonte légèrement.

La vacance totale est de 3,3 % en Nouvelle-Aquitaine début 2017.

Le taux de mobilité se stabilise

En 2016, dans le parc locatif social régional, le taux de mobilité s'établit à 11,2 %. Il ne progresse plus et reste élevé. Il est supérieur au taux moyen en France métropolitaine (9,8 %) qui est en légère hausse.

Au sein du parc locatif social régional, seuls la Gironde, les Pyrénées-Atlantiques et la Charente-Maritime ont un taux de mobilité en dessous de 10 %. C'est aussi dans ces trois départements que le taux de mobilité baisse en 2016.

La Corrèze et la Haute-Vienne affichent la plus forte hausse de la mobilité (plus 1,5 point), au-delà des 13 %. Forte hausse aussi dans les parcs sociaux des Landes et du Lot-et-Garonne où la mobilité avoisine 12 %.

Globalement, dans les autres départements, le taux de mobilité varie de 12 à 13 % hormis dans la Vienne qui détient la plus forte mobilité du parc social régional (supérieure à 14 %). Dans ces départements, la mobilité est restée stable entre les deux dernières années.

Habitat



PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE

Figure 9 : taux de vacance au 01/01/2017 et taux de mobilité en 2016

Libellé	Nombre de logements proposés à la location (loués ou vacants)	Taux de vacance (%)				Taux de mobilité (%)	
		totale		> à 3 mois		en 2016	en 2015
		au 01/01/2017	au 01/01/2016	au 01/01/2017	au 01/01/2016		
Charente	15 382	3,9	4,2	1,7	1,6	13,4	13,3
Charente-Maritime	25 937	1,9	1,9	0,8	1,0	9,8	10,1
Corrèze	8 757	7,5	9,4	5,6	6,5	13,7	12,1
Creuse	5 342	9,2	9,9	7,2	7,4	13,9	13,4
Deux-Sèvres	15 374	4,1	3,3	2,2	1,4	12,2	12,3
Dordogne	13 372	4,3	5,6	2,2	2,8	13,0	12,8
Gironde	92 176	1,3	1,6	0,5	0,4	9,3	9,9
Haute-Vienne	25 114	7,8	7,7	5,3	5,4	13,0	11,5
Landes	11 914	2,7	2,9	1,2	1,2	12,3	11,4
Lot-et-Garonne	9 628	3,6	3,1	2,0	1,7	11,5	11,0
Pyrénées-Atlantiques	33 243	2,4	3,5	1,1	1,2	9,6	10,0
Vienne	24 547	4,4	4,2	2,4	2,1	14,3	14,1
Nouvelle-Aquitaine	280 786	3,3	3,6	1,8	1,8	11,2	11,2
France métropolitaine	4 548 165	3,0	3,2	1,5	1,6	9,8	9,7

Champ : parc locatif social

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2017

Une augmentation de 0,5 % des loyers moyens du parc locatif social régional en 2016

Au 1^{er} janvier 2017, dans le parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine, le loyer s'élève en moyenne à 5,34 €/m² de surface habitable, en hausse de 0,5 % sur un an. Cette augmentation est comparable à celle de 2015-2016 où elle était de 0,6 %. Elle est identique à la hausse du loyer moyen en France métropolitaine, qui s'élève à 5,72 €/m² de surface habitable.

Les loyers moyens par m² de surface habitable s'échelonnent de 4,45 €/m² dans la Creuse à 5,76 €/m² en Gironde. Avec 5,52 €/m², les Pyrénées-Atlantiques proposent, comme la Gironde, des loyers moyens supérieurs à la moyenne régionale. Dans la majorité des départements de la région, le loyer moyen est un peu au-dessus des 5,00 €/m² de surface habitable. Les loyers moyens les plus bas, inférieurs à 5,00 €/m², se trouvent en Creuse, Corrèze, Deux-Sèvres et Haute-Vienne.

Les loyers moyens de la Creuse et la Dordogne baissent modérément en un an. Dans tous les autres départements, entre 2016 et 2017, l'augmentation des loyers moyens est proche de la moyenne régionale, excepté en Charente et en Charente-Maritime où les loyers moyens progressent de 1 %.

Les loyers des nouveaux logements plus élevés

Les loyers des mises en service sont généralement plus élevés que ceux de l'ensemble du parc social. L'écart est plus sensible en Nouvelle-Aquitaine (+19 %) qu'en France métropolitaine (+17 %). Au sein de la région, cet écart est plus ou moins important suivant les départements : de 6 % en Dordogne à 23 % en Charente-Maritime. La Vienne se démarque en proposant des loyers moyens équivalents dans ses nouveaux logements et dans l'ensemble de son parc.

Figure 12 : loyer moyen en euros par mètre carré de surface habitable

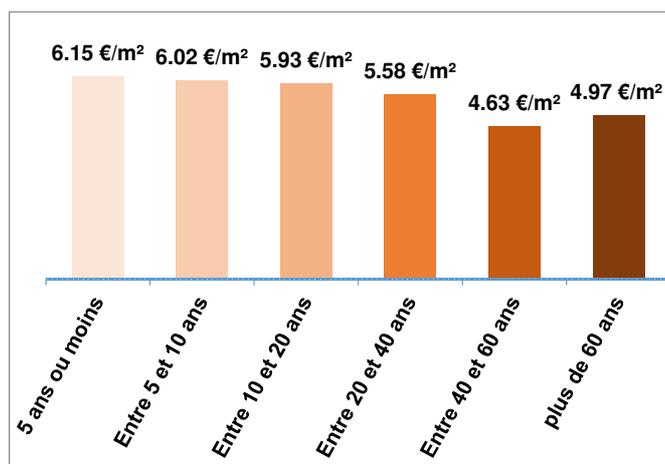
Libellé	Loyer moyen en €/m ² de surface habitable						
	Loyer moyen de l'ensemble des logements du parc locatif social			Loyer moyen des mises en service 2016		Proportion de logements (%) dont le loyer moyen est :	
	Nombre de logements loués	au 01/01/2017	Évolution 2016-2017 (%)	Nombre de logements loués	au 01/01/2017	< 4,80 €/m ² (*)	> 6,50 €/m ² (*)
Charente	14 789	5,00	0.8	139	5,40	43	6
Charente-Maritime	25 455	5,27	1.0	764	6,50	31	12
Corrèze	8 099	4,95	0.5	68	5,93	41	5
Creuse	4 849	4,45	-0.1	12	5,02	65	1
Deux-Sèvres	14 744	4,94	0.6	180	5,75	40	4
Dordogne	12 797	5,07	-0.1	101	5,39	36	5
Gironde	90 955	5,76	0.4	2 438	6,67	17	23
Haute-Vienne	23 151	4,91	0.2	81	5,54	49	6
Landes	11 596	5,12	0.6	210	5,71	31	8
Lot-et-Garonne	9 285	5,02	0.3	88	5,63	37	6
Pyrénées-Atlantiques	32 443	5,52	0.4	1 057	6,41	22	15
Vienne	23 456	5,19	0.2	118	5,13	31	9
Nouvelle-Aquitaine	271 619	5,34	0.5	5 256	6,36	29	13
France métropolitaine	4 410 769	5,72	0.5	69 510	6,69	23	24

(*) Ces valeurs sont les 1^{er} et 3^e quartiles de la répartition nationale des loyers en €/m²

Champ : parc locatif social Nouvelle-Aquitaine

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2017

Figure 10 : loyer moyen en €/m² de surface habitable par tranche d'ancienneté (*) du logement

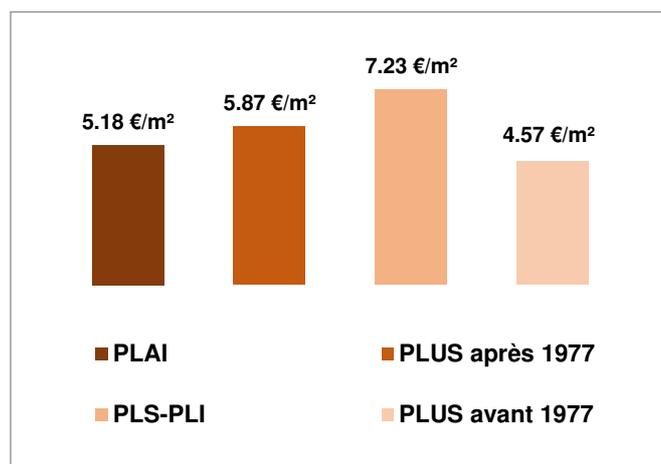


(*) L'ancienneté du logement est calculée à partir de son année de construction

Champ : parc locatif social Nouvelle-Aquitaine

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2017

Figure 11 : loyer moyen en €/m² de surface habitable en fonction du financement (*)



(*) 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^{er} janvier 2017

L'ancienneté et le mode de financement des logements caractérisent le loyer

En dehors de leur localisation, d'autres critères influent sur le montant des loyers des logements du parc locatif social de la région, comme son ancienneté ou son mode de financement initial.

Les loyers moyens sont dégressifs avec l'ancienneté du logement, hormis les plus anciens (plus de 60 ans) dont les parcs ont été réhabilités. Les loyers moyens des logements construits depuis moins de dix ans, sont supérieurs à 6,00 €/m²

de surface habitable et sont les plus élevés. Les loyers moyens des logements dans la tranche entre 10 et 20 ans se situent juste en dessous des 6,00 €/m². Dans la tranche suivante de 20 à 40 ans les loyers moyens se réduisent encore (5,58 €/m²). Les loyers moyens les moins élevés, en dessous de 5,00 €/m², sont observés dans la tranche d'ancienneté entre 40 et 60 ans.

Dans le parc régional, pour les logements mis en service après 1977, entre les financements les plus sociaux (PLAI) et les moins sociaux (PLS-PLI) l'écart entre les loyers moyens est de 2,05 €/m². En France métropolitaine, cet écart atteint 2,80 €/m².

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.

Nouvelles mises en service : ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier 2016 et le 1^{er} janvier 2017, L'année de première mise en service est celle d'entrée du logement dans le parc locatif social.

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^{er} janvier 2017.

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.

Pour en savoir plus :

Le parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine :

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-social-rpls-r803/289-300-logements-au-1er-janvier-2017.html>

MTEs, le parc locatif social au 1^{er} 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