

284 100 logements dans le parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine au 1^{er} janvier 2016

Au 1^{er} janvier 2016, le parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine compte 284 100 logements, en progression de 2,5 % sur un an. Il représente globalement 10 % du parc des résidences principales. En 2015, 7 600 logements ont été mis en service, en majorité des logements neufs. Dans le même temps, 1 200 logements sont sortis du parc social régional, dont 56 % sont des ventes. Au 1^{er} janvier 2016, la proportion de logements vacants est de 3,6 %, stable par rapport à l'année passée. La vacance de longue durée s'élève à 1,8 %, en légère baisse sur un an. En 2015, le taux de mobilité augmente faiblement pour s'établir à 11,2 %. Le loyer moyen dans le parc social en Nouvelle-Aquitaine s'élève à 5,32 €/m² de surface habitable, en hausse de 0,6 % sur un an.

LE PARC LOCATIF SOCIAL EN NOUVELLE-AQUITAINE S'ACCROIT DE 2,5 % EN 2015

Au 1^{er} janvier 2016, le parc locatif des bailleurs sociaux en Nouvelle-Aquitaine compte 289 500 logements. Un peu plus de 284 100 logements composent le parc locatif social régional, objet de la présente analyse.

Ils représentent 6 % du parc locatif social en France Métropolitaine. Ne sont pas comptabilisés dans l'analyse les 5 400 logements des parcs non conventionnés des sociétés d'économie mixte (SEM).

Figure 1 : le parc locatif des bailleurs sociaux en Nouvelle-Aquitaine au 1^{er} janvier 2016

Mode d'occupation		Nombre de logements au 01/01/2016
Proposés à la location	loués	266 812
	vacants	9 939
Vides		4 355
Pris en charge par une association		1 720
Occupés avec ou sans contrepartie financière		1 318
Ensemble du parc locatif social*		284 144
Parc non conventionné des SEM*		5 405
Ensemble du parc locatif des bailleurs sociaux		289 549

*Voir définitions

Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016



Logement
Construction

Le parc
locatif social
régional



Près de 276 800 logements du parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine sont proposés à la location dont 266 800 sont loués avec un contrat de location et un peu moins de 10 000 sont vacants au 1^{er} janvier 2016.

Parmi les logements non proposés à la location 4 300 sont vides, en attente de travaux ou de démolition, 1 700 sont pris en charge par des associations et 1 300 sont des logements de fonction.

Au cours de l'année 2015, le parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine s'accroît de 2,5 %. C'est 0,4 point de plus qu'en 2014. Le parc locatif social en France métropolitaine progresse de 1,6 % sur la même période.

DISPARITÉS TERRITORIALES DU PARC LOCATIF SOCIAL

Au sein de la Nouvelle-Aquitaine, l'évolution du parc locatif social présente de fortes disparités départementales. Les parcs se développent davantage dans les départements à forte densité de population où la demande locative est importante.

La Gironde concentre un tiers des logements sociaux régionaux. Elle affiche le deuxième meilleur taux d'accroissement des parcs de la région (+3,7 %). Regroupant un quart de la population régionale, la Gironde est le département le plus peuplé de la Nouvelle-Aquitaine et elle détient la plus forte évolution annuelle moyenne de la population en région entre 2009 et 2014 (+1,2 %).

Le parc social en Pyrénées-Atlantiques représente 12 % des logements sociaux de la Nouvelle-Aquitaine et se classe au deuxième rang, loin derrière la Gironde. Ce parc social connaît aussi une forte croissance en 2015 (+3,4 %).

Au troisième rang des parcs sociaux en Nouvelle-Aquitaine se positionnent la Charente-Maritime, la Haute-Vienne et la Vienne avec chacun 9 % des logements sociaux de la région. Le parc social de la Charente-Maritime enregistre la plus forte croissance des parcs de la

région (+4,2 %). L'accroissement des parcs sociaux en Haute-Vienne (+1,2 %) et dans la Vienne (+1,8 %) est plus modéré.

Les Pyrénées-Atlantiques et la Charente-Maritime se classent au deuxième et troisième rang sur le plan démographique. Ils concentrent chacun 11 % de la population en région. La Haute-Vienne et la Vienne représentent 6 % et 7 % de la population régionale. Entre 2009 et 2014, le taux annuel d'accroissement de la population en Charente-Maritime et en Pyrénées-Atlantiques est en moyenne de 0,7 % et 0,5 %. Sur la même période, il est de 0,1 % en Haute-Vienne et de 0,3 % dans la Vienne.

Avec 4 % des logements sociaux de la région, le parc social des Landes est de taille modeste, mais connaît une croissance soutenue (+3,3 %). Comme la Vienne, les Landes regroupent 7 % de la population en région, mais avec une évolution démographique annuelle moyenne quatre fois supérieure.

Le parc social de la Creuse est le plus petit de la région, à peine 2 % des logements sociaux régionaux et il décroît. La Creuse est le département le moins peuplé de la région (2 %). Avec la Corrèze, elle perd de la population entre 2009 et 2014.

UN QUART DES LOGEMENTS SOCIAUX SITUÉS DANS 80 QPV

Un peu plus du quart (26 %) des logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine sont situés dans les 80 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), où vivent environ 200 000 habitants. C'est 5 points de moins que la moyenne en France métropolitaine (31 %).

C'est aussi près d'un quart du parc social en Gironde qui est localisé dans 22 QPV. Ce taux avoisine les 15 % dans les 4 QPV des Pyrénées-Atlantiques et dans l'unique QPV de la Creuse. Dans la Charente-Maritime, 3 logements sociaux sur 10 sont localisés dans 7 QPV. Plus de 40 % du parc social départemental se situent dans 6 QPV en Charente, dans 6 QPV dans la Vienne et dans 9 QPV en Haute-Vienne.

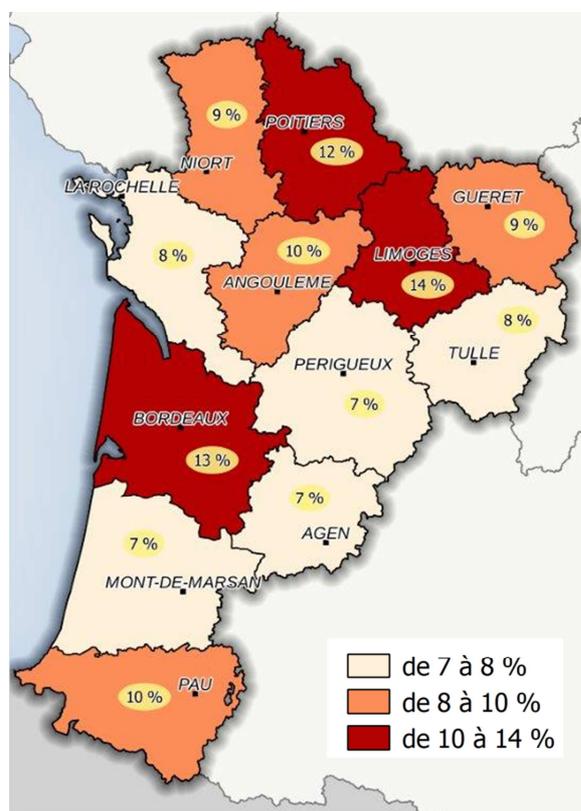
Figure 2 : le parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine, évolutions et localisations au 1^{er} janvier 2016

Libellé	Nombre de logements du parc locatif social au 01/01/2016	Évolution 2015-2016 (%)	Taux de logements individuels (%)	Taux de logements en QPV (%)
Charente	15 629	0,0	20,1	41,2
Charente-Maritime	25 861	4,2	24,7	29,8
Corrèze	9 443	0,9	33,9	18,6
Creuse	5 432	-0,2	29,7	15,2
Deux-Sèvres	15 417	0,6	50,2	22,1
Dordogne	13 867	0,8	40,2	17,2
Gironde	92 890	3,7	22,9	24,0
Haute-Vienne	25 802	1,2	12,3	40,0
Landes	12 045	3,3	43,7	17,2
Lot-et-Garonne	10 067	1,1	31,1	19,3
Pyrénées-Atlantiques	32 718	3,4	8,5	14,2
Vienne	24 973	1,8	30,0	41,9
Nouvelle-Aquitaine	284 144	2,5	24,9	26,1
France métropolitaine	4 690 122	1,6	16,0	31,1

Champ : parc locatif social

Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Figure 3 : taux de logements sociaux au 1^{er} janvier 2016 parmi les résidences principales



Sources : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016 et Filocom 2015-MEEM d'après DGFIP

UN QUART DE LOGEMENTS SOCIAUX INDIVIDUELS

Le parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine est composé d'un quart de logements individuels. C'est 9 points de plus que le parc social en France métropolitaine.

Le taux de logements individuels dans les parcs sociaux en Gironde et en Charente-Maritime est proche de la moyenne régionale.

Dans le parc social en Deux-Sèvres, logements individuels et collectifs s'équilibrent, c'est la proportion de logements individuels la plus forte de la région. Les parcs locatifs sociaux dans les Landes et en Dordogne proposent plus de 40 % de logements individuels.

La proportion de logements individuels dans les parcs sociaux de la Vienne et de la Creuse est d'environ 30 %.

Les parcs de logements locatifs sociaux en Haute-Vienne et en Pyrénées-Atlantiques se composent en revanche majoritairement de logements collectifs, autour de 9 logements sur 10.

EN 2015, 7 600 LOGEMENTS SOCIAUX MIS EN SERVICE

Entre le 2 janvier 2015 et le 1^{er} janvier 2016, en Nouvelle-Aquitaine, 7 600 logements sociaux ont été mis en service dans le parc locatif social. C'est le contingent de nouvelles mises en service le plus élevé depuis 2012, première année de réalisation du répertoire du parc locatif social (RPLS) sur un champ complet. C'est 21 % de plus par rapport à l'année 2014. Ces logements représentent 9 % des logements sociaux mis en service en 2015 en France métropolitaine.

Près de la moitié des nouveaux logements (47 %) ont été mis en service en Gironde. Les Pyrénées-Atlantiques et la Charente-Maritime représentent chacun 14 % des nouveaux logements. La part des mises en service dans les autres parcs sociaux départementaux varie de 2 % à 6 %. Moins de 10 logements ont été mis en service dans le parc locatif social de la Creuse.

La quasi-totalité des nouvelles mises en service dans le parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine sont des logements neufs (94 %), construits par le bailleur (69 %) ou vendus en l'état futur

d'achèvement (VEFA) (25 %). La part de logements neufs est supérieure de 6 points par rapport à la moyenne en France métropolitaine.

Les mises en service dans l'ensemble des parcs sociaux de la région sont quasiment intégralement des logements neufs, même dans la Creuse. Excepté en Corrèze, dans le Lot-et-Garonne et dans les Landes où la proportion de logements neufs est un peu inférieure (90 %).

Figure 4 : origine des mises en service

En %



Champ : parc locatif social

Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Figure 5 : nouvelles mises en service au titre de 2015

Libellé	Nouvelles mises en service*	Dont logements neufs (%)	Acquis en VEFA (%)	Dont logements individuels (%)
Charente	165	99	5	85
Charente-Maritime	1 033	97	37	23
Corrèze	228	84	6	62
Creuse	8	100	0	100
Deux-Sèvres	157	98	0	85
Dordogne	166	98	0	42
Gironde	3 533	94	29	23
Haute-Vienne	245	98	13	53
Landes	368	87	19	37
Lot-et-Garonne	109	86	0	37
Pyrénées-Atlantiques	1 083	94	32	10
Vienne	491	99	5	26
Nouvelle-Aquitaine	7 586	94	25	27
France métropolitaine	86 987	88	23	17

Champ : parc locatif social

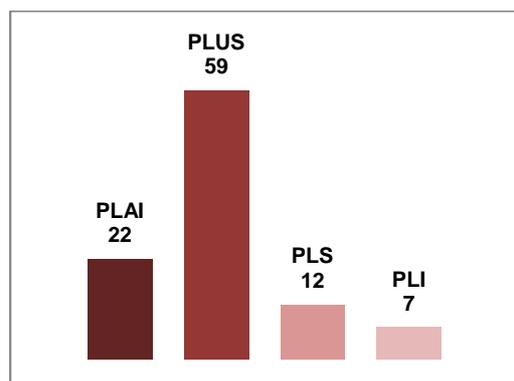
*Nouvelles mises en service entre le 02/01/2015 et le 01/01/2016

Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

En 2015, en Nouvelle-Aquitaine, le prêt locatif à usage social (PLUS) finance 59 % des nouveaux logements sociaux. En baisse de 12 points par rapport à 2014, il reste néanmoins le mode de financement le plus important pour les logements mis en service en 2015. C'est 3 points de moins que la moyenne des mises en service financées à l'aide d'un PLUS en France métropolitaine. Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), finance 22 % des mises en service de la région (deux points de plus qu'au niveau national). Ce mode de financement, le plus social, est en baisse de 2 points par rapport à 2014, en Nouvelle-Aquitaine. Un peu moins d'un nouveau logement sur cinq est financé à l'aide d'un PLS ou d'un PLI.

Figure 6 : financement initial des mises en service

En %



Champ : parc locatif social

Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

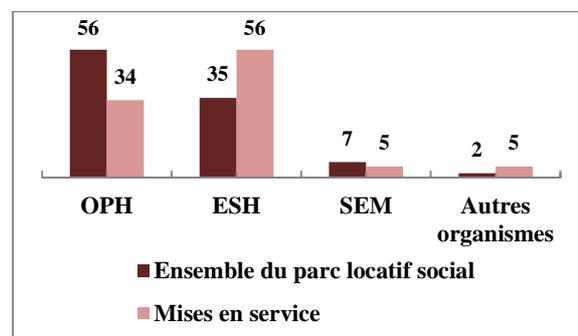
Plus de la moitié des nouveaux logements mis en service dans les parcs locatifs sociaux en Nouvelle-Aquitaine (56 %) et en France métropolitaine (55 %) appartiennent aux entreprises sociales pour l'habitat (ESH). Les organismes publics pour l'habitat (OPH) contribuent pour un tiers à la production de ces nouveaux logements dans les parcs locatifs sociaux en région (34 %) et en France métropolitaine (33 %).

Les OPH restent toutefois majoritairement propriétaires des parcs locatifs sociaux en Nouvelle-Aquitaine (56 %) et en France métropolitaine (47 %). Les ESH détiennent 35 % du parc social régional et 43 % du parc social en France métropolitaine. Les logements sociaux des parcs conventionnés des SEM

représentent 7 % des parcs locatifs sociaux en région et en France métropolitaine.

Figure 7 : nouvelles mises en service par catégorie d'organisme

En %



Champ : parc locatif social

Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

PLUS DE LA MOITIÉ DES SORTIES DU PARC REGIONAL SONT DES VENTES

Au cours de l'année 2015, en Nouvelle-Aquitaine, 56 % des 1 200 logements sortis du parc social sont des ventes, dont 29 % des ventes à l'occupant. La part des ventes est en hausse de 9 points par rapport à l'année 2014, pour un nombre équivalent de sorties. Les sorties de parc en région représentent un peu moins de 5 % du total des sorties de parc en France métropolitaine. Représentant 28 % des sorties du parc social régional, les démolitions sont en baisse de 11 points par rapport à l'année 2014. Les sorties pour autre motif, y compris les changements d'usage et les fusions/scissions, cumulent 16 % du total des sorties du parc social régional.

Figure 8 : Sorties du parc locatif social régional

En %



Champ : parc locatif social

Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

STABILITÉ DE LA VACANCE TOTALE

Au 1^{er} janvier 2016, en Nouvelle-Aquitaine, 3,6 % des logements sociaux proposés à la location sont vacants. Le taux régional de la vacance totale dite « conjoncturelle », est légèrement plus élevé (+0,4 point) que le taux moyen en France métropolitaine. Au sein de la région, la vacance totale présente de fortes disparités territoriales. Globalement elle reste stable par rapport au 01/01/2015. Sur un an, elle progresse dans cinq départements sur douze. Le taux de la vacance totale varie de 1,6 % en Gironde à 9,9 % dans la Creuse. La Charente-Maritime reste juste en dessous des 2 % et la Corrèze dépasse les 9 %. Les Pyrénées-Atlantiques ont une vacance totale proche de la moyenne régionale.

BAISSE DE LA VACANCE DE PLUS DE TROIS MOIS

La vacance de plus de 3 mois dite « structurelle » dans le parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine est de 1,8 %. Elle est en recul de 0,3 point sur un an. Elle est un peu plus élevée (+0,2 point) qu'en France métropolitaine où elle reste stable depuis 2 ans.

La vacance de longue durée, comme la vacance totale, est plus forte dans les départements où le marché locatif est détendu. Au sein de la Nouvelle-Aquitaine, la vacance structurelle et son évolution affichent des disparités territoriales. Sur un an, la vacance structurelle baisse dans les deux tiers des départements de la région.

La vacance de longue durée dans le parc locatif social en Gironde est inférieure à 0,5 % et reste la plus faible de la région. Dans les parcs sociaux en Pyrénées-Atlantiques, en Charente-Maritime et dans les Landes, la vacance de plus de 3 mois est à peine supérieure à 1 %. Elle s'accroît un peu en Pyrénées Atlantiques, diminue légèrement en Charente-Maritime et chute dans les Landes.

Les parcs locatifs sociaux en Charente, en Deux-Sèvres et en Lot-et-Garonne ont une vacance

structurelle proche de la moyenne régionale. Elle est quasi-stable dans les deux premiers parcs, mais en forte diminution en Lot-et-Garonne. Elle s'est aussi stabilisée dans le parc locatif social de la Vienne mais à un niveau légèrement supérieur à la moyenne régionale.

Dans les départements où l'offre répond plus facilement à la demande locative, la vacance de plus de 3 mois est forte. Malgré une baisse d'un point sur un an en Haute-Vienne, elle reste supérieure à 5 % au 1^{er} janvier 2016. Avec plus de 7 %, la Creuse détient la vacance structurelle la plus forte de la région.

HAUSSE DE LA MOBILITÉ

En 2015, en Nouvelle-Aquitaine le taux de mobilité dans le parc locatif social s'établit à 11,2 %, en progression d'un demi-point sur un an. Ce taux est plus élevé (+1,5 point) que le taux moyen en France métropolitaine, qui reste quasiment stable depuis 2 ans. Là aussi de fortes disparités territoriales sont constatées. Sur un an, le taux de mobilité dans les parcs locatifs sociaux en Nouvelle-Aquitaine augmente dans presque la moitié des départements (cinq sur douze).

Le taux de mobilité en Gironde reste le plus faible de la région malgré une légère hausse sur un an (+0,6 point). C'est le seul parc social à rester en dessous du seuil des 10 %. Dans les Pyrénées-Atlantiques et la Charente-Maritime, en 2015, un logement social sur dix change de locataire. La mobilité est en légère progression dans ces deux départements.

La Haute-Vienne, les Landes et le Lot-et-Garonne ont des taux de mobilité proches de la moyenne régionale. Parmi ces trois parcs, seule la mobilité dans le parc social de la Haute-Vienne est en hausse (+5 points).

Dans les autres départements, le taux de mobilité oscille entre 12 et 13 %, à l'exception de la Vienne qui détient le taux de mobilité le plus élevé de la région (14 %), malgré une baisse d'un point sur un an. Le taux de mobilité dans la Creuse après avoir baissé, remonte légèrement pour s'établir à 13,4 %.

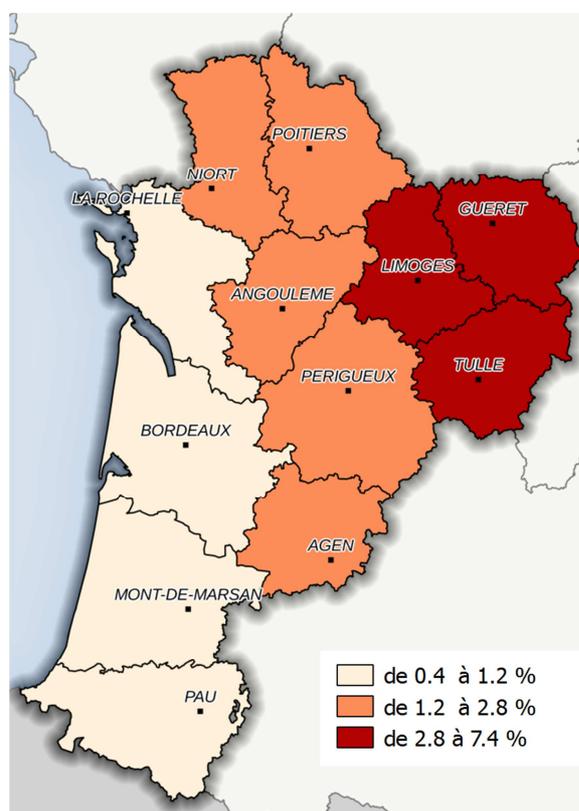
Figure 9 : taux de vacance au 01/01/2016 et taux de mobilité en 2015

Libellé	Nombre de logements proposés à la location (loués ou vacants)	Taux de vacance (%)				Taux de mobilité (%)	
		totale		> à 3 mois		en 2015	en 2014
		au 01/01/2016	au 01/01/2015	au 01/01/2016	au 01/01/2015		
Charente	15 263	4,2	3,8	1,6	1,5	13,3	13,8
Charente-Maritime	25 156	1,9	2,6	1,0	1,3	10,1	9,8
Corrèze	9 173	9,4	9,0	6,5	5,9	12,1	11,9
Creuse	5 364	9,9	9,7	7,4	7,5	13,4	13,0
Deux-Sèvres	15 165	3,3	3,0	1,4	1,3	12,3	12,6
Dordogne	13 452	5,6	6,0	2,8	4,0	12,8	12,5
Gironde	90 562	1,6	1,6	0,4	0,5	9,9	9,3
Haute-Vienne	24 915	7,7	8,3	5,4	6,5	11,5	7,6
Landes	11 714	2,9	3,4	1,2	2,8	11,4	12,1
Lot-et-Garonne	9 525	3,1	3,9	1,7	2,7	11,0	11,4
Pyrénées-Atlantiques	32 166	3,5	2,4	1,2	1,0	10,0	9,8
Vienne	24 296	4,2	4,2	2,1	2,2	14,1	14,9
Nouvelle-Aquitaine	276 751	3,6	3,6	1,8	2,1	11,2	10,7
France métropolitaine	4 473 180	3,2	3,1	1,6	1,6	9,7	9,6

Champ : parc locatif social

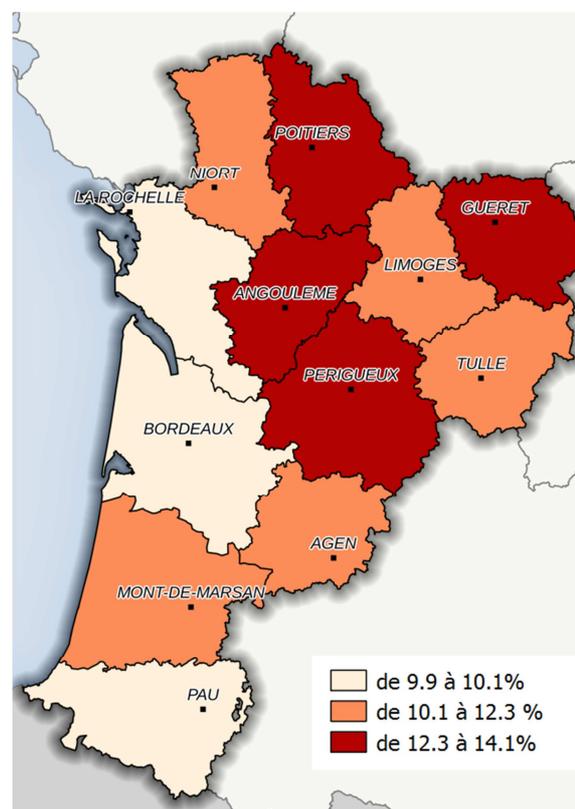
Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Figure 10 : taux de vacance de plus de trois mois au 1^{er} janvier 2016



Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Figure 11 : taux de mobilité en 2015



Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

EN 2015, HAUSSE DE 0,6 % DES LOYERS MOYENS

Au 1^{er} janvier 2016, le loyer moyen du parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine s'élève à 5,32 €/m² de surface habitable, en hausse de 0,6 % sur un an. Il est inférieur de 6,5 % au loyer moyen (5,69 €/m²) du parc locatif social en France métropolitaine, qui augmente de 0,8 % sur la même période. Dans le parc locatif social régional, 57 % des loyers moyens se situent dans la fourchette entre 4,80 €/m² et 6,50 €/m² contre 53 % dans le parc locatif social en France métropolitaine.

Au sein de la Nouvelle-Aquitaine, les loyers moyens des logements locatifs sociaux s'échelonnent de 4,46 €/m² dans la Creuse à 5,73 €/m² en Gironde. La Creuse est le seul département où le loyer moyen a baissé sur un an (-0,2 %). Sur la même période, le loyer moyen en Gironde augmente faiblement (+0,2 %).

Les loyers moyens du parc locatif social en Charente-Maritime (5,21 €/m²) et en Pyrénées-Atlantiques (5,50 €/m²) sont supérieurs à la moyenne régionale. Sur un an, dans ces deux départements, les loyers ont progressé, modérément en Pyrénées-Atlantiques (+0,9 %), plus fortement en Charente-Maritime (+1,5 %).

Dans les autres départements, les loyers moyens dans le parc locatif social sont proches de

5,00 €/m² de surface habitable, et l'augmentation du loyer moyen est nettement en dessous de 1 %, excepté dans la Corrèze où elle atteint 1,5 %.

LOYERS DES MISES EN SERVICE 20 % PLUS CHERS QUE L'ENSEMBLE DU PARC

En Nouvelle-Aquitaine et en France métropolitaine, les loyers moyens des logements mis en service sont 20 % plus élevés que les loyers moyens de l'ensemble du parc locatif social.

L'écart entre les loyers des nouveaux logements et ceux des logements existants varie de 8 % dans la Dordogne à 30 % en Charente-Maritime. Le parc social de la Charente-Maritime est le double du parc social de la Dordogne. Au cours de l'année 2015, le rapport du nombre de nouvelles mises en service entre ces deux parcs est de un à six.

Dans les deux plus grands parcs sociaux de la région, la Gironde et les Pyrénées-Atlantiques, le surcoût des loyers proposés dans les nouveaux logements est de 15 %. Dans la Vienne, il est de 9 % (un des plus faibles de la région).

Le petit nombre de nouvelles mises en service dans la Creuse ne permet pas d'analyse pertinente sur le niveau des loyers.

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 nouvelles mises en service		Proportion de logements (%) dont le loyer moyen est :	
	Nombre de logements concernés	au 01/01/2016	Évolution 2015-2016 (%)	Nombre de logements concernés	au 01/01/2016	< 4,80 €/m ² (*)	> 6,50 €/m ² (*)
Charente	14 619	4,96	0,7	148	5,60	44	5
Charente-Maritime	24 686	5,21	1,5	995	6,77	32	11
Corrèze	8 308	4,93	1,5	181	6,09	42	4
Creuse	4 833	4,46	-0,2	8	5,38	65	1
Deux-Sèvres	14 664	4,91	0,5	155	6,31	41	3
Dordogne	12 702	5,08	0,7	164	5,50	36	5
Gironde	89 097	5,73	0,2	3 287	6,62	18	23
Haute-Vienne	22 996	4,91	0,7	233	6,28	49	6
Landes	11 376	5,09	0,5	333	5,58	32	8
Lot-et-Garonne	9 229	5,01	0,3	109	6,12	38	6
Pyrénées-Atlantiques	31 032	5,50	0,9	879	6,38	24	14
Vienne	23 270	5,18	0,2	477	5,63	31	9
Nouvelle-Aquitaine	266 812	5,32	0,6	6 969	6,39	30	13
France métropolitaine	4 328 184	5,69	0,8	73 077	6,77	24	23

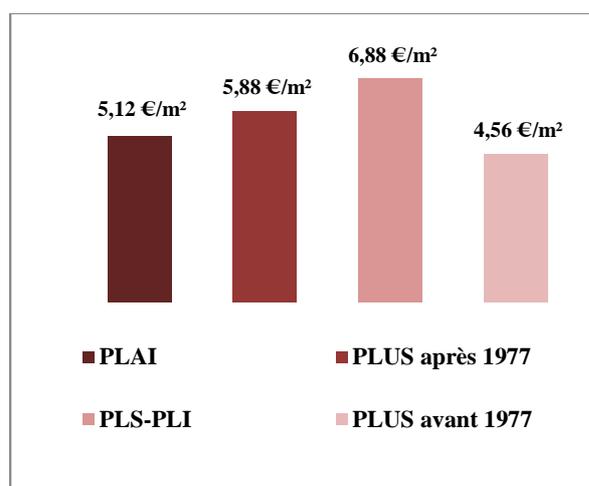
(*) Ces valeurs sont les 1^{er} et 3^e quartiles de la répartition nationale des loyers en €/m²

Champ : parc locatif social

Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Figure 13a : loyer moyen en €/m² de surface habitable en fonction du financement (*) du logement

Ensemble du parc locatif social régional



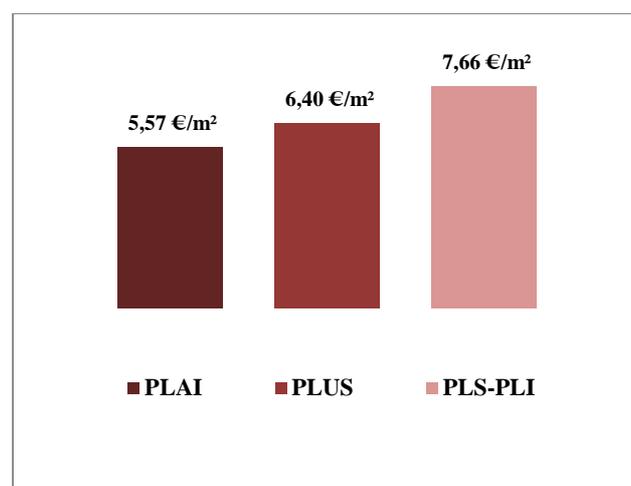
(*) Il s'agit d'un financement équivalent pour tous les logements dont le financement initial n'est plus en vigueur actuellement

Champ : parc locatif social

Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

Figure 13b : loyer moyen en €/m² de surface habitable en fonction du financement (*) du logement

Mises en service au titre de 2015



Champ : parc locatif social

Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

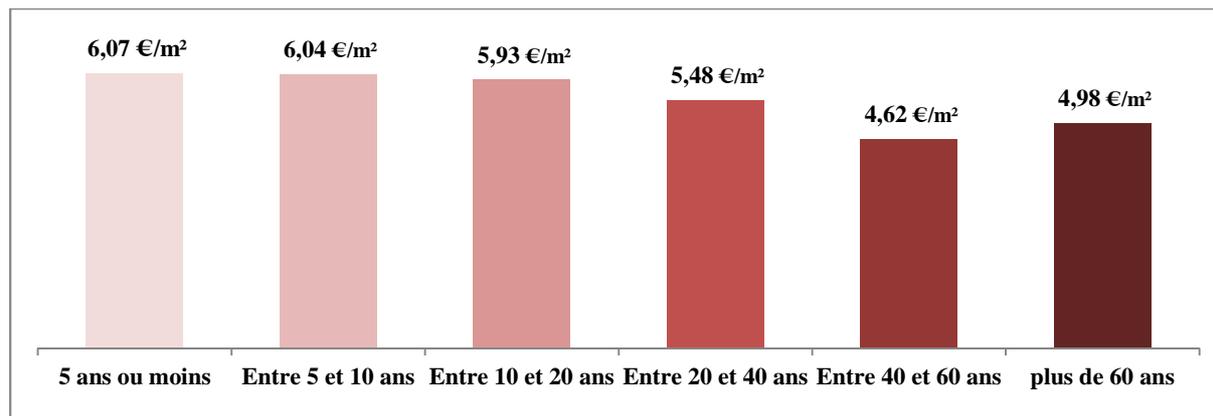
Observation & statistiques – Le parc locatif social régional au 1^{er} janvier 2016

En Nouvelle-Aquitaine, dans l'ensemble du parc locatif social, l'écart entre les loyers des logements financés à l'aide de prêt plus sociaux (PLAI) et de prêts moins sociaux (PLS-PLI) est en moyenne de 1,80 €/m². Cet écart est plus important pour les loyers moyens des nouvelles mises en service (environ 2,10 €/m²).

Les loyers moyens des logements sociaux récents, construits depuis moins de dix ans, sont

les plus élevés, au-dessus des 6,00 €/m² de surface habitable. Les logements sociaux construits depuis plus de 40 ans ont des loyers moyens en-dessous des 5,00 €/m². Dans cette tranche, les plus anciens, construits depuis plus de 60 ans, ont des loyers moyens plus chers (+8 %) en raison de la réhabilitation de ces parcs. Dans la fourchette des loyers moyens entre 5,00 et 6,00 €/m² se situent les logements sociaux avec une ancienneté de 10 à 40 ans.

Figure 14 : 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

Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

LE DPE RÉALISÉ DANS LES TROIS QUARTS DES LOGEMENTS SOCIAUX RÉGIONAUX

En Nouvelle-Aquitaine, au 1^{er} janvier 2016, le diagnostic de performance énergétique (DPE) a été réalisé dans 71 % des logements du parc locatif social. C'est un peu en dessous du ratio (73 %) du parc locatif social en France métropolitaine. Par rapport à l'année précédente, ce taux progresse de 1 point dans les deux parcs.

La quasi-totalité (plus de 90 %) des logements sociaux de la Creuse, de la Charente et de la Vienne ont fait l'objet d'un DPE. Ce taux s'échelonne de 80 à 90 % dans les parcs sociaux en Pyrénées-Atlantiques, en Charente-Maritime et en Corrèze. Dans le parc social des Landes il est proche de la proportion régionale.

A peine plus de la moitié (moins de 60 %) des logements sociaux de la Gironde, du Lot-et-Garonne et de la Haute-Vienne ont fait l'objet d'un DPE. Dans le parc social de la Dordogne c'est moins d'un logement sur trois.

Figure 15 : diagnostic de performance énergétique au 1^{er} janvier 2016

Libellé	Part de logements ayant eu un DPE réalisé (%)
Charente	94
Charente-Maritime	89
Corrèze	82
Creuse	98
Deux-Sèvres	86
Dordogne	30
Gironde	55
Haute-Vienne	59
Landes	76
Lot-et-Garonne	58
Pyrénées-Atlantiques	86
Vienne	93
Nouvelle-Aquitaine	71
France métropolitaine	73

Champ : logements du parc locatif social ayant un DPE réalisé

Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

UN PARC SOCIAL REGIONAL PLUS PERFORMANT QUE LE PARC SOCIAL EN FRANCE METROPOLITAINE

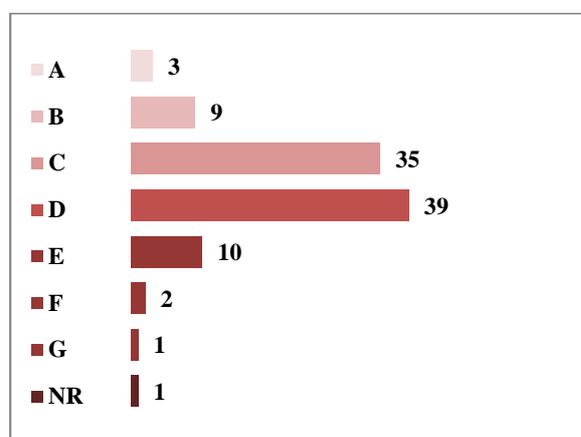
Pour les logements pour lesquels le DPE a été réalisé le parc locatif social de Nouvelle-Aquitaine est plus performant en termes de consommation d'énergie que les logements du parc locatif social de France Métropolitaine.

Les trois quarts des logements sociaux régionaux avec un DPE réalisé se classent en C ou D, soit 8 points de plus que le parc locatif social en France Métropolitaine. Et le parc répertorié en classe A ou B de consommation d'énergie (12 % des logements sociaux), représente 4 points de plus que le parc social classé en A ou B en France métropolitaine.

En Nouvelle-Aquitaine, 14 % des logements sociaux avec un DPE réalisé sont classés énergivores, soit 11 points de moins que le parc locatif social en France métropolitaine.

Figure 16 : diagnostic de performance énergétique au 1^{er} janvier 2016, classe de consommation d'énergie

En %



Champ : logements du parc locatif social ayant un DPE réalisé

Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

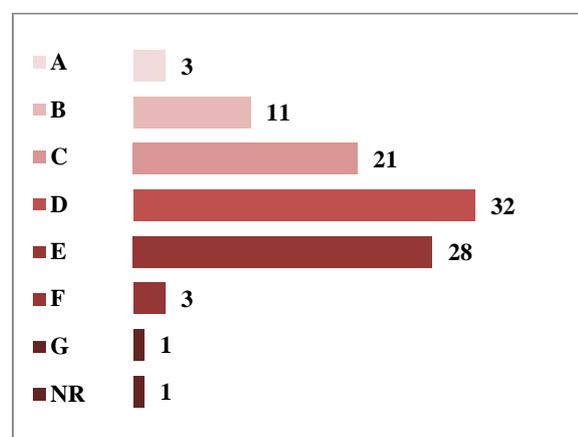
Les données disponibles font apparaître le parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine comme plus performant en termes d'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre que le parc locatif social en France métropolitaine.

Plus de la moitié des logements sociaux de la Nouvelle-Aquitaine ayant eu un DPE réalisé se classent en C ou D soit 8 points de plus que le parc locatif social en France métropolitaine. Et dans le parc diagnostiqué, 14 % des logements sociaux sont répertoriés en classe A ou B en termes d'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre en Nouvelle-Aquitaine, soit 6 points de plus qu'en France métropolitaine.

En Nouvelle-Aquitaine, un tiers des logements sociaux sont répertoriés avec un impact fort en termes d'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre soit 14 points de moins qu'au niveau national.

Figure 17 : diagnostic de performance énergétique au 1^{er} janvier 2016, classe de l'impact des consommations d'énergie sur l'effet de serre

En %



Champ : logements du parc locatif social ayant un DPE réalisé

Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016

LA NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS SOCIAUX S'AJUSTE A LA DEMANDE

Le parc récent comprend les logements locatifs sociaux mis en service il y a moins de cinq ans. En région Nouvelle-Aquitaine, depuis 2011, 34 300 logements sociaux ont été mis en service, soit 12 % du parc locatif social total.

Globalement, la demande s'oriente vers de plus petits logements que dans le parc existant, y compris le parc récent. Néanmoins dans le parc récent, les logements sont plus petits que dans le parc total, et se rapprochent de la demande.

Ainsi 15 % des demandes concernent un logement d'une pièce alors que ce type de logement représente 4 % du parc total ou du

parc récent. Les deux pièces sont les plus demandées (36 %) ; leur part dans le parc récent (26 %) est plus importante que dans le parc total (18 %).

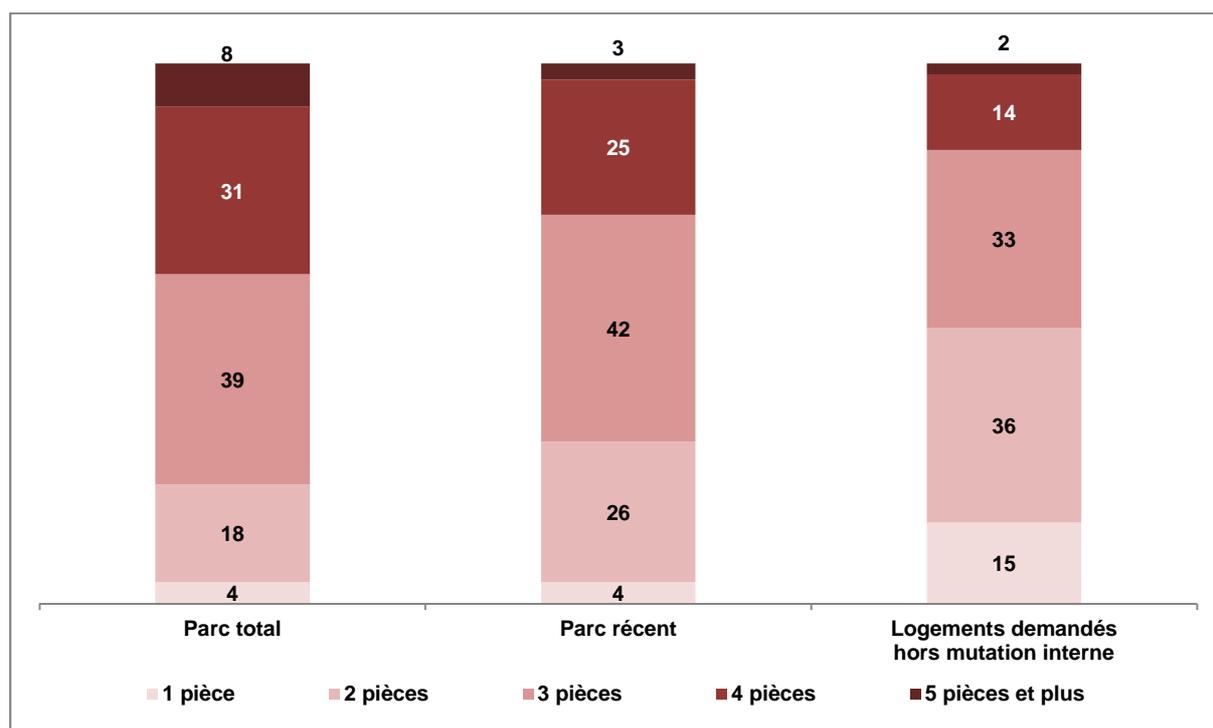
La demande de trois pièces (33 %), type de logement fortement demandé, est largement pourvue par l'offre du parc récent (42 %) et l'offre dans le parc total (39 %).

La demande de logements de quatre pièces (14 %) est également bien assurée par le parc récent (25 %) et dans le parc total (31 %).

Les logements de cinq pièces et plus sont les moins demandés (2 %), l'offre du parc récent est plus proche (3 %) du niveau de la demande que l'offre dans le parc total (8 %).

Figure 18 : répartition par nombre de pièces principales dans le parc total, le parc récent et parmi la demande de logement social

En %



Les chambres ont été exclues des chiffres calculés à partir du SNE

Sources : SOeS, RPLS au 1er janvier 2016 et DHUP, SNE (système national d'enregistrement de la demande de logement social) décembre 2015

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.

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, le conventionnement à l'APL n'existe pas.

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) au 1^{er} janvier 2015. Ainsi, l'appartenance à un QPV a remplacé l'appartenance à une ZUS dans le répertoire au 1^{er} janvier 2016. Cette variable, pour laquelle la première déclaration par les bailleurs en 2016 est incomplète, a fait l'objet d'un redressement à l'aide de l'information obtenue *via* la géolocalisation du répertoire en France métropolitaine (hors Corse) et à la Réunion, la géolocalisation n'étant pas disponible dans les autres DOM et en Corse.

Nouvelles mises en service : ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier 2015 et le 1^{er} janvier 2016. 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.

- **la vacance totale** : dite « conjoncturelle » est un indicateur de la vacance instantanée.

- **la vacance de plus de 3 mois** : dite « structurelle » est un indicateur de la vacance de longue durée.

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^{er} janvier 2016 et a pris effet dans le courant de l'année 2015.

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^{er} janvier 2016.

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/m²) à G (consommation importante, supérieure à 450 kilowattheures/m²),

- **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/m²) à G (émission importante, supérieure à 80 kilos d'équivalent carbone/m²).

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



Observation & statistiques

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

Directeur de publication : Patrice Guyot

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

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/observation-etudes-statistiques-r463.ht>

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

ISSN : en cours