



**Février 2026
N° 90**

Logement



Focus sur...

Les ventes 2024 de logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine

Une politique de vente HLM hétérogène sur le territoire

Les ventes HLM, hors ventes réalisées par l'Organisme National de Vente (ONV), ont fortement diminué en Nouvelle-Aquitaine en 2024, avec un recul de 15 %. Le nombre de ventes revient ainsi à son niveau de 2019 soit 828 dont 108 en bail réel solidaire (BRS).

La part des logements collectifs cédés baisse à 37 %. Les trois-quart des ventes sont de typologie T3 et T4 et l'étiquette énergétique D est affichée dans 42 % des transactions. C'est en Charente-Maritime que les logements sont les plus onéreux de la région et génèrent les plus-values les plus importantes.

En Pyrénées-Atlantiques les ventes, doublées en 2024, représentent 12 % de celles de la région. Pour autant, c'est en Deux-Sèvres et en Lot-et-Garonne que la part du parc social vendu est la plus importante : respectivement 7,18 ventes et 4,8 ventes pour 1000 logements sociaux (2,5 ventes pour 1000 logements en Nouvelle-Aquitaine).

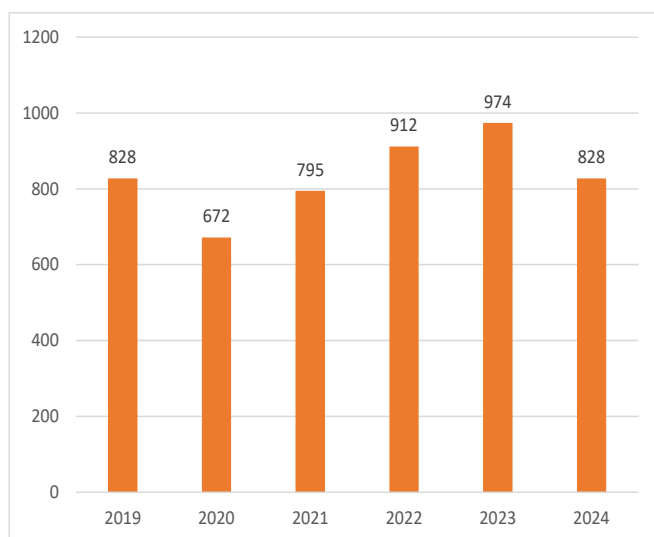
En 2024, malgré la baisse du nombre des transactions et de la plus-value globale dégagée, le montant total réinvesti cumulant les plus-values de cessions et les fonds propres des bailleurs sociaux (131,15 millions d'euros) est en légère augmentation (0,4 %) par rapport à 2023 et est affecté à 87 % à la création de nouveaux logements.

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 logements sociaux.

Une stagnation de la vente HLM

En 2024, 828 logements ont été vendus (hors ventes réalisées par l'opérateur national des ventes¹ (ONV)). Le volume des ventes HLM retrouve son niveau de 2019. Par ailleurs, les ventes à l'ONV ont diminué, passant de 147 en 2023 à 68 en 2024, marquant une légère reprise de la dynamique de vente des HLM directement des bailleurs sociaux aux particuliers.

Fig. 1 – Nombre de ventes de logements sociaux hors ventes entre bailleurs sociaux et à l'ONV en Nouvelle-Aquitaine par année



Le nombre de bailleurs ayant procédé à des ventes en 2024 progresse légèrement, avec 30 organismes participants (27 en 2023). Parmi eux, cinq bailleurs concentrent 65 % des ventes totales de cette année. Un tiers des bailleurs a réalisé 82 % des ventes.

Par ailleurs, trois organismes affichent des volumes de ventes qui représentent de 0,6 % à 0,7 % de leur parc respectif, 15 bailleurs entre 0,2 % et 0,4 % et 12 en dessous de 0,2 %.

Dans le cadre de ces transactions, 41 ventes ont été conclues par l'opérateur national des ventes (ONV), qui se place ainsi, en 2024, à la 3^e place dans la région en nombre de ventes HLM tandis que 68 ventes d'organismes HLM ont été réalisées en faveur de l'ONV (146 en 2023). De plus, **le groupe Action Logement reste prépondérant dans les ventes (hors ventes à l'ONV) avec 440 transactions représentant 53 % du volume de cette année**, (57 % en 2023, 51 % en 2022 et 54 % en 2021).

1 L'ONV est une filiale d'Action Logement Services, créée en 2019, dédiée à l'achat de logements sociaux pour leur revente prioritaire aux locataires.

Quels logements ont été vendus en 2024 ?

Localisation : 500 logements sont situés en commune SRU sur les 828 vendus (hors ventes à l'ONV). 52 logements (6 %) sont situés en quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) dont 51 en communes SRU.

Typologies : Majoritairement de type T3 ou T4, les logements individuels sont les plus prisés. La surface moyenne des logements vendus dans la région est de 66 m². La moitié a été construite avant 2002. L'étiquette énergétique dominante est « D ».

Planification : 68 % des ventes étaient prévues dans les conventions d'utilité sociales (CUS) et 269 cessions ont été autorisées « au fil de l'eau ».

La part des ventes de logements HLM au regard du parc social départemental

Le nombre de ventes en 2024 connaît une diminution notable par rapport à 2023 au niveau régional (- 15 %), mais il existe de fortes disparités départementales, bien au-delà de la baisse constatée au niveau régional. La moyenne régionale est de 0,25 % du parc de logements sociaux vendus,

Quatre départements se situent au-dessus de cette valeur : les Deux-Sèvres avec 0,72 % et le Lot-et-Garonne avec 0,48 % se démarquant nettement. Quatre autres départements se situent en dessous de 0,1 %.

Une concentration géographique

La répartition des ventes de logements HLM révèle, depuis 2019, une prédominance constante des ventes en Gironde, qui représentent 43 % des ventes totales, proportion inférieure aux années antérieures (48 %).

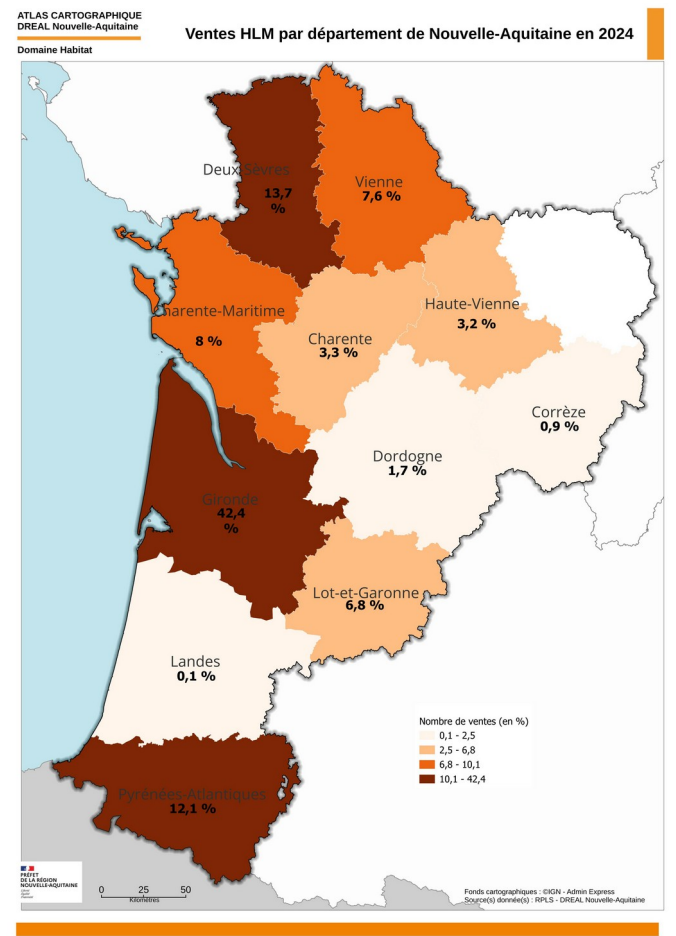
Les Deux-Sèvres maintiennent leur position de deuxième département le plus actif en nombre de transactions, avec 14 % des ventes régionales (+ 2 points). En Pyrénées-Atlantiques, le volume des ventes a doublé depuis 2023 et représente 12 % des ventes de la région.

Suivent la Charente-Maritime, stable en volumes (66 ventes), rejoint par la Vienne, chacune avec 8 % des ventes régionales.

Les ventes en Lot-et-Garonne ont fléchi (56 en 2024 pour 71 en 2023) tandis que la Charente et la Haute-Vienne enregistrent chacune 3 % des ventes. Les autres départements représentent individuellement moins de 2 %. Aucune transaction n'apparaît en Creuse.

Depuis quatre ans, les organismes des Deux-Sèvres et du Lot-et-Garonne procèdent à des ventes soutenues dans le cadre d'une stratégie de réinvestissement dans la production de nouveaux logements.

Fig. 2 – Ventes HLM de Nouvelle-Aquitaine en 2024 : répartition par département



En 2024, les ventes HLM représentent en moyenne en Nouvelle-Aquitaine 0,24 % du parc total de logement. Cette part est stable.

La part des ventes par rapport au parc existant, même si une légère baisse est constatée par rapport à 2023, est plus importante dans les Deux-Sèvres (0,72 %) et en Lot-et-Garonne (0,48 %).

C'est le département des Deux-Sèvres qui s'approche le plus du 1 % de vente du parc HLM préconisé par l'État pour renouveler les fonds propres des organismes et disposer de ressources additionnelles pour l'offre nouvelle.

Fig. 3 – Ventes HLM par rapport au parc social départemental en 2024

Département	Parc bailleurs au 31/12/2023	Nombre de ventes 2024	Dont nombre de ventes en BRS en 2024	Nombre de ventes pour 1000 logements HLM en 2024
Charente	16 646	27		1,62
Charente-Maritime	31 958	66		2,07
Corrèze	9 866	8		0,81
Creuse	5 364	9		1,68
Dordogne	14 751	14		0,95
Gironde	118 709	348	99	2,93
Landes	16 728	1		0,06
Lot-et-Garonne	11 661	56		4,80
Pyrénées-Atlantiques	39 891	99	9	2,48
Deux-Sèvres	15 594	112		7,18
Vienne	26 982	62		2,30
Haute Vienne	26 485	26		0,98
Nouvelle-Aquitaine	334 635	828	108	2,47

Deux intercommunalités concentrent les ventes

Les ventes se répartissent entre 84 intercommunalités. 40 % des ventes régionales sont réalisées au sein de deux intercommunalités : Bordeaux Métropole (30,2 %), et Pau Béarn Pyrénées (9,4 %).

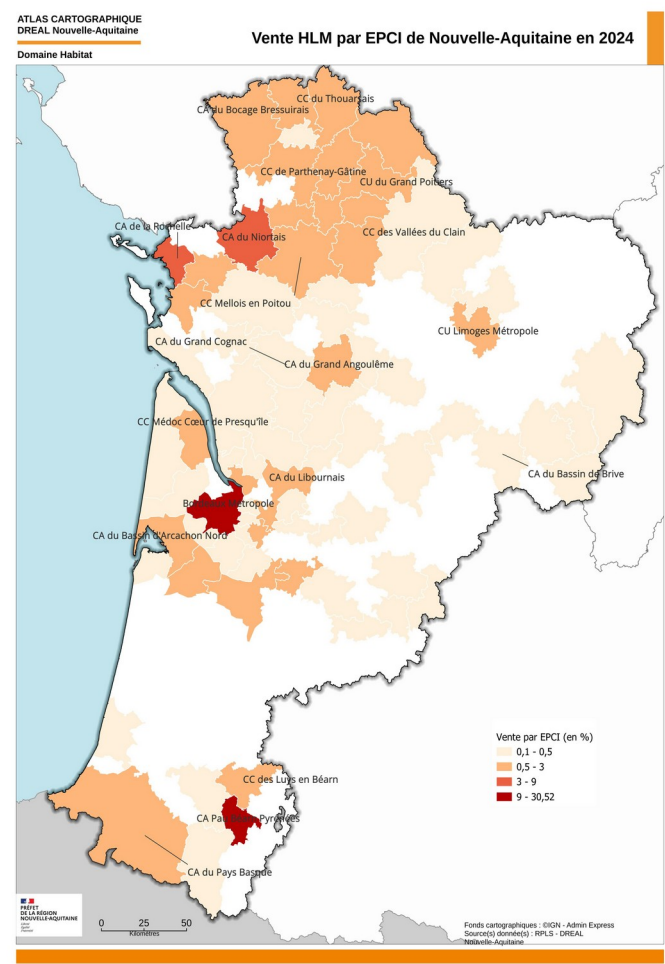
Les 8 EPCI dans lesquelles les ventes dépassent la moyenne régionale (2,5 %), totalisent 64 % des transactions de la région.

Des ventes en nette baisse sur Bordeaux métropole

À l'inverse des trois années précédentes, la part de Bordeaux Métropole dans les ventes régionales a diminué de 5 %, conséquence de la chute des transactions qui passent de 341 en 2023 à 250 ventes en 2024 (- 27 %), soit 30 % des ventes HLM de la Nouvelle-Aquitaine.

L'agglomération de Pau-Pyrénées a vu ses ventes multipliées par 3,5 (78 ventes en 2024 pour 22 en 2023) et se place en 2^e position avec 9,4 % des ventes régionales, avant la CA de La Rochelle (5,4 % des ventes régionales, 45 ventes) et la CA d'Agen (5,3 % des ventes régionales) dont les transactions ont baissé d'un quart (44 ventes en 2024 pour 58 en 2023).

Fig. 4 – Ventes HLM de Nouvelle-Aquitaine en 2024 : répartition par EPCI



Par ailleurs, des agglomérations constituées de villes structurantes et moyennes du territoire régional, telles que les CA de Niort, Bressuire, la CC de Melle, et la CU de Limoges, contribuent chacune également entre 5 % (42 ventes) et 2,5 % (21 ventes) des cessions.

61 % des ventes régionales dans les communes SRU

En 2024, un total de **500 logements sociaux (287 en 2023) a été vendu dans 65 communes obligées de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), représentant ainsi 60 % du total des ventes régionales (29 % en 2023).** Cette proportion est donc le double des années antérieures. Bordeaux (20 %) et Pau (11 %) totalisent le plus de ventes. **49 % des transactions réalisées en communes SRU de Nouvelle-Aquitaine sont concentrées sur Bordeaux Métropole.**

Les ventes en baux réels solidaires (BRS) représentent 21 % des ventes HLM dans ces communes SRU (24 % en 2023), contre 13 % au niveau régional.

Fig. 5 – Ventes HLM réalisées dans les communes soumises à la loi SRU

Département	Communes SRU	Nombre de logements vendus	Département	Communes SRU	Nombre de logements vendus
33	BORDEAUX	100	64	JURANCON	3
64	PAU	57	79	Moncoutant s/Sèvre	3
17	La Rochelle	37	79	Aiffres	3
33	BASSENS	29	17	Échillais	3
33	PESSAC	26	64	ANGLET	3
79	NIORT	19	47	BON-ENCONTRE	2
33	LORMONT	15	33	Gujan-Mestras	2
33	LE HAILLAN	14	33	St-André-de-Cubzac	2
33	CENON	12	47	FOULAYRONNES	2
64	LONS	11	33	Le Taillan-Médoc	2
16	Angoulême	10	33	ST MEDARD EN JALLES	2
87	LIMOGES	10	64	HENDAYE	2
47	LE PASSAGE	9	17	Saintes	1
33	MERIGNAC	9	17	Aytré	1
33	LE BOUSCAT	9	24	BERGERAC	1
64	BAYONNE	7	19	BRIVE-LA-GAILLARDE	1
33	EYSINES	7	16	Roullet-Saint-Estèphe	1
79	CERIZAY	7	16	La Couronne	1
86	POITIERS	7	16	Gond-Pontouvre	1
64	BILLERE	6	24	Boulazac Isle Manoire	1
17	Rochefort	6	33	AMBARES ET LAGRAVE	1
79	Chauray	5	33	CARBON BLANC	1
64	SERRES CASTET	5	33	Le Teich	1
87	Feytiat	5	33	Pineuilh	1
17	Périgny	4	87	PANAZOL	1
86	Saint-Benoît	4	33	Tresses	1
33	TALENCE	4	47	AGEN	1
33	BEGLES	4	64	MORLAAS	1
47	PONT DU CASSE	4	79	BRESSUIRE	1
33	CESTAS	3	86	Châtelleraut	1
33	GRADIGNAN	3	86	CHAUVIGNY	1
33	LIBOURNE	3	33	PREMPUYRE	1
			Total		500

Ces logements, bien que vendus, continuent d'être comptabilisés dans le décompte SRU des communes, contribuant ainsi à la dynamique de l'offre de logements sociaux 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.

Les ventes 2024 en BRS en Nouvelles-Aquitaine

Sur les 828 ventes, 108 ont été réalisées en BRS.

Les redevances sont symboliques pour 19 transactions, inférieures à 1 €.

Les 89 autres ventes ont été réalisées par Domofrance sur Bordeaux Métropole. Pour 53 cessions, la redevance se situe entre 50 et 100 €. Les 36 restantes affichent une redevance entre 100 € et 177 €.

Sauf pour les 5 acquéreurs-occupant, les logements étaient vacants.

Ont été vendus sur Bordeaux Métropole en 2024 :

- 26 T2, au prix moyen de 114 698 €, redevance moyenne 67 €
- 37 T3, au prix moyen de 150 002 €, redevance moyenne 93 €
- 19 T4 au prix moyen de 193 013 €, redevance moyenne 115 €
- 7 T5, au prix moyen de 259 861 €, redevance moyenne 158 €

Un ralentissement des ventes par rapport aux agréments délivrés

Globalement, en Nouvelle-Aquitaine, 14 agréments ont été octroyés en 2024 pour une vente réalisée (9 agréments pour 1 vente en 2023).

Le volume de logements vendus aux particuliers en Nouvelle-Aquitaine représente, en 2024, 7 % des nouveaux logements sociaux agréés la même année². Ce taux est principalement dû à la diminution importante des ventes aux particuliers, dans un contexte d'augmentation des logements agréés par rapport aux années précédentes.

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, 15 nouveaux agréments ont été délivrés en 2024, plus que la moyenne régionale.

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 16 agréments délivrés), la Charente-Maritime (1 vente pour 19 agréments délivrés). Pour les Landes, le taux n'est pas significatif, ce département ne comptant que 1 vente HLM en 2024 (2 en 2023) pour 895 agréments.

Trois départements en territoire dit « intermédiaire » ont une part des ventes très faible au regard de la production neuve : la Charente, la Corrèze, la Dordogne (1 vente pour 34 à 47 agréments délivrés). La Creuse, depuis 4 ans, se caractérise par des volumes très faibles, tant sur les ventes que sur la production neuve.

En dessous de la moyenne régionale, en Lot-et-Garonne, 1 vente a été réalisée pour 7 agréments, proportion comparable à celles constatées en Vienne et Haute-Vienne (1 vente pour 8 agréments).

Enfin, les Deux-Sèvres disposent d'une reconstitution de l'offre nouvelle faible en comparaison de la politique des ventes pratiquée sur son territoire (1 vente pour 2 agréments délivrés).

Entre 2023 et 2024, en Nouvelle-Aquitaine, le nombre d'agréments délivrés a progressé (+ 18 %), tandis que les ventes ont chuté de 25 %, inversant la tendance antérieure.

Fig. 6 – Rapport entre les ventes HLM et les demandes d'agréments en 2024 en Nouvelle-Aquitaine

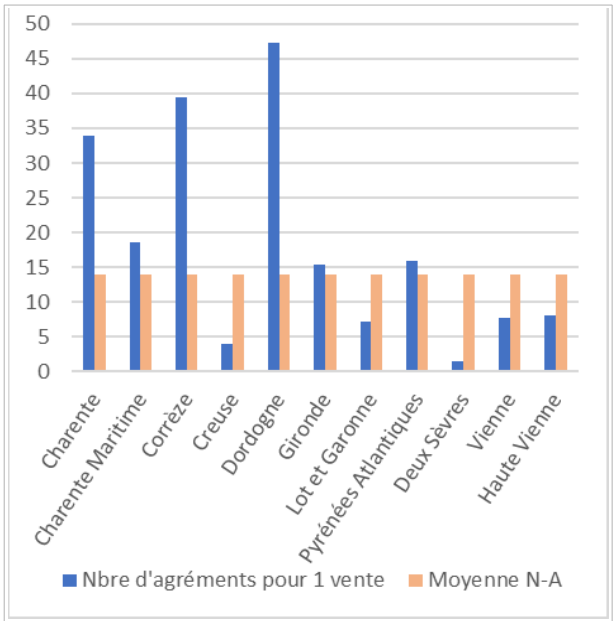
Départements	Nbre ventes aux particuliers	Nbre d'agréments délivrés	Ratio ventes hors bailleurs sociaux / Nombre d'agréments délivrés
Charente	12	406	3%
Charente Maritime	66	1 224	5%
Corrèze	8	315	3%
Creuse	9	36	25%
Dordogne	14	663	2%
Gironde	318	4 911	6%
Landes	1	895	0%
Lot et Garonne	56	403	14%
Pyrénées Atlantiques	58	920	6%
Deux Sèvres	112	175	64%
Vienne	61	473	13%
Haute Vienne	22	177	12%
Nouvelle-Aquitaine	737	10 598	7%

Dans 2 départements (Deux-Sèvres et Haute-Vienne), les agréments délivrés diminuent, respectivement de 28 % et 39 %, ainsi que les ventes HLM (– 8 % et – 31 %).

Dans le Lot-et-Garonne, la situation est similaire, avec, toutefois une baisse du nombre d'agréments moindre (– 4 %). L'évolution du nombre d'agréments en Deux-Sèvres et en Lot-et-Garonne mérite d'être suivie dans le temps, afin de mesurer l'impact réel de la stratégie de vente mise en œuvre dans ces deux territoires.

En Gironde, si les ventes ont chuté de 32 %, les agréments ont progressé de 22 %, au-dessus de la moyenne régionale.

Fig. 7 – Nombre d'agréments délivrés en 2024 pour une vente HLM réalisée.



2 Le nombre de logements mis en service en 2023 s'élève à 5 169 logements

En Pyrénées-Atlantiques, les agréments ont stagné quand les ventes aux particuliers ont progressé, modestement (58 ventes aux particuliers en 2024 pour 41 ventes à l'ONV.)

Dans les autres départements, les agréments sont en hausse plus ou moins marquée quand les ventes ont généralement marqué le pas.

Une part relative au regard du parc social variable selon les départements

La moyenne régionale s'établit à 2,2 ventes pour 1000 logements HLM.

C'est dans les Deux-Sèvres que les ventes sont les plus importantes au regard du parc social : 7,18 ventes pour 1000 logements. Le Lot-et Garonne est également au-dessus de la moyenne régionale avec 4,8 ventes pour 1000.

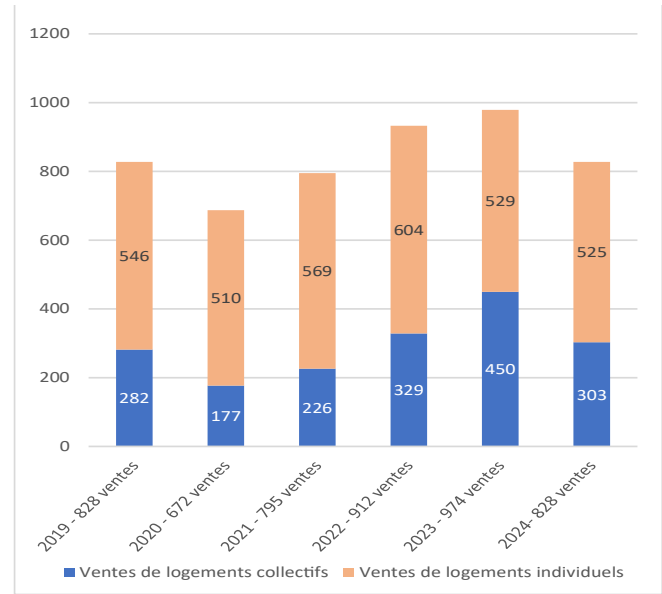
La Gironde (2,68), la Vienne (2,26) et la Charente-Maritime (2,07) se rapprochent de la moyenne régionale.

La Creuse et les Pyrénées-Atlantiques se situent autour de 1,5 ventes pour 1000 logements HLM et les autres départements sont en dessous de 1 vente pour 1000.

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

En 2024, inversant la tendance depuis 2020, la part des ventes de logements individuels a fortement augmenté, passant de 54 % en 2023 à 63 % en 2024, même si leur nombre est identique (525 ventes).

Fig. 8 – Répartition des ventes HLM entre logements individuels et collectifs entre 2019 et 2024.



Dans 8 départements (Charente, Charente-Maritime, Corrèze, Creuse, Dordogne, Lot-et-Garonne, Deux-Sèvres et la Vienne), les ventes concernent principalement des logements individuels (au moins 70 % des ventes). À l'inverse de cette tendance, en Pyrénées-Atlantiques, 80 % des ventes sont des logements collectifs, seul département dans cette situation.

Ces proportions confirment le constat des années antérieures, la moyenne régionale se situant en 2024 à 63 % de ventes de logements individuels. En Gironde, 52 % des logements vendus en 2024 sont individuels (37 % en 2023).

Par ailleurs, 75 % des logements vendus sont des typologies 3 et 4, ce qui correspond à la structure du parc régional. Dans la continuité de 2023, les T3 sont les plus vendus en 2024 (39 %).

Fig. 9 – Répartition des ventes HLM par typologie de logements en Nouvelle-Aquitaine en 2024.

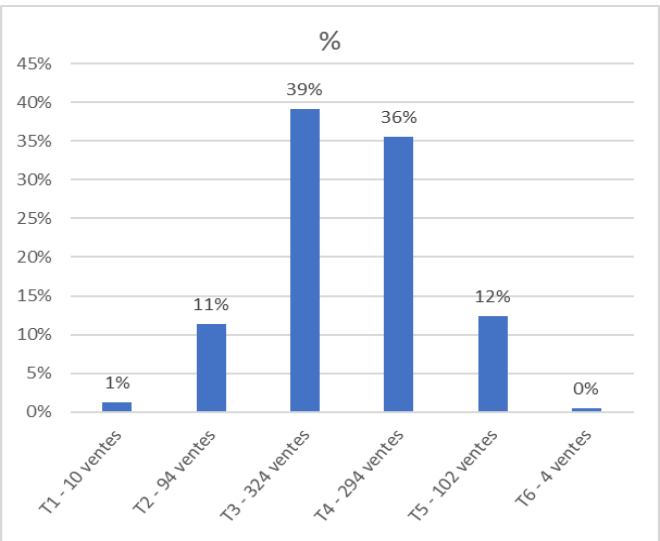


Fig. 10 – Répartition des ventes HLM par département et par typologie de logements en 2024.

Département	T1	T2	T3	T4	T5	T6	Total
Charente		2	12	8	3	2	27
Charente-Maritime		6	19	37	3	1	66
Corrèze			1	6	1		8
Creuse			5	3	1		9
Dordogne			6	8			14
Gironde	6	55	133	99	54	1	348
Landes				1			1
Lot-et-Garonne	1	7	21	20	7		56
Pyrénées-Atlantiques		18	41	27	13		99
Deux-Sèvres		6	49	43	14		112
Vienne			30	30	2		62
Haute Vienne	3		7	12	4		26
Nouvelle-Aquitaine	10	94	324	294	102	4	828

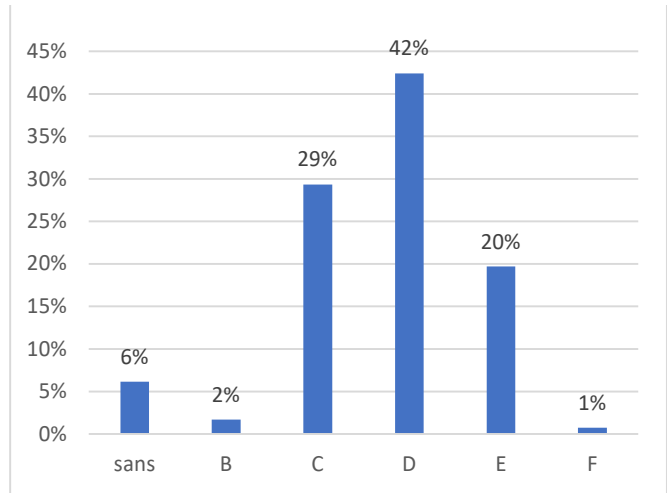
71 % des logements vendus en étiquette énergétique C et D

42 % des logements vendus en Nouvelle-Aquitaine affichent une étiquette énergétique D (35 % en 2023 et 2022), et 29 % une étiquette énergétique C (37 % en 2021, 42 % en 2022, 44 % en 2023).

Les logements en étiquette E et F sont surreprésentés en 2024 (21 % des ventes HLM de la région) et en progression depuis 2023 (+ 5 %), au détriment des étiquettes A, B et C lesquelles diminuent de 18 %. De par la loi climat, ces habitations énergivores peuvent être contraintes à court ou moyen termes à des travaux de rénovation thermique importants.

De plus, 6 logements présentent une étiquette F, alors que ces biens ne sont normalement plus autorisés à la vente.

Fig. 11 – Répartition des ventes HLM par étiquette énergétique en 2024 en Nouvelle-Aquitaine.



Contrairement à l'année précédente, en 2024 dans 2 des 4 départements les plus tendus (Charente-Maritime et Gironde) les logements vendus disposent principalement d'une étiquette D, quand en 2023, les logements en étiquette C représentaient entre 55 % et 56 % des ventes de ces départements.

En Pyrénées-Atlantiques, les logements classés « C » passent de 51 % en 2023 à 49 % en 2024.

Dans les Landes le volume de vente reste trop faible pour être interprété.

Dans les territoires dits « intermédiaires », sauf la Haute-Vienne, la vente concerne majoritairement des logements avec une étiquette D.

Fig. 12 – Répartition des ventes HLM par département et par étiquette énergétique en 2024.

Département	sans	B	C	D	E	F	Total
Charente			9	16	1	1	27
Charente-Maritime		2	17	32	15		66
Corrèze			1	4	2	1	8
Creuse	1		2	3	3		9
Dordogne				5	9		14
Gironde	29	10	124	125	59	1	348
Landes				1			1
Lot-et-Garonne	15		11	23	7		56
Pyrénées-Atlantiques		2	47	41	9		99
Deux-Sèvres			18	64	28	2	112
Vienne			5	29	27	1	62
Haute Vienne	6		9	8	3		26
Nouvelle-Aquitaine	51	14	243	351	163	6	828

Une baisse des ventes au profit des locataires du parc public

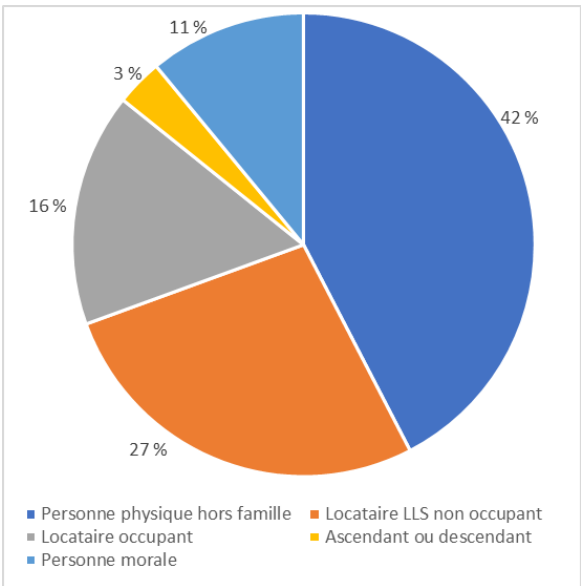
Répartition des ventes en fonction du statut des acquéreurs

Les ventes HLM ont été réalisées pour 43 % au bénéfice des locataires HLM occupants et non occupants (54 % en 2023) et parmi eux 38 % au bénéfice des locataires occupants.

Les autres personnes physiques remplissant les conditions de ressources représentent 42 % des ventes (40 % en 2023) et 3 % sont des ayants-droit des locataires occupant le logement (en diminution de 4 points).

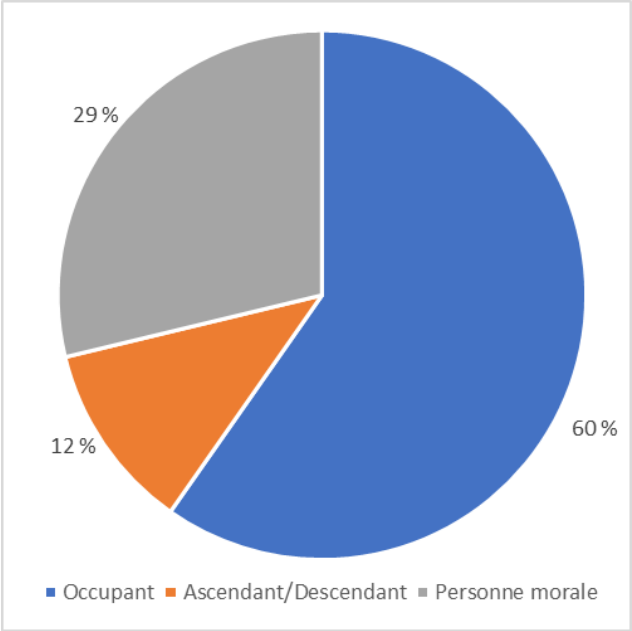
La part des locataires du parc public accédant à la propriété diminue de 11 %, confirmant la tendance de 2023 (- 8 %) et devient minoritaire en 2024.

Fig. 13 – Profils des acquéreurs des logements HLM vendus en 2024 en Nouvelle-Aquitaine.



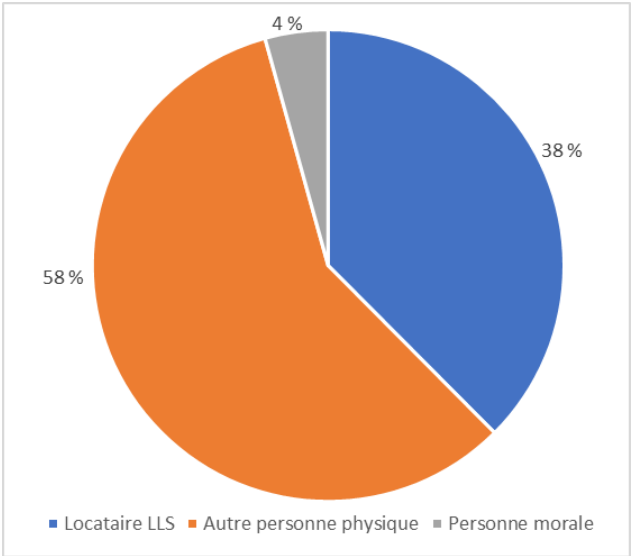
Les logements sont **vendus occupés pour 27 %** d'entre eux. **Les acquéreurs sont des locataires du parc social pour 60 % et 12 % des ayants-droit des locataires occupants.**

Fig. 14 – Logements occupés : profils des acquéreurs en 2024 en Nouvelle-Aquitaine.



602 logements ont été **vendus vacants**, soit **73 %** des ventes, **aux locataires du parc social pour 37 % et à d'autres personnes physiques pour 58 %.**

Fig. 15 – Logements vacants : profils des acquéreurs en 2024 en Nouvelle-Aquitaine.



Une diminution du produit des ventes

Le produit des ventes en Nouvelle-Aquitaine s'élève à **104,2 M€ en 2024**, soit une baisse de **14 %** par rapport à 2023.

Fig. 16 – Ventes par département trié par plus-value moyenne par logement décroissante

Département	Montant des ventes en M€	Plus-value en M€	Plus-value moyenne / logement vendu (en K€)	Taux départemental de plus-value des ventes	Part régionale du produit des ventes	Prix moyen / logement vendu (en K€)
Charente-Maritime	10,6	8,9	134,9	84 %	10 %	160,9
Gironde	55,2	43,3	124,5	79 %	53 %	158,5
Pyrénées-Atlantiques	11,3	8,1	81,4	71 %	11 %	114,1
Landes	0,1	0,1	65,6	46 %	0 %	142,0
Vienne	5,5	3,9	62,2	70 %	5 %	88,4
Deux-Sèvres	8,7	6,5	57,7	75 %	8 %	77,3
Lot-et-Garonne	5,6	3,2	57,2	57 %	5 %	99,6
Charente	2,5	1,4	50,6	54 %	2 %	93,7
Haute Vienne	2,6	1,3	49,8	50 %	2 %	100,2
Creuse	0,7	0,4	41,8	53 %	1 %	79,3
Corrèze	0,6	0,3	37,0	51 %	1 %	72,4
Dordogne	0,9	NC	NC	NC	1 %	64,0
Nouvelle-Aquitaine	104,3	77,2	93,3	74 %	100 %	125,9

Rapporté au logement, le montant moyen d'un logement vendu est de 125,9 k€, en hausse de 4,5 k€. Le montant de la plus-value réalisée s'élève à 77,2 M€ en 2024, en retrait de 15 % par rapport à 2023.

53 % du produit des ventes de la Nouvelle-Aquitaine, soit 55,2 M€, est généré en Gironde, moindre qu'en 2023 (70,1 M€). Le montant du produit des ventes régresse de 21 % sur ce département.

Définitions

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

Plus-value : produit des ventes HLM auquel sont retranchés les remboursements anticipés d'emprunts.

3 Après une baisse en 2022 (100,5k€), le montant moyen (125,9 k€) dépasse celui de 2021 et 2023 (125,4k€)

Les Pyrénées-Atlantiques et la Charente-Maritime représentent respectivement 11 % et 10 % du produit régional. En Deux-Sèvres, le montant des ventes en 2024 diminue, passant de 9,4 M€ en 2023 à 8,7 M€ en 2024, ce qui représente 8 % des ventes régionales.

Le Lot-et-Garonne et la Vienne comptabilisent chacun un produit de vente autour de 5,5 M€, la Haute-Vienne et la Charente un montant de cession autour de 2,5 M€. La Dordogne, la Corrèze, la Creuse et les Landes sont les départements où le produit des ventes est le plus faible en 2024 comme dans les années antérieures, entre 900 K€ et 140 K€.

La différence entre le produit des ventes et la plus-value réalisée est de 26 % comme en 2022 (25 % en 2023). 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.**

C'est en Charente-Maritime que le prix de vente moyen par logement est le plus important, suivi par la Gironde et les Pyrénées-Atlantiques, alors même qu'en Charente-Maritime 54 % des biens cédés ont été construits avant 1980 (27 % en Gironde et 8 % en Pyrénées-Atlantiques). Le prix de vente moyen en Charente-Maritime est plus élevé qu'en Gironde de 11 % pour les T3 et de 18 % pour les T4. Aussi, les plus-values de cession en Charente-Maritime culminent-ils à 84 % du prix de vente.

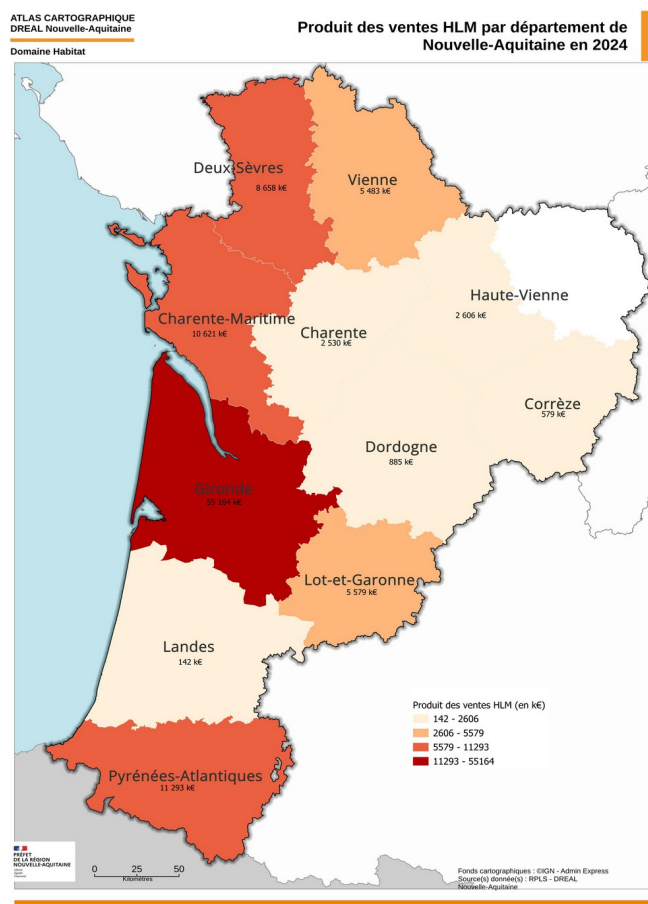
Un prix moyen de logement vendu en augmentation en Nouvelle-Aquitaine

Le prix moyen au logement est très variable entre les départements : de 161 k€ au logement en Charente-Maritime (158,5 k€ en Gironde) à 64 k€ au logement en Corrèze. Le prix moyen des logements HLM vendus en Nouvelle-Aquitaine a augmenté de 4 % entre 2023 et 2024 (21 % sur les 12 mois précédents).

En Charente-Maritime, l'augmentation est de 17 % et de 5 % en Gironde. Dans les départements où les ventes HLM sont significatives, le prix moyen augmente de 14 % en Lot-et-Garonne, de 4 % en Deux-Sèvres, de 3 % en Vienne et diminue de 24 % en Pyrénées-Atlantiques.

Bordeaux Métropole représente 40 % du produit des ventes parmi les intercommunalités. Viennent ensuite les communautés d'agglomération de La Rochelle (8 %), de Pau Béarn Pyrénées (7 %), d'Agen et du Niortais (4 % chacune).

Fig. 17 – Produit des ventes HLM par département en 2024 en Nouvelle-Aquitaine



Les ventes importantes par rapport aux années antérieures sur la CA Pau Béarn Pyrénées font évoluer la répartition du produit de la vente HLM sur les intercommunalités et la part du produit régional des ventes de Bordeaux métropole diminue de 6 %.

Sur l'ensemble des communes déficitaires en logements sociaux au titre la loi SRU, Bordeaux représente 25 % du produit des ventes, en baisse de 16 % par rapport à 2023, La Rochelle 9,2 %.

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 HLM⁴.

Un investissement à hauteur de 140 % des 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.

Définition

Fonds propres réinvestis : Plus-values de cession des ventes HLM augmentées des autres fonds propres des bailleurs sociaux.

Au niveau régional et sur la base des déclarations des bailleurs sociaux, **le montant cumulé pour 2024 des plus-values de cessions issues de la vente HLM et des fonds propres des bailleurs sociaux réinvestis dans l'offre nouvelle ou la réhabilitation par les organismes HLM est de 131,15 M€** en augmentation de 0,4 % par rapport à 2023.

Les sommes réinvesties en 2024 sont de même ordre de montants que la moyenne des investissements des années 2016 à 2018, avant la réduction du loyer de solidarité (RLS).

Les fonds des bailleurs sociaux réinvestis sont depuis 5 ans en légère augmentation, suivant en cela la progression du nombre de ventes et des plus-values issues des ventes des années antérieures.

Toutefois, la baisse du nombre de ventes en 2024, ainsi que de la plus-value dégagée, invite à un suivi des investissements dans les années à venir pour observer un fléchissement éventuel du nombre d'agréments.

En 2024, **87 % des fonds propres (y compris les plus-values de cession) investis par les organismes HLM le sont dans l'offre nouvelle (3 206 logements), 13 % dans la réhabilitation (3 310 logements).**

Ce réinvestissement, similaire à celui de 2023, contraste avec celui de 2022, année pendant laquelle 41 % du réinvestissement avait porté sur la réhabilitation. Le nombre de logements concernés par l'offre nouvelle est en progression de 9,6 % et celui des logements réhabilités de 8,5 %.

54 % des montants régionaux réinvestis l'ont été dans la métropole de Bordeaux (en progression de 7 %), 5,4 % pour la communauté d'agglomération de La Rochelle, suivi de 3,5 % sur la CC de l'Estuaire (Gironde), 2,5 % sur la CA Bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique et 2,4 % sur la CA d'Agen.

Dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU où au moins une vente a été réalisée en 2024, le réinvestissement en offre nouvelle et en réhabilitation s'élève à 63 % du montant des fonds propres réinvestis sur ces territoires « SRU » pour 1 855 logements, à 97 % en offre nouvelle et 3 % en réhabilitation.

Méthode utilisée pour la publication 2024

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 :

- l'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.

Les ventes HLM sont comptabilisées hors les ventes réalisées par l'ONV, ces dernières ayant déjà été comptabilisées lors de la vente du bailleur à l'ONV.

**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

Directeur de publication : Vincent JECHOUX

Rédactrice : Isabelle PEDELABORDE
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 : 2607-8007