

**68**

Janvier 2023

**Habitat**



# Focus sur...

## **Panorama des ventes 2020-2021 de logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine**

### **Des ventes stables après la crise sanitaire**

Ce panorama 2020-2021 offre une vision depuis 2019 de l'évolution de la vente de logement en Nouvelle-Aquitaine. Elle tient compte de la baisse des ventes sur l'année 2020, liée à la crise sanitaire qui a impacté l'activité des bailleurs. L'année 2021 montre un nombre de ventes quasiment équivalent à celui de 2019 avec 795 ventes à des ménages. 72 % des ventes concernent des logements individuels et 80 % des logements de type 3 et 4. Si une vente sur 2 se fait en Gironde, certains territoires sont particulièrement dynamiques tels les Deux-Sèvres, la Charente-Maritime et la Vienne. La plus-value réalisée sur la vente HLM est très largement réinvestie dans l'offre nouvelle de logement (86 %). Enfin, en 2021, les premières ventes HLM en bail réel solidaire (BRS) sont apparues en Nouvelle-Aquitaine.

### **La reprise après la crise sanitaire**

En 2020, 687 logements<sup>1</sup> ont été vendus à des particuliers par les organismes de logement social soit une baisse de 17 % par rapport à 2019.

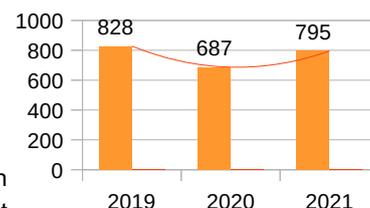
En 2021, 795 logements ont été vendus, un résultat en augmentation de 16 % par rapport à 2020, se rapprochant du nombre de vente de 2019.

Le nombre de bailleurs ayant vendu des logements en 2021 augmente de 21 à 24. 4 bailleurs représentent 61 % des ventes totales de cette année (en 2020, 5 bailleurs représentaient 7 ventes sur 10)<sup>2</sup>.

En 2021, les filiales du groupe Action Logement représentent 55 % des ventes (57 % en 2020).

En 2020, aux ventes aux particuliers, s'ajoutent 44 ventes à d'autres organismes, dont l'opérateur national des ventes (14 ventes). Ces ventes à d'autres organismes représentent 6 % des ventes HLM en 2020. En 2021, 57 ventes ont été faites par l'intermédiaire de l'opérateur national des ventes soit 7 % des ventes régionales.

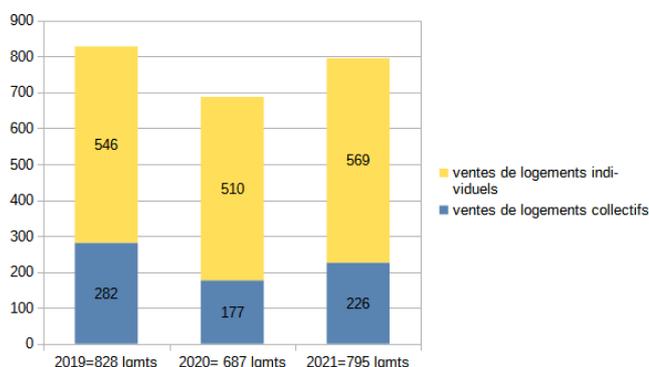
Nombre de ventes de logements sociaux, hors ventes entre bailleurs sociaux



<sup>1</sup> Hors ventes entre organismes, hors ventes à l'organisme national des ventes (ONV).

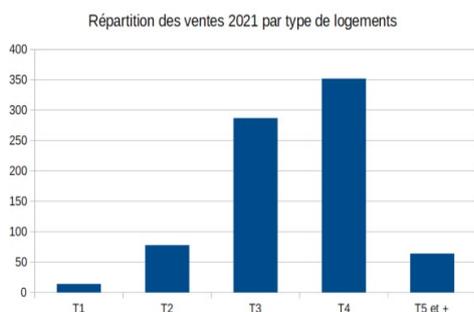
## Une vente de maisons individuelles majoritairement

En 2021, 72 % des ventes issues du parc social sont des maisons individuelles (soit 569 ventes), en légère diminution par rapport à 2020 (74 %). Dans 9 départements (Charente, Charente-Maritime, Corrèze, Creuse, Dordogne, Landes, Lot-et-Garonne, Deux-Sèvres et la Vienne), les ventes concernent à 88 % des logements individuels. Les ventes de logements collectifs représentent 6 ventes sur 10 en Haute-Vienne en très forte augmentation par rapport à 2020 (3 ventes sur 10), 5 ventes sur 10 en Gironde et 4 ventes sur 10 dans les Pyrénées-Atlantiques, où la vente de logements collectifs augmente (3 ventes sur 10 en collectif en 2020).



De nombreux organismes se structurent afin de gérer les copropriétés issues de la vente HLM et ainsi permettre plus de ventes dans le patrimoine collectif.

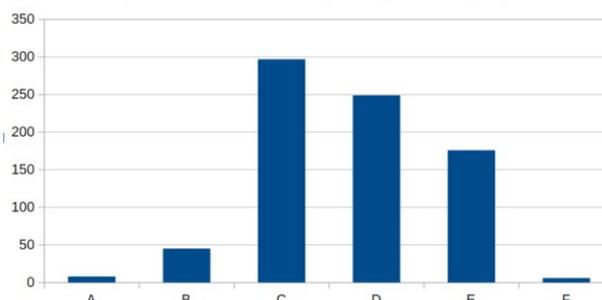
80 % des logements vendus sont des typologies 3 et 4, ce qui est supérieur à leur poids dans le parc régional (72%). Cette donnée est en augmentation par rapport à 2020 (+5 %). Dans les territoires tendus, ces types 4 vendus sont majoritaires dans les Landes, les Pyrénées-Atlantiques et la Charente-Maritime. En Gironde, 44 % des logements vendus sont de type 3. Enfin, en Charente 26 % de vente concernent des logements de type 5 et 36 % de logements vendus sont de type T2 dans le Lot-et-Garonne.



Départements	T1		T2		T3		T4		T5 et +	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Charente	0	0	1	5	8	11	17	13	9	
Charente-Maritime	0	5	2	1	16	17	28	43	1	8
Corrèze	0	0	0	0	0	2	4	1	0	
Creuse	0	0	0	5	8	2	18	3	1	
Dordogne	0	0	1	0	2	1	9	1	3	1
Gironde	18	6	45	53	125	161	115	129	22	20
Landes	0	0	2	6	7	9	12	2	3	
Lot-et-Garonne	0	2	5	10	6	11	14	5	4	0
Pyrénées-Atlantiques	0	1	3	6	3	7	8	20	7	3
Deux-Sèvres	0	0	2	2	32	27	43	56	13	13
Vienne	0	0	3	0	22	23	23	33	5	2
Haute-Vienne	0	0	5	3	13	15	20	14	5	4
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>18</b>	<b>14</b>	<b>66</b>	<b>78</b>	<b>235</b>	<b>287</b>	<b>282</b>	<b>352</b>	<b>79</b>	<b>64</b>

37 % des logements vendus en Nouvelle-Aquitaine ont une étiquette énergétique C et 31 % une étiquette énergétique D. 1 % des logements vendus ont une étiquette énergétique F : ces logements ont reçu une autorisation de vente antérieure à l'interdiction de vente de cette catégorie de logements (1<sup>er</sup> janvier 2016). Le nombre de ventes de logements avec cette étiquette énergétique est en forte baisse entre 2020 et 2021 (2,5 % des ventes en 2020).

Répartition des ventes 2021 par étiquette énergétique



En 2021, dans 3 des 4 départements les plus tendus (Landes, Pyrénées-Atlantiques et Gironde) une majorité des logements vendus disposent d'une étiquette C. En Charente-Maritime, une majorité de logements vendus sont en étiquette D. Dans les Deux-Sèvres et dans la Vienne, une forte proportion de logements sont vendus avec une étiquette E.

Départements	A		B		C		D		E		F	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Charente	0	0	0	0	12	24	12	8	4	3	1	0
Charente-Maritime	0	0	0	0	15	36	20	23	12	15	0	0
Corrèze	0	0	0	0	0	0	0	4	1	2	0	0
Creuse	0	0	0	0	2	3	3	11	5	13	0	0
Dordogne	0	0	0	0	2	2	6	0	7	1	0	0
Gironde	1	8	12	41	134	163	112	102	51	49	14	6
Landes	0	0	6	4	10	10	0	4	1	6	0	0
Lot-et-Garonne	0	0	0	0	9	11	8	6	11	11	1	0
Pyrénées-Atlantiques	0	0	0	0	16	29	4	8	0	0	1	0
Deux-Sèvres	0	0	0	0	6	4	46	52	38	42	0	0
Vienne	0	0	0	0	7	8	16	17	29	33	1	0
Haute-Vienne	0	0	0	0	3	7	11	14	1	1	0	0
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>18</b>	<b>45</b>	<b>216</b>	<b>297</b>	<b>238</b>	<b>249</b>	<b>160</b>	<b>176</b>	<b>18</b>	<b>6</b>

Enfin les ventes HLM ont été réalisées principalement au bénéfice des locataires HLM (62 % dont 20 % aux locataires occupants), puis des autres personnes physiques remplissant les conditions de ressources (34 %) et des

2 En 2019, le panorama avait été construit sur la base du RPLS, le changement de méthode de travail peut expliquer une baisse du nombre de ventes.

## Panorama des ventes 2020-2021 de logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine

ayants-droit (3 %)³. 3 départements ont vendu des logements à des personnes physiques autres que des locataires HLM en nombre supérieur à la moyenne régionale (Deux-Sèvres (62 %), Gironde (37 %), Vienne (36 %)).

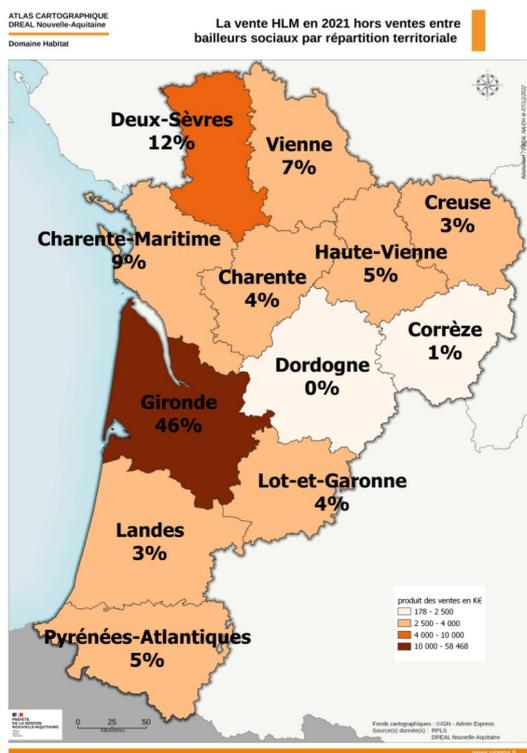
### Près d'1 vente sur 2 en Gironde en 2020 comme en 2021

La répartition départementale des ventes confirme depuis 2016 la prédominance des ventes en Gironde pour 46 % des ventes totales et 47 % en 2020. La répartition dans les autres départements est également relativement stable, avec un phénomène bien présent dans les Deux-Sèvres, la Charente-Maritime et la Vienne.

En 2021, les ventes HLM représentent en moyenne en Nouvelle-Aquitaine 0,3 % du parc total de logements sociaux. La part des ventes par rapport au parc existant est plus importante en Deux-Sèvres et en Creuse que dans les autres départements avec un parc de taille similaire.

En 2021, les bailleurs présents dans les Deux-Sèvres (12%), la Charente-Maritime (9 %) et la Vienne (7 %) maintiennent une forte activité de vente HLM. Au niveau régional, 2021 se rapproche du niveau de vente atteint en 2019 avec une baisse de seulement 4 % des ventes.

Départements	2020			2021	
	Parc bailleur au 31 décembre	Nombre de ventes	Part de la vente par rapport au parc HLM (en %)	Nombre de ventes	Part de la vente par rapport au parc HLM (en %)
Charente	16 153	31	2	35	2
Charente-Maritime	29 722	48	2	74	2
Corrèze	9 754	1	0	6	1
Creuse	5 469	10	2	27	5
Deux-Sèvres	15 556	90	6	98	6
Dordogne	14 360	16	1	3	0
Gironde	108 888	326	3	369	3
Haute-Vienne	26 244	43	2	36	1
Landes	14 017	17	1	24	2
Lot-et-Garonne	11 297	30	3	28	2
Pyrénées-Atlantiques	37 485	21	1	37	1
Vienne	25 828	54	2	58	2
Nouvelle-Aquitaine	314 773	687	2	795	3



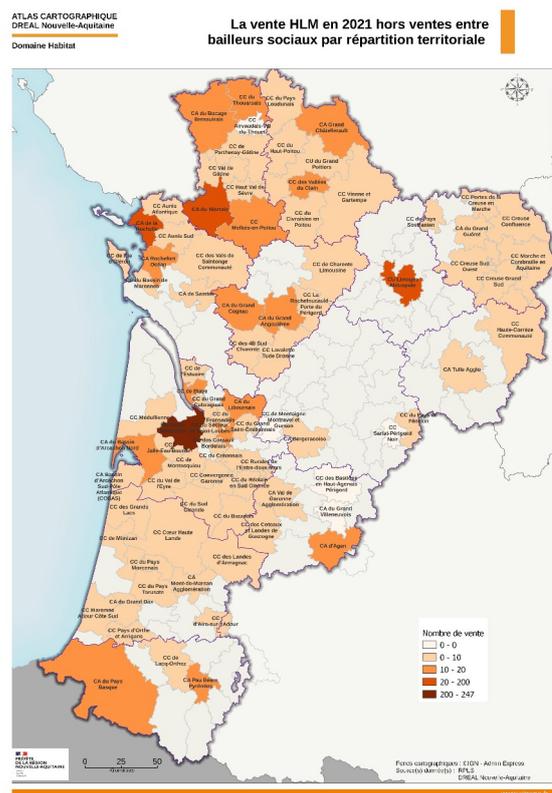
### Certains départements particulièrement actifs en matière de ventes, malgré la crise

Le nombre de ventes en 2020 connaît une forte chute par rapport à 2019 dans plusieurs départements. C'est le cas en particulier du Lot-et-Garonne (- 133 %), des Pyrénées-Atlantiques (- 81 %), de la Vienne (- 46 %).

D'autres territoires connaissent la dynamique inverse, comme la Haute-Vienne (33 %), la Charente (26 %), la Dordogne (19 %) et les Deux-Sèvres (17 %).

3 Donnée trop peu renseignée pour permettre la comparaison avec l'année 2020

### Plus de 60 % des ventes HLM dans une douzaine d'intercommunalités.



Les ventes se répartissent sur près de 80 intercommunalités. 60 à 70 % des ventes régionales se concentrent dans une douzaine d'entre elles, principalement Bordeaux Métropole mais également les agglomérations de Limoges, La Rochelle, Poitiers, Pau, et des villes moyennes comme Niort, Angoulême, Agen, Thouars, Libourne, Châtelleraut ou Rochefort.

## La proportion des ventes dans la métropole bordelaise en forte baisse entre 2020 et 2021

En 2020, Bordeaux Métropole représente 37 % des ventes en Nouvelle-Aquitaine, comme en 2019, mais en 2021, le nombre de vente chute de 4 % (247 ventes). Ces ventes représentent alors 30 % des ventes en Nouvelle-Aquitaine. Limoges métropole est la deuxième intercommunalité en nombre de ventes en 2020 et 2021, avec 6 % des ventes régionales. La communauté d'agglomération de La Rochelle représente 4 % des ventes en 2020 et 6 % des ventes en 2021. La communauté d'agglomération du Niortais reste également à un niveau élevé sur ces 2 années avec 5 % des ventes en 2020 et 4 % des ventes en 2021. Ensemble, ces territoires représentent 1 vente régionale sur 2.

## 1/3 des logements vendus dans une commune déficitaire au titre de la loi SRU

En 2021, 244 logements sociaux ont été vendus dans 45 communes déficitaires. Depuis 3 ans, les ventes sur ces territoires sont relativement stables, passant de 33 % en 2019, 32 % en 2020 et à 31 % des ventes en 2021. En 2020 et 2021, ce sont des communes de Bordeaux Métropole (Bordeaux, Mérignac et Saint-Médard-en-Jalles) qui concentrent la plus grande part des ventes dans des communes déficitaires (1 vente/2).

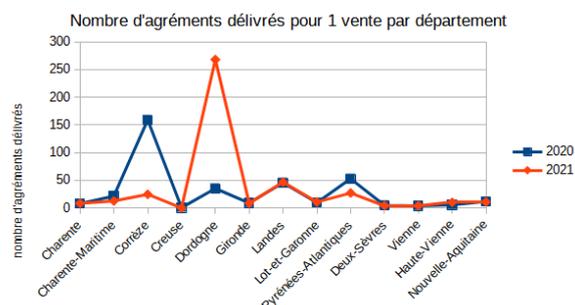
Communes	2020		2021		Communes	2020		2021	
	Nombre de ventes	Nombre de ventes	Nombre de ventes	Nombre de ventes		Nombre de ventes	Nombre de ventes	Nombre de ventes	Nombre de ventes
Bordeaux	82	83	Cambo-les-Bains	1	2				
Mérignac	17	27	Echillais	4	2				
Saint-Médard-en-Jalles	14	10	Pessac	4	2				
Anglet	2	9	Parempuyre	8	1				
Panazol	12	8	Ambarès-et-Lagrave	2	1				
Le Haillan	5	8	Aytré	2	1				
Aiffres	13	7	Coutras	1	1				
Le Bouscat	3	7	Gradignan	3	1				
Pont-du-Casse	3	6	Gujan-Mestras	1	1				
Rochefort		6	Cestas	1	1				
Saintes		6	Feytiat	2	1				
Cadaujac	2	5	La Teste-de-Buch	3	1				
Puilboreau	1	5	Bressuire	2	1				
Le Passage	6	5	Artigues-près-Bordeaux		1				
Saint-André-de-Cubzac	2	5	Billère		1				
Chauray	2	3	Blègles		1				
Gond-Pontouvre	5	3	Le Teich		1				
Le Taillan-Médoc	3	3	Périgny		1				
Lons	6	3	Ruelle-sur-Touvre		1				
Urrugne	2	3	Saint-Xandre	2	1				
Bon-Encontre	1	2	Saint-Yrieix-la-Perche		1				
Libourne	1	2	Villenave-d'Ornon	1					
Morlaàs	2	2	Atur	1					
Bergerac	2	2	Moncoutant sur Sèvre	2					
<b>Total</b>			<b>222</b>	<b>244</b>					

## Un volume des ventes stable depuis 2019 par rapport aux nouveaux logements autorisés

La loi ELAN<sup>4</sup> a profondément remanié les modalités de la vente HLM en 2019. En facilitant la cession de logements locatifs, le législateur a voulu permettre aux organismes de trouver de nouvelles ressources pour développer de nouveaux logements, et compenser ainsi en partie les pertes de revenu liées à la réduction de loyer de solidarité (RLS). Le rapprochement entre nombre de ventes et nombre de logements autorisés sur les territoires, permet ainsi de faire un premier rapprochement entre dynamiques de vente et dynamiques de production.

Le volume de logements vendus aux particuliers en Nouvelle-Aquitaine représente, en 2021, 9 % des nouveaux logements sociaux agréés la même année<sup>5</sup>, soit 1 vente pour 11 logements agréés. Ce taux est en légère diminution depuis 2019 (10 %) et stable par rapport à 2020.

Départements	2020			2021		
	Nombre de ventes aux particuliers	Nombre d'agréments délivrés	Ratio vente-hors bailleurs sociaux / Nombre d'agréments délivrés (en %)	Nombre de ventes aux particuliers	Nombre d'agréments délivrés	Ratio vente-hors bailleurs sociaux / Nombre d'agréments délivrés (en %)
Charente	31	246	13	35	290	12
Charente-Maritime	48	1 037	5	74	942	8
Corrèze	1	159	1	6	148	4
Creuse	10	6	0	27	0	
Dordogne	16	563	3	3	804	0
Gironde	326	2 923	11	369	3 106	12
Landes	17	774	2	24	1 122	2
Lot-et-Garonne	30	285	11	28	300	9
Pyrénées-Atlantiques	21	1 108	2	37	998	4
Deux-Sèvres	90	428	21	98	419	23
Vienne	54	204	26	58	247	23
Haute-Vienne	43	233	18	36	366	10
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>687</b>	<b>7 966</b>	<b>9</b>	<b>795</b>	<b>8 742</b>	<b>9</b>



La Gironde est le département avec le plus de ventes mais également celui qui produit le plus de logements sociaux. Pour 1 logement vendu dans ce département, 8 nouveaux agréments sont délivrés en 2021.

Les trois autres départements littoraux en zone tendue ont des ventes faibles pour une production importante : les Landes (1 vente pour 47 agréments délivrés), les Pyrénées-Atlantiques (1 vente pour 27 agréments délivrés) et la Charente-Maritime (1 vente pour 13 agréments délivrés).

4 Loi 2018-1021 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018

5 Par comparaison, le nombre de logements mis en service en 2020 s'élève à 7 966 logements

## Panorama des ventes 2020-2021 de logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine

Deux départements ont une part des ventes très élevée depuis 2 ans par rapport à la production neuve, il s'agit de la Vienne et des Deux-Sèvres (1 vente pour 4 agréments délivrés).

La Creuse, comme en 2019 et en 2020, se distingue par des volumes très faibles, tant sur les ventes que sur la production neuve, avec en 2021 un volume de ventes supérieur à sa production nouvelle.

Entre 2020 et 2021 les agréments délivrés ont augmenté de 10 %, là où les ventes ont progressé de 16 %. La Dordogne voit ainsi son nombre des ventes diminuer tandis que les agréments délivrés progressent fortement entre ces 2 années. A contrario, dans les Pyrénées-Atlantiques, les ventes progressent et les agréments délivrés diminuent. Ces caractéristiques constatées en 2021 doivent faire l'objet d'un suivi sur plusieurs années pour voir s'il s'agit d'une tendance de long terme ou d'un constat conjoncturel.

Le nombre de ventes représente environ 11 % du nombre de nouveaux logements autorisés dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU (12 % en 2020). La plupart des communes déficitaires n'ont pas ou peu de ventes ou ont une production bien plus importante que les ventes réalisées.

### Une augmentation de 26 % du produit des ventes en 2021

Le produit des ventes en Nouvelle-Aquitaine s'élève à 103,6 M€ en 2021, soit une hausse de 26 % par rapport à 2020. Rapporté au logement, le montant moyen d'un logement vendu est de 125,4 k€<sup>6</sup> (il était de 119,8 k€ en 2020 et de 84,3 k€ en 2019). Le montant de la plus-value réalisée s'élève à 78,6 M€ en 2021, en progression de 24 % par rapport au montant partiel fourni en 2020, mais ces données restent partielles<sup>7</sup>.

Départements	2021			
	Montant des ventes (en M€)	Taux départemental du produit des ventes (en %)	Plus-value 2021 (en M€)	Prix moyen par logement vendu (en k€)
Gironde	58,5	56	49,9	157,2
Charente-Maritime	9,5	9	7,4	128,3
Pyrénées-Atlantiques	7,5	7	3,9	146,6
Deux-Sèvres	6,9	7	5,0	70,4
Vienne	4,6	4	3,0	78,8
Haute-Vienne	4,6	4	1,9	126,7
Landes	3,7	4	2,0	116,8
Charente	3,0	3	2,1	86,8
Lot-et-Garonne	2,9	3	2,1	105,7
Creuse	1,7	2	0,8	64,6
Corrèze	0,5	0	0,4	79,7
Dordogne	0,2	0	0,2	59,6
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>103,6</b>	<b>100</b>	<b>78,7</b>	<b>125,4</b>

6 Pour les logements pour lesquels un prix a été indiqué

7 Dans l'enquête cet indicateur n'est pas complètement renseigné en 2020, 8 % de non remplissage, en 2021, 3 % de non remplissage

### Définitions

**Plus-value** : On entend par plus-value, les ressources internes qui correspondent à l'autofinancement net HLM + ventes HLM dont on retranche les remboursements anticipés.

**Produit des ventes** : Montant des prix de cession des logements.

56 % des produits des ventes de la Nouvelle-Aquitaine, soit 58,5 M€, sont générés en Gironde. La Charente-Maritime s'inscrit en deuxième position avec 9 % du produit régional, soit 9,5 M€. Les Pyrénées-Atlantiques et les Deux-Sèvres comptabilisent des produits de vente entre 4,2 et 5,9 M€. La Dordogne, la Corrèze, la Creuse, le Lot-et-Garonne et la Charente sont les territoires où les produits des ventes sont les plus faibles en 2021, entre 180 k€ et 3 M€.

L'analyse de la plus-value par rapport au produit des ventes permet d'établir que les biens vendus sont majoritairement amortis, permettant ainsi de dégager des fonds propres à réinvestir dans l'offre nouvelle.

Le prix moyen au logement est très variable entre les départements : de 157,2 k€ au logement en Gironde jusqu'à 59,6k€ au logement en Dordogne. Entre 2020 et 2021 le prix moyen du logement en Gironde augmente de 3,4 %.

Bordeaux Métropole représente 53 % du produit des ventes sur l'ensemble des territoires des intercommunalités.

Concernant les communes déficitaires en logements sociaux au titre la loi SRU, Bordeaux représente 41 % du produit des ventes sur l'ensemble des communes déficitaires.

### Le produit des ventes très largement réinvesti dans le développement de l'offre nouvelle

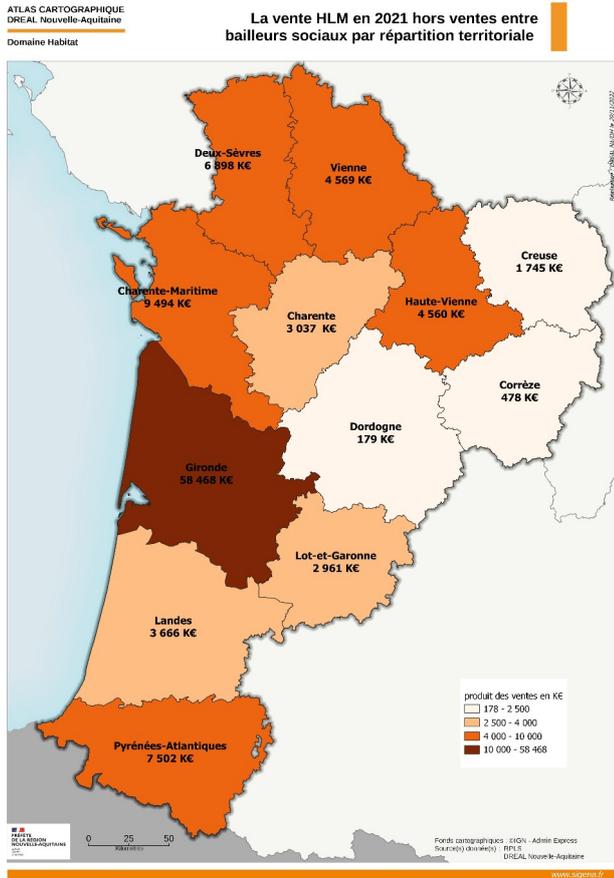
L'examen du réinvestissement des fonds propres<sup>8</sup> doit se faire sur plusieurs années car les produits des ventes des organismes ne peuvent être réinvestis immédiatement. Ces données sont donc à suivre à moyen et long terme.

Au niveau régional et sur la base des déclarations des bailleurs sociaux, le montant global pour 2020/2021 des fonds propres issus de la vente HLM réinvestis dans l'offre nouvelle ou la réhabilitation par les organismes HLM serait de 131,2 M€.

Le montant de la plus-value issue du produit des ventes pour ces 2 années s'élèverait à 142,2 M€. 84 % du montant

8 Lors du lancement de l'enquête, aucune définition de la notion de fonds propres n'a été fournie en indication aux organismes, cette donnée a possiblement été complétée de manière disparate et doit donc être analysée avec recul. Elle devra être affinée pour l'enquête 2022.

déclaré réinvesti par les organismes HLM le serait dans l'offre nouvelle, 16 % dans la réhabilitation.



Les collectivités de Saintes, du Grand Châtelleraut, du Grand Guéret, du Grand Cognac, du bocage Bressuirais, du Niortais et de Rochefort Océan ont un montant de fonds propres réinvestis dans la réhabilitation sur leur territoire supérieur au montant réinvesti dans l'offre nouvelle.

18 % des montants régionaux réinvestis l'ont été dans la métropole de Bordeaux, 4 % dans la communauté d'agglomération du Pays-Basque et 3 % dans la communauté d'agglomération de la Rochelle.

Au moins la moitié du produit provenant de ventes réalisées sur une commune soumise à la loi SRU et n'atteignant pas ses objectifs doit nécessairement être réinvestie sur le même périmètre communal par l'organisme HLM.

Dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU ayant procédé à au moins une vente en 2021, le réinvestissement en offre nouvelle s'élève à 85 % du montant des fonds propres réinvestis sur ces territoires pour un total de 6 132 logements concernés.

### Le bail réel solidaire (BRS)

58 ventes ont été réalisées en BRS en 2021 par 3 organismes agréés organisme de foncier solidaire. Ces ventes ont eu lieu presque exclusivement en Gironde et à 91 % pour des ventes de logements collectifs. Le produit de la vente de ces logements représente 7,8 M€ et 6,1 M€ de plus-value. Le prix moyen du logement vendu en BRS est de 135 225 € (en Gironde le montant moyen de la vente HLM classique pour un logement est de 157 200 €). Le montant moyen de la redevance foncière s'élève à 86 €/mois, soit 1,39€/m<sup>2</sup>. 38 ventes se sont faites au bénéfice d'un locataire du parc social (dont 12 ventes au locataire en place).

### La gestion des copropriétés issues de la vente HLM

5 organismes HLM ont développé la compétence de syndic au sein de leur structure. D'autres organismes (2) déclarent passer par une structure externe pour gérer les copropriétés.

Au cours des années 2020 et 2021, aucun organisme HLM en Nouvelle-Aquitaine n'a procédé à des rachats dans les 5 premières années de la vente HLM, même si la question de la revente rapide a pu ponctuellement se poser dans le cas de déménagements professionnels ou d'évènements familiaux. Les organismes HLM n'ont pas institué de suivi sur la mise en location des logements issus de ce mode d'acquisition. La plupart du temps cette mise en location apparaît être minoritaire et uniquement sur les petits logements.

Les organismes rappellent strictement les clauses anti-spéculatives prévues par la loi dans leurs contrats de vente :

- La priorité de rachat en cas de revente par l'organisme dans les 5 premières années de la vente,
- En cas de revente dans les 5 ans, la plus-value réalisée par le propriétaire doit être reversée à l'organisme,
- En cas de location du logement dans les 5 premières années de la vente,
- Obligation pour le propriétaire de respecter un plafond de loyer,
- L'interdiction de bénéficier simultanément de la vente de plusieurs logements sociaux.

En Nouvelle-Aquitaine, ces clauses ont été activées 12 fois en 2020 et 2021. 4 organismes indiquent vouloir mettre en place un suivi au-delà de 5 ans.

De nombreux organismes accompagnent les futurs acquéreurs notamment sur les prêts disponibles, les charges actuelles et à venir, les travaux à réaliser. Certains proposent le rachat du bien dans les 10 ans avec obligation de relogement dans le parc du bailleur jusqu'à 15 ans après l'achat, des livrets informatifs sur l'accession et sur le fonctionnement des copropriétés, des garanties « zéro travaux lourds » dans les 5 ans, ou des assurances liées aux pertes à la revente pendant 5 ans.

S'agissant des copropriétés créées par la vente HLM, les organismes mentionnent parfois la difficulté de faire coexister deux modes de gestion distincts (syndic de copropriété et gestion locative). Les attentes vis-à-vis de l'organisme divergent alors selon le statut de l'occupant.

### Méthode utilisée pour la publication 2020/21

Le panorama 2019 avait été réalisé en 2021 avec des données du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS).

Une enquête commune entre les services de l'État et l'union régionale HLM a été mise en place en 2022 pour permettre d'obtenir des données plus rapidement (bilan réalisé en année N sur données N-1), et des données plus qualitatives pour :

- l'analyse des caractéristiques du logement vendu (collectif/individuel, typologie, performance énergétique), et de l'acheteur (locataire, ascendant, descendant, locataire du parc social...)

- le suivi du réinvestissement du produit des ventes (prix de vente auquel on soustrait les emprunts restant dus sur le logement vendu) au profit du développement de l'offre locative

- Autres thématiques d'analyse : évolution dans le temps et sur le territoire des biens vendus, suivi des copropriétés générées, impact sur la politique publique de développement de l'accession sociale à la propriété, analyse des ventes en BRS.

Les organismes n'ayant pas répondu à l'enquête représentent 6 % du parc régional

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

15 rue Arthur Ranc

BP 60539 - 86020 Poitiers CEDEX

Tél : 05 49 55 63 63 - Fax : 05 49 55 63 01

[www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr](http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr)

**Directrice de publication :** Alice-Anne Médard

**Rédactrice :** Sandrine LE GRAS  
Pôle parc public et politiques sociales du  
logement / Département habitat

[Page internet liée au thème](#)

**Courriel :** [dh.sahc.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr](mailto:dh.sahc.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr)

**ISSN :** 2607-8007