



Focus sur...

Décembre 2024
N° 80

Logement



Le panorama des ventes 2023 de logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine

Une politique de vente HLM disparate sur le territoire

Après deux années marquées par la crise sanitaire et ses impacts, 2022 a marqué un tournant avec le redémarrage de la politique de vente HLM en Nouvelle-Aquitaine, enregistrant une hausse de 17 % des ventes. En 2023, cette dynamique se poursuit avec une augmentation supplémentaire de 5 %.

Cette année se distingue par une forte augmentation de la proportion de logements collectifs, atteignant 46 %, ainsi que par la stabilité de la part des logements de typologies 3 et 4, qui représente 77 %. Notamment, les ventes de logements de type 3 ont connu une hausse notable de 6 %. Bien que 47 % des ventes aient lieu en Gironde, d'autres territoires affichent également une grande vitalité, comme les Deux-Sèvres, où les organismes mettent en œuvre depuis plusieurs années une politique proactive en matière de vente HLM. En 2023, le montant total des fonds propres issus des ventes, désormais principalement réinvestis dans la création de nouveaux logements, s'élève à 130,7 millions d'euros, marquant une augmentation de 10,5 % par rapport à 2022.

Ce panorama est élaboré à partir de l'enquête annuelle conçue en partenariat avec l'URHLM, dont les données sont collectées par les DDT(M) à partir des informations transmises par les organismes de logement sociaux.

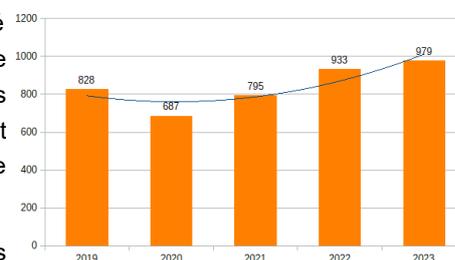
Une progression régionale modérée de la vente HLM

En 2023, 979 logements ont été vendus, témoignant de la poursuite de la dynamique de vente des HLM après un creux observé en raison des conséquences de la crise sanitaire. Entre 2022 et 2023, les ventes HLM ont augmenté de 5 %, poursuivant ainsi la tendance positive amorcée l'année précédente.

Le nombre de bailleurs ayant procédé à des ventes en 2023 demeure stable, avec 27 organismes participants. Parmi eux, cinq bailleurs concentrent 66 % des ventes totales de cette année. Par ailleurs, trois organismes affichent des volumes de ventes qui représentent près de 1 % de leur parc respectif, avec des proportions variant entre 0,7 % et 0,9 %.

Dans le cadre de ces transactions, cinq ventes ont été conclues par l'opérateur national des ventes (ONV), tandis que 146 ventes d'organismes HLM ont été réalisées en faveur de l'ONV, qui s'affirme ainsi comme un acteur majeur de la vente HLM en 2023. De plus, le groupe Action Logement a joué un rôle prépondérant, représentant 57 % des ventes cette année, contre 54 % en 2021 et 51 % en 2022.

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



Les Deux-Sèvres, département dynamique en matière de ventes de logements HLM

La répartition départementale des ventes de logements HLM révèle, depuis 2019, une prédominance constante des ventes en Gironde, qui représentent 48 % des ventes totales, un chiffre stable depuis cinq ans.

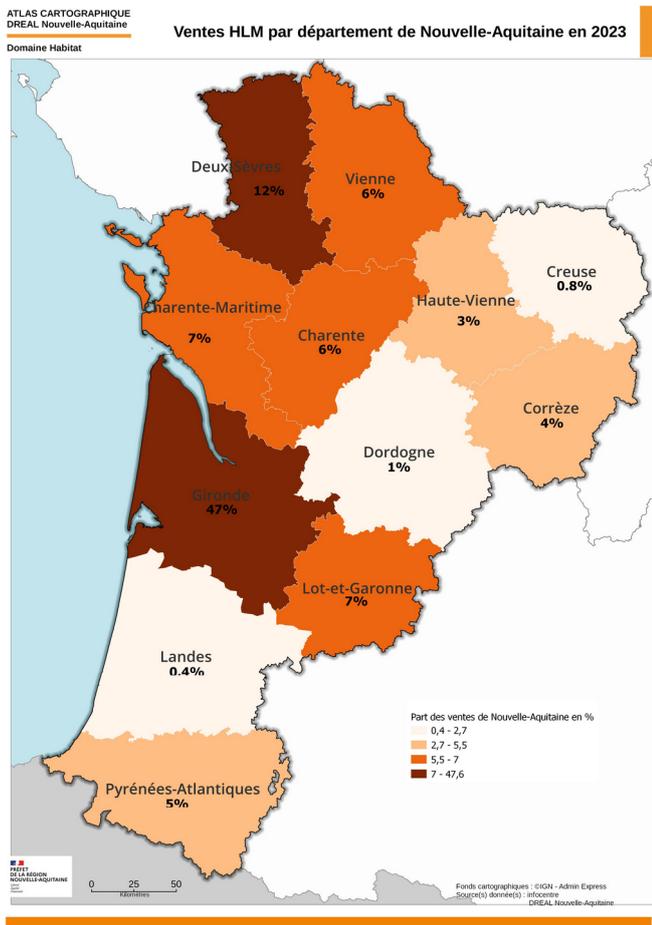
Les Deux-Sèvres maintiennent leur position de deuxième département le plus actif en matière de vente HLM, avec 12 % des ventes régionales. Suivent le Lot-et-Garonne et la Charente-Maritime, chacun avec 7 %, tandis que la Vienne et la Charente enregistrent chacune 6 % des ventes.

Depuis trois ans, les organismes des Deux-Sèvres et du Lot-et-Garonne ont mis en place une stratégie de vente visant à accroître leurs fonds propres. Ces actions permettent de réinvestir dans la production de nouveaux logements, démontrant ainsi une volonté d'amélioration et de renouvellement de l'offre de logement sur leur territoire respectif.

pour renouveler les fonds propres des organismes et disposer de ressources nouvelles pour l'offre nouvelle.

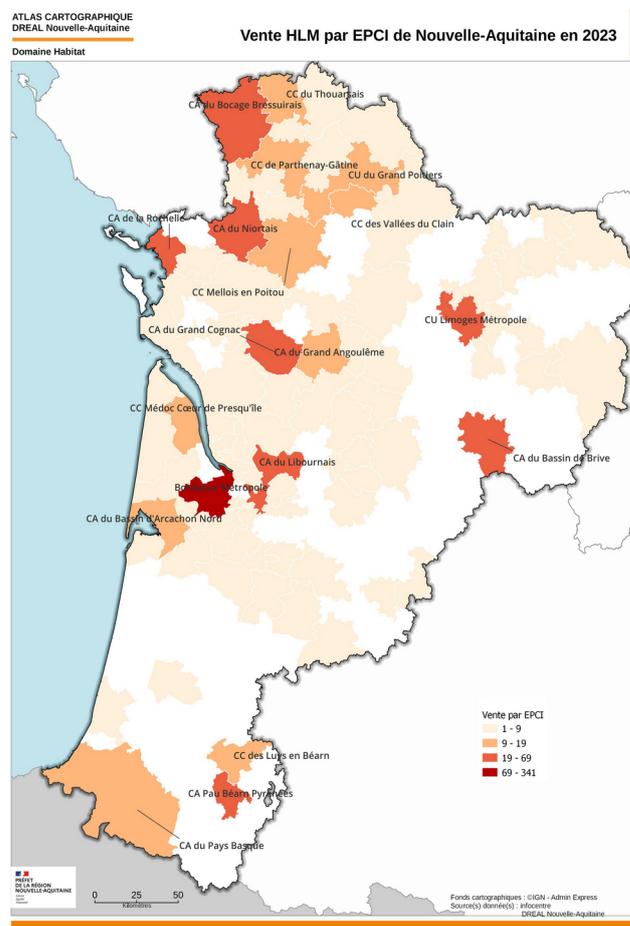
Le nombre de ventes en 2023 connaît une progression modérée par rapport à 2022 au niveau régional (5%), mais il existe de fortes disparités départementales, bien au-delà de la hausse constatée au niveau régional.

Départements	parc bailleurs au 31/12/2022	Nombre de ventes 2023	part de la vente par rapport au parc HLM en 2023
Charente	16 313	58	0,4 %
Charente-Maritime	30 541	64	0,2 %
Corrèze	9 796	37	0,4 %
Creuse	5 447	8	0,1 %
Deux-Sèvres	15 400	122	0,8 %
Dordogne	14 327	11	0,1 %
Gironde	111 752	466	0,4 %
Haute-Vienne	26 417	32	0,1 %
Landes	14 942	2	0,0 %
Lot-et-Garonne	11 504	71	0,6 %
Pyrenées-Atlantiques	37 781	51	0,1 %
Vienne	26 518	57	0,2 %
Nouvelle-Aquitaine	320 738	979	0,3 %



1 vente sur 2 dans 3 intercommunalités

Les ventes se répartissent entre 85 intercommunalités. 46 % des ventes régionales se concentrent au sein de trois intercommunalités : Bordeaux Métropole (35 %), La Rochelle (5 %), et Agen (6 %).



En 2023, les ventes HLM représentent en moyenne en Nouvelle-Aquitaine 0,3 % du parc total de logement. Cette part est stable. À l'échelle départementale il y a davantage de contraste. Ainsi, la part des ventes par rapport au parc existant est plus importante en Deux-Sèvres (0,8 %) et en Lot-et-Garonne (0,6 %). Le département des Deux-Sèvres s'approche du 1 % de vente du parc HLM préconisé par l'État

Des ventes stables à Bordeaux métropole

Au cours des trois dernières années, la part des ventes régionales à Bordeaux Métropole est restée stable à 35 %. Cependant, cette stabilité s'inscrit en 2023 dans un contexte de progression globale des ventes en Nouvelle-Aquitaine. En effet, la métropole enregistre son plus grand nombre de ventes depuis 2019, avec un total de 341 transactions.

Les agglomérations d'Agen et de La Rochelle se positionnent respectivement en deuxième et troisième place, chacune représentant entre 5 et 6 % des ventes régionales. Par ailleurs, un groupe d'agglomérations constituées de villes structurantes et moyennes du territoire régional, telles que Brive, Niort, Bressuire, Cognac et Limoges, contribue également à hauteur de 3 % des ventes chacune.

24 % des ventes en BRS dans les communes SRU déficitaires

En 2023, un total de 287 logements sociaux a été vendu dans 47 communes déficitaires au regard de la loi SRU, représentant ainsi 29 % du total des ventes régionales. Cette proportion est restée stable depuis 2019. Comme les années précédentes, Bordeaux Métropole (Bordeaux et Mérignac) concentre la plus grande part des ventes dans ces zones déficitaires, totalisant 44 % des transactions.

Département	Commune	Code commune	Nombre de logements vendus	Département	Commune	Code commune	Nombre de logements vendus
33	Bordeaux	33063	95	79	Chauray	79081	2
19	Brive-la-Gaillarde	19 031	33	79	Mulle-lès-Aubiers	79 195	2
33	Mérignac	33 281	31	17	Aytre	17 028	1
47	Pont-du-Casse	47 209	17	17	Échillais	17146	1
64	Serres Castet	64 519	10	17	Périgny	17 274	1
33	Saint-Médard-en-Jalles	33449	9	17	Puilboreau	17291	1
33	Le Bouscat	33089	7	17	Rochefort	17299	1
33	Liboume	33243	7	17	Saintes	17415	1
64	Anglet	64024	6	24	Boulazac	24 053	1
64	Lons	64348	6	33	Ambares et Lagrave	33 003	1
33	Artigues-près-Bordeaux	33 013	5	33	Cadaujac	33080	1
24	Bergerac	24 037	4	33	Canejan	33 090	1
33	Le Haillan	33200	4	33	Cestas	33122	1
17	Dompierre-sur-Mer	17142	3	33	Léognan	33 238	1
33	Gradignan	33 192	3	33	Saint-Aubin-de-Médoc	33376	1
33	Le Teich	33 527	3	33	Tresses	33 535	1
47	Boe	47031	3	33	Villenave-d'Ormon	33550	1
47	Bon-Encontre	47 032	3	64	Cambo-les-Bains	64 160	1
79	Moncoutant-sur-Sèvre	79 179	3	64	Morlaas	64405	1
16	Châteaubernard	16 089	2	79	Aiffres	79003	1
16	Sond-Pontouin	16 154	2	79	Bressuire	79049	1
33	Coutras	33138	2	79	Echiré	79 109	1
33	Gujan-Mestras	33199	2	86	Saint-Benoit	86214	1
64	Boucau	64 140	2		Total		287

Par ailleurs, la commune de Brive-la-Gaillarde se distingue en représentant 11 % des ventes des communes déficitaires.

Il est également important de noter que 24 % des ventes HLM dans ces territoires concernent des baux réels solidaires (BRS). Ces logements, bien qu'en vente, continuent d'être comptabilisés dans le décompte des communes, contribuant ainsi à la dynamique de l'offre de logements dans ces zones. Cette situation souligne l'importance des initiatives locales pour répondre aux enjeux de l'accès au logement tout en respectant les exigences de la loi SRU.

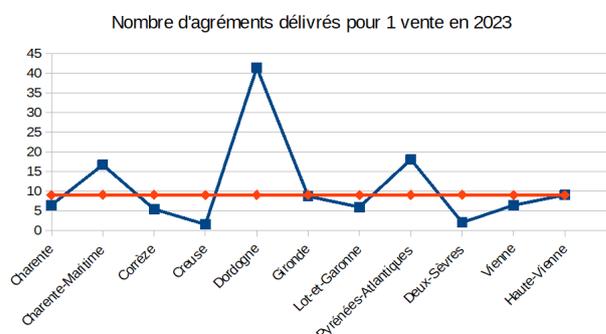
Une augmentation des logements vendus par rapport aux agréments délivrés

Le volume de logements vendus aux particuliers en Nouvelle-Aquitaine représente, en 2023, 11 % des nouveaux logements sociaux agréés la même année¹, soit 1 vente pour 9 logements agréés. Ce taux est en augmentation en raison de la diminution des logements agréés en 2023 par rapport aux années précédentes.

Départements	Nombre de ventes aux particuliers	Nombre d'agréments délivrés	Ratio vente- hors bailleurs sociaux / Nombre d'agréments délivrés
Charente	58	372	16 %
Charente-Maritime	64	1 065	6 %
Corrèze	37	199	19 %
Creuse	8	12	67 %
Dordogne	11	455	2 %
Gironde	466	4 031	12 %
Landes	2	581	0 %
Lot-et-Garonne	71	420	17 %
Pyrénées-Atlantiques	51	919	6 %
Deux-Sèvres	122	242	50 %
Vienne	57	364	16 %
Haute-Vienne	32	288	11 %
Nouvelle-Aquitaine	979	8 948	11 %

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, 9 nouveaux agréments sont délivrés en 2023.



En zone tendue, les trois autres départements littoraux ont des ventes faibles par rapport au nombre de logements agréés : les Pyrénées-Atlantiques (1 vente pour 18 agréments délivrés), la Charente-Maritime (1 vente pour 17 agréments délivrés), pour les Landes le taux n'est pas significatif, ce département ne comptant que 2 ventes HLM en 2023. Quatre départements en « territoire dit intermédiaire » ont une part des ventes élevée depuis 3 ans par rapport à la production neuve : la Vienne, la Charente, le Lot-et-Garonne (1 vente pour 6 agréments délivrés) et la Corrèze (1 vente pour 5 agréments délivrés). La Creuse, depuis 4 ans, se caractérise par des volumes très faibles, tant sur les ventes que sur la production neuve. Enfin, les Deux-Sèvres disposent d'une reconstitution de l'offre nouvelle faible

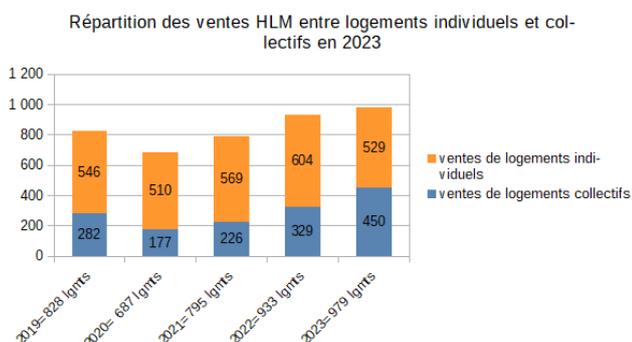
1 Le nombre de logements mis en service en 2023 s'élève à 8948 logements

en comparaison de la politique des ventes pratiquée sur son territoire (1 vente pour 2 agréments délivrés).

Entre 2022 et 2023, les agréments délivrés ont diminué de 2 %, là où les ventes ont progressé de 5 %. Dans 3 départements (Charente, Deux-Sèvres, Pyrénées-Atlantiques), les agréments délivrés diminuent, respectivement de 36 %, 23 % et 16 %, avec une augmentation de la vente HLM (26 %, 34 % et 15 %). Dans le Lot-et-Garonne, les ventes sont en diminution (-11 %), tout en restant importantes par rapport au niveau régional, mais les agréments délivrés progressent de manière forte (+36 %), rééquilibrant cette politique de vente HLM.

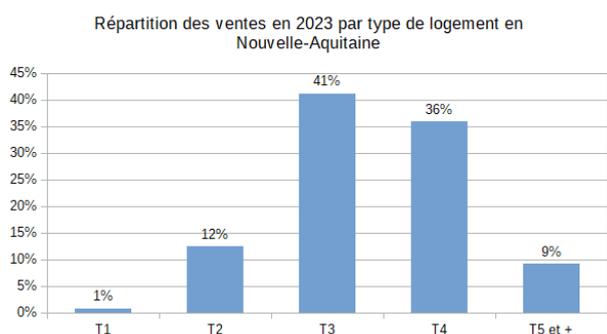
Une forte progression des ventes de logements collectifs et des typologies 3 (T3)

En 2023, 54 % des ventes issues du parc social sont des maisons individuelles (soit 529 ventes), en diminution constante depuis 2021 (72 % en 2021, 65 % en 2022).



Dans 7 départements (Charente-Maritime, Creuse, Dordogne, Landes, Lot-et-Garonne, Deux-Sèvres et la Vienne), les ventes concernent très majoritairement (au moins 70 % des ventes) des logements individuels. Les ventes de logements collectifs sont majoritaires en Corrèze (86 %), en Gironde (63 %), en Pyrénées-Atlantiques (65 %) et en Haute-Vienne (66 %). Ces tendances confirment le constat des années précédentes avec dans certains départements des organismes HLM qui se sont structurés et ont créé leur propre syndic en capacité de gérer les copropriétés créées par la vente de logements collectifs.

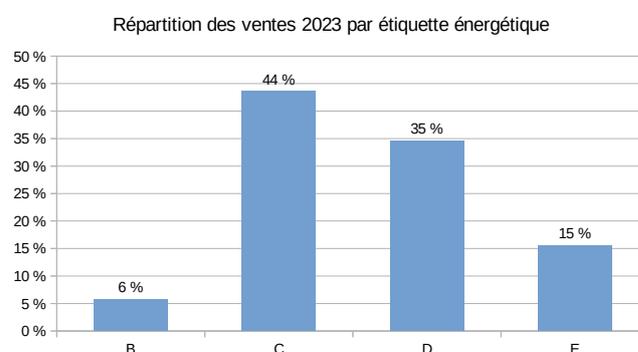
Par ailleurs, 77 % des logements vendus sont des typologies 3 et 4, ce qui correspond à la structure du parc régional. Par rapport aux années précédentes, les ventes de logements de typologie 3 deviennent majoritaires (41%).



Départements	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Charente	0	6	22	15	15
Charente-Maritime	1	5	28	22	8
Corrèze	0	12	14	10	1
Creuse	0	0	2	5	1
Deux-Sèvres	0	4	49	59	10
Dordogne	0	1	4	4	2
Gironde	5	68	208	157	28
Haute-Vienne	0	7	15	9	1
Landes	0	0	1	1	0
Lot-et-Garonne	2	9	28	19	13
Pyrénées-Atlantiques	0	8	12	22	9
Vienne	1	2	21	30	3
Nouvelle-Aquitaine	9	122	404	353	91

79 % des logements vendus en étiquette énergétique C et D

44 % des logements vendus en Nouvelle-Aquitaine ont une étiquette énergétique C (37 % en 2021, 42 % en 2022) et 35 % une étiquette énergétique D (comme en 2022). 4 logements vendus ont des étiquettes énergétiques F et G, alors que ces logements ne sont normalement plus autorisés à la vente.



En 2023, dans 3 des 4 départements les plus tendus (Charente-Maritime, Pyrénées-Atlantiques et Gironde) une majorité des logements vendus disposent d'une étiquette C. Dans les Landes le volume de vente reste trop faible pour être interprété. Dans les « territoires dits intermédiaires », il existe de fortes disparités. En Charente, Lot-et-Garonne, Deux-Sèvres et dans la Vienne la vente concerne majoritairement des logements vendus avec une étiquette D. Enfin en Haute-Vienne et en Corrèze une large majorité de logements vendus avaient une étiquette énergétique C.

Départements	A	B	C	D	E	F	G
Charente	0	0	19	35	3	1	0
Charente-Maritime	0	6	35	11	12	0	0
Corrèze	0	0	28	6	3	0	0
Creuse	0	0	2	2	4	0	0
Deux-Sèvres	0	0	20	65	37	0	0
Dordogne	0	0	2	4	1	1	0
Gironde	2	42	206	79	42	0	0
Haute-Vienne	0	0	21	8	3	0	0
Landes	0	0	0	2	0	0	0
Lot-et-Garonne	0	1	18	40	10	1	0
Pyrénées-Atlantiques	0	1	26	22	2	0	0
Vienne	0	0	6	30	19	0	1
Nouvelle-Aquitaine	2	50	383	304	136	3	1

Une diminution des ventes au profit des locataires du parc public

Les ventes HLM ont été réalisées principalement au bénéfice des locataires HLM (54 %) et parmi eux 21 % au bénéfice des locataires occupants. Les autres personnes physiques remplissant les conditions de ressources représentent 40 %

des ventes et les ayants-droit des locataires occupants le logement, 6 % des ventes. Par rapport à 2022, la part des locataires du parc public accédant à la propriété diminue de 8 %, tout en restant majoritaire.

Une augmentation modérée du produit des ventes

Le produit des ventes en Nouvelle-Aquitaine s'élève à 118,7 M€ en 2023, soit une hausse de 3 % par rapport à 2022. Rapporté au logement, le montant moyen d'un logement vendu est de 121,4 k€. Le montant de la plus-value réalisée s'élève à 88,7 M€ en 2023, en progression de 3 % par rapport à 2022.

Départements	Montant des ventes en (M€)	Taux départemental du produit des ventes (en%)	Plus-value (en M€)	Prix moyen par logement vendu (en K€)	Plus-value moyenne par logement (en K€)
Gironde	70,1	59 %	54,5	150,3	116,9
Charente-maritime	9,4	8 %	7,8	147,5	124,3
Deux-Sèvres	9,1	8 %	6,2	74,3	50,8
Lot-et-Garonne	6,2	5 %	4,6	87,6	64,0
Vienne	4,9	4 %	3,3	85,7	58,2
Pyrénées-Atlantiques	7,7	6 %	6,5	150,5	126,9
Charente	4,7	4 %	3,1	80,4	53,8
Haute-Vienne	2,7	2 %	0,7	84,6	58,5
Landes	NC		NC	NC	NC
Creuse	0,6	1 %	0,3	72,0	35,4
Corrèze	2,2	2 %	0,9	60,7	27,2
Dordogne	0,8	1 %	0,7	76,7	59,4
Nouvelle-Aquitaine	118,7	100 %	88,7	121,4	93,0

59 % du produit des ventes de la Nouvelle-Aquitaine, comme en 2022, soit 70,1 M€, est généré en Gironde. Le montant du produit des ventes progresse de 4 % sur ce département. La Charente-Maritime et les Deux-Sèvres représentent chacun 8 % du produit régional. La Charente-Maritime, qui représente une part et un montant des ventes en diminution par rapport à 2022 et les Deux-Sèvres comptabilisent des produits de vente entre 9,4 et 9,1 M€. La Dordogne, la Corrèze, la Creuse et les Landes sont les départements où le produit des ventes est le plus faible en 2023 comme en 2022, entre 800 k€ et 2,2 M€.

La différence entre le produit des ventes et la plus-value réalisée est de 25 % (26 % en 2022). 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.

Un prix moyen du logement vendu en augmentation en Nouvelle-Aquitaine

Le prix moyen au logement est très variable entre les départements : de 150 k€ au logement en Gironde et en Pyrénées-Atlantiques à 60,7k€ au logement en Corrèze. Le prix moyen du logement social en Nouvelle-Aquitaine a augmenté de 21 % entre 2022 et 2023 mais le prix moyen du logement en Gironde a baissé de 5 %. Dans les 3 autres départements où les ventes HLM sont significatives au niveau régional, le prix moyen augmente de 7 à 11 % en Charente-Maritime et dans le Lot-et-Garonne et baisse de 3 % en Deux-Sèvres.

2 Après une baisse en 2022 (100,5k€), le montant moyen redevient équivalent à celui de 2021 (125,4k€)

3 Art L443-13 alinéa 7 du Code de la construction et de l'habitation

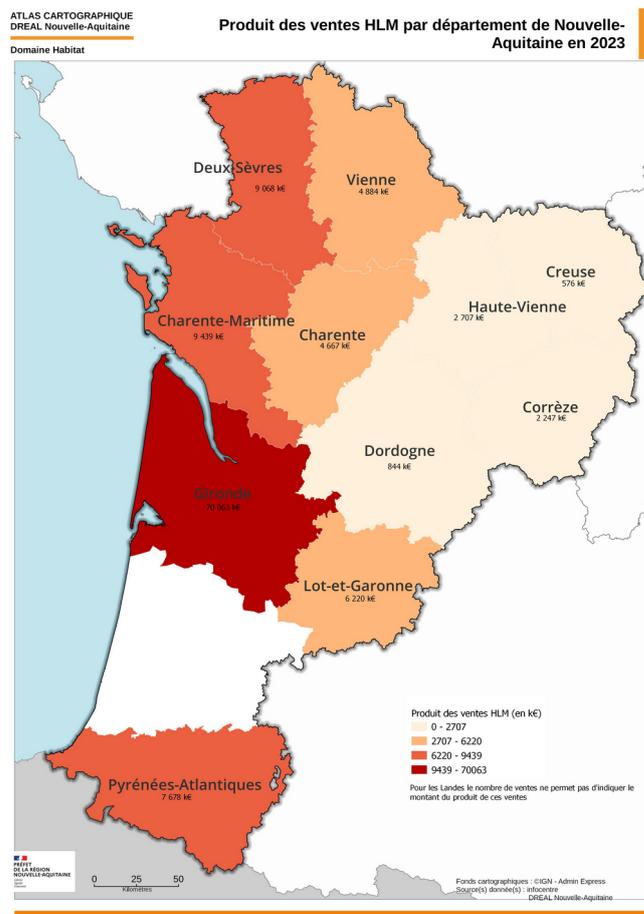
Bordeaux Métropole représente 46 % du produit des ventes parmi les intercommunalités. Viennent ensuite les communautés d'agglomération de La Rochelle (6,8 %), d'Agen (4,3 %) et du Pays-Basque (3,2 %). Il existe une certaine stabilité sur la répartition du produit de la vente HLM entre 2022 et 2023 sur les intercommunalités. Ainsi la part de Bordeaux métropole reste stable (après une baisse de 10 % en 2022 du produit régional des ventes).

Sur l'ensemble des communes déficitaires en logements sociaux au titre la loi SRU, Bordeaux représente 42 % du produit des ventes, en baisse de 5 % par rapport à 2022.

Une partie du produit venant des ventes réalisées sur une commune soumise à la loi SRU doit nécessairement être réinvesti sur le même périmètre communal par l'organisme HLM³.

Des fonds propres représentant 1,5 fois les plus-values réalisées en 2023

L'examen du réinvestissement des fonds propres doit se faire sur plusieurs années, car le produit des ventes des organismes ne peut être réinvesti immédiatement. Ces données sont donc à suivre sur une période à moyen et long terme.



Au niveau régional et sur la base des déclarations des bailleurs sociaux, le montant global pour 2023 des fonds propres issus de la vente HLM réinvestis dans l'offre nouvelle ou la réhabilitation par les organismes HLM est de 130,7 M€ en augmentation de 10,5 % par rapport à 2022. Les montants réinvestis en 2023 sont égaux à ceux réinvestis en 2020 et 2021 au moment de la première enquête auprès des organismes de la région Nouvelle-Aquitaine.

Le montant de la plus-value issue du produit des ventes en 2023, s'élève à 88,7 M€, en augmentation de 3 % par rapport à 2022.

Les fonds propres investis sont depuis 4 ans en constante augmentation, suivant en cela l'augmentation du nombre de ventes et l'augmentation des produits issus de ces ventes. Les montants de ces 2 dernières années sont très nettement supérieurs à ceux déclarés en 2020-2021, années marquées par la crise sanitaire et ses effets. 86 % des fonds propres réinvestis par les organismes HLM le sont dans l'offre nouvelle, 14 % dans la réhabilitation. Ce réinvestissement est très différent de celui de 2022, année pendant laquelle 41 % du réinvestissement avait porté sur la réhabilitation.

47 % des montants régionaux réinvestis l'ont été dans la métropole de Bordeaux, 7 % pour la communauté d'agglomération de La Rochelle, 6 % sur la communauté d'agglomération du Libournais et 5 % sur la communauté d'agglomération d'Agen.

L'agglomération d'Agen a un montant de réinvestissement dans la réhabilitation quasiment équivalent à celui réinvestit dans l'offre nouvelle.

Dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU ayant procédé à au moins une vente en 2022, le réinvestissement en offre nouvelle et en réhabilitation s'élève à 65 % du montant des fonds propres réinvestis sur ces territoires pour un total de 2390 logements concernés. Le montant des fonds propres réinvestis est de 62 % en offre nouvelle et de 38 % en réhabilitation.

**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

www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr

Définitions

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

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

Méthode utilisée pour la publication 2023

Depuis 2022, une enquête conjointe menée par les services de l'État et l'Union Régionale HLM a été instaurée afin d'optimiser la collecte de données sur les ventes de logements sociaux. Ce dispositif permet d'obtenir des informations plus précises et qualitatives, en réalisant un bilan annuel sur les données de l'année précédente (année N-1).

Les objectifs principaux de cette enquête sont les suivants :

-Analyse des caractéristiques du logement vendu (collectif ou individuel, typologie, performance énergétique), et de l'acheteur (locataires, 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.

Directeur de publication : Vincent JECHOUX

Rédactrice : Sandrine LE GRAS
Pôle parc public et politiques sociales du logement /
Département habitat
Service habitat, aménagement, paysages et littoral

[Page internet liée au thème](#)

Courriel : dh.sahpl.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr

ISSN :