

Le parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine

297 800 logements au 1^{er} janvier 2018

Au 1^{er} janvier 2018, le parc locatif social géré par les bailleurs sociaux en Nouvelle-Aquitaine compte 297 800 logements. Il se compose de deux tiers de logements de taille moyenne et un quart de logements individuels. Ce parc progresse de 1,9 % sur un an, avec 5 700 nouveaux logements mis en service et 1 600 logements sortis du parc. En 2017, neuf nouveaux logements sur dix mis en service dans le parc locatif social régional ont bénéficié d'un financement PLAI ou PLUS et donc sont destinés aux ménages modestes parmi les plus fragiles.

Au 1^{er} janvier 2018, le parc locatif social des bailleurs sociaux en Nouvelle-Aquitaine compte 297 800 logements, il représente 6,1 % du parc locatif social de la France métropolitaine. Parmi les 285 300 logements proposés à la location, 277 000 sont loués avec un contrat de location et 8 300 sont vacants.

12 500 autres logements sont exempts du marché de la location : 38 % sont pris en charge par une association, 22 % sont des logements fonctionnels occupés avec ou sans contrepartie financière. 40 % sont vides en attente de travaux ou de démolition.

Figure 1 : Le parc locatif des bailleurs sociaux au 1^{er} janvier 2018 en Nouvelle-Aquitaine

Mode d'occupation		Nombre de logements au 01/01/2018
Proposés à la location	loués	277 024
	Vacants	8 308
Vides		4 964
Pris en charge par une association		4 787
Occupés avec ou sans contrepartie financière		2 763
Ensemble du parc locatif social des bailleurs sociaux*		297 846
Parc non conventionné des SEM*		5 317
Ensemble des logements sociaux gérés par les bailleurs sociaux		303 163

*Voir définitions

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2018

Onze logements locatifs sociaux pour cent résidences principales

En Nouvelle-Aquitaine, au 1^{er} janvier 2018, on dénombre 11 logements locatifs sociaux pour 100 résidences principales, proportion moins élevée que dans l'ensemble du parc de la

France métropolitaine (17 %). La plus forte densité de logements sociaux de la région se situe en Gironde et en Haute-Vienne (avec 14 %), et dans la Vienne (13 %). Représentant 7 % des résidences principales, le parc locatif social est moins présent en Dordogne, dans le Lot-et-Garonne et les Landes. Dans les autres départements cette proportion varie de 9 à 11 %.



Habitat



Un quart de logements individuels

Le parc locatif social néo-aquitain se compose de près d'un quart de logements individuels (24 %). C'est 8 points de plus que le parc social de la France métropolitaine (16 %) et 4 points de plus que le parc social de l'ensemble des régions de province (20 %) hors Île-de-France.

Et deux tiers de logements de taille moyenne

Les logements de taille moyenne (T3 et T4) constituent l'essentiel du parc locatif social de la Nouvelle-Aquitaine (69 %). Cette proportion est légèrement supérieure à celle du parc de France métropolitaine (66 %) et à celle des parcs des régions de province (68 %) hors Île-de-France.

La part des petits logements (T1 et T2) dans le parc locatif social régional est égale à celle de l'ensemble des parcs sociaux des régions de province (24 %) hors Île-de-France. Elle est en deçà de 2 points de celle du parc locatif social de la France métropolitaine (26 %). Les grands logements, T5 et plus, sont un peu moins présents (7 %) par rapport à la moyenne des parcs sociaux des régions de province hors Île-

de-France (9 %) et au parc social de la France métropolitaine (8 %).

A champ constant, le parc locatif social régional progresse de près de 2 % en 2017

En 2017, le parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine progresse de 1,9 %, cette évolution est stable par rapport à l'année précédente. Avec les logements étudiants, elle est de 2,9 %, boostée par une amélioration de l'observation de ce type de parc dans le répertoire. La croissance du parc social régional est supérieure d'un point à celle du parc social de la France métropolitaine avec ou sans les logements étudiants.

Cette progression présente de fortes disparités départementales. Nous constatons une forte évolution dans les parcs locatifs sociaux de la Corrèze (4,9 %) et de la Gironde (3,2 %). Les Landes, la Charente-Maritime et le Lot-et-Garonne avoisinent le taux de croissance régional. La Charente et les Deux-Sèvres stagnent. Le parc locatif social de la Haute-Vienne se démarque, d'une part par une tendance à la décroissance et d'autre part par l'absence de logement étudiant.

Figure 2 : Le parc locatif social géré par les bailleurs sociaux en Nouvelle-Aquitaine au 1er janvier 2018

Libellé	Nombre de logements du parc locatif social au 01/01/2018	Évolution 2017-2018 hors logements étudiant (%)	Évolution 2017-2018 avec logements étudiant (%)	Nombre de logements étudiant	Taux de logements individuels (%)	Taux de logements en QPV* (%)
Charente	15 829	0,4	0,4	0	20,4	41,4
Charente-Maritime	27 546	1,9	3,6	454	24,2	29,8
Corrèze	9 818	4,9	5,3	36	34,1	20,6
Creuse	5 458	0,6	0,6	0	30,3	16,7
Deux-Sèvres	15 665	0,0	0,0	91	49,9	22,0
Dordogne	14 148	1,3	1,5	27	40,6	17,6
Gironde	100 212	3,2	4,7	3 300	21,5	22,3
Haute-Vienne	25 722	-0,2	-0,2	0	12,6	38,7
Landes	12 774	2,5	4,4	234	41,9	16,6
Lot-et-Garonne	10 337	1,7	2,4	73	31,9	19,0
Pyrénées-Atlantiques	34 821	1,3	2,8	490	8,2	12,7
Vienne	25 516	1,3	2,2	229	30,0	32,2
Nouvelle-Aquitaine	297 846	1,9	2,9	4 934	24,3	24,4
France métropolitaine	4 843 152	1,0	1,8	66 295	15,7	30,5

Champ : parc locatif social Nouvelle-Aquitaine

* QPV : quartier prioritaire de la politique de la ville

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2018

Un quart des logements du parc social locatif régional se situe dans un QPV

Au 1^{er} janvier 2018, près d'un quart (24 %) du parc locatif social néo-aquitain, soit 72 600 logements, est localisé dans 81 quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). C'est 7 points de moins que la moyenne du parc social de la France métropolitaine.

La Gironde, où se situe un tiers des logements du parc social régional, concentre à elle seule 31 % du total régional dans ses 23 QPV, soit 22 % de son parc social. 41 % des logements du parc locatif social de la Charente sont localisés dans 6 QPV. Le parc locatif social de la Haute-Vienne est situé pour 39 % des logements dans 9 QPV, la Vienne 32 % dans 6 QPV et la Charente-Maritime 30 % dans 7 QPV.

Dans les autres départements la proportion de logements locatifs sociaux dans des QPV varie de 17 à 22 %, excepté dans les Pyrénées-Atlantiques où elle n'est que de 13 % dans 4 QPV.

Les logements locatifs sociaux dans les quartiers politiques de la ville

Dans le parc locatif de la Nouvelle-Aquitaine, la part des logements collectifs dans les QPV est de 96 % contre 68 % hors QPV.

Dans les QPV, la quasi-totalité des logements (96 %) du parc locatif social régional ont été financés à l'aide d'un PLUS (prêt locatif à usage social), ou d'un dispositif équivalent antérieur à 1977. Avec 2 % de logements financés par un PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), la part du logement locatif social régional destiné aux populations les plus fragiles dans les QPV atteint 98 %.

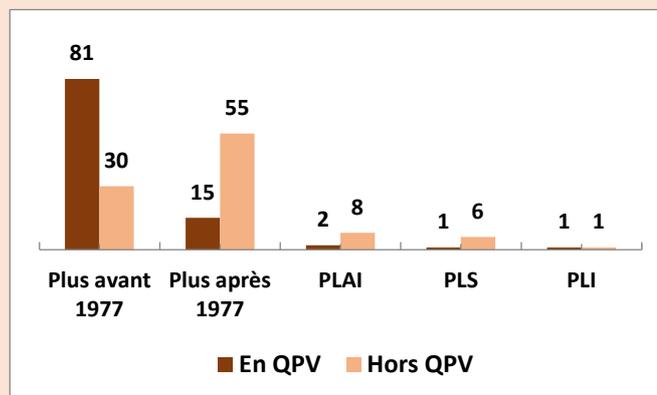
Le parc locatif social est plus ancien dans les QPV où 8 logements sur 10 ont plus de 40 ans contre un tiers des logements hors de ces quartiers prioritaires. L'âge moyen du parc locatif social régional baisse plus rapidement hors QPV où 37 % des logements ont moins de 20 ans. Au sein des QPV, sur 20 ans les mises en service représentent 8 % du parc.

Stabilité des mises en service dans le parc locatif social régional

Entre le 2 janvier 2017 et le 1^{er} janvier 2018, les bailleurs sociaux ont mis en service 5 700 nouveaux logements dans le parc locatif social de la Nouvelle-Aquitaine. C'est 100 logements de plus que le précédent contingent. Ces mises en service représentent 1,9 % du parc social régional, proportion légèrement supérieure à celle de la France métropolitaine (1,5 %).

La moitié des nouveaux logements du parc social régional a été mise en service dans la Gironde : ils représentent 3 % du

Figure 3 : Répartition du parc des logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2018 par type de financement (*) suivant l'appartenance à un quartier prioritaire (en % des logements en QPV ou hors QPV)

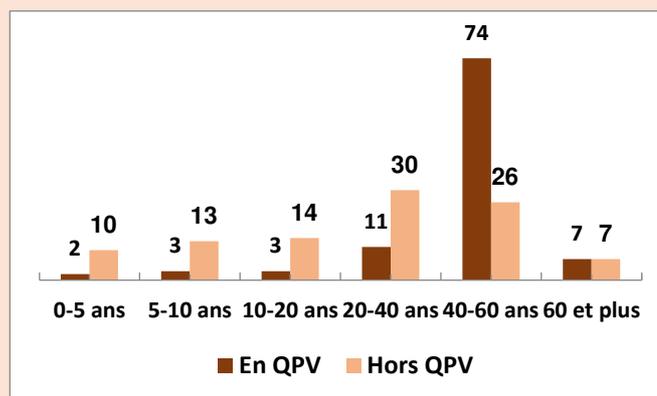


(*) Pour tous les logements dont le financement initial n'est plus en vigueur actuellement, il s'agit d'un financement équivalent.

Champ : parc locatif social Nouvelle-Aquitaine

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2018

Figure 4 : Répartition du parc des logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2018 par tranche d'ancienneté suivant l'appartenance à un quartier prioritaire (en % des logements en QPV ou hors QPV)



Champ : parc locatif social Nouvelle-Aquitaine

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2018

parc girondin. Les mises en service représentent aussi une part importante dans les parcs sociaux des Landes, de la Corrèze et de la Charente-Maritime (plus de 2 %). Cette part est plus modeste dans la Creuse, la Charente, les Deux-Sèvres et la Haute-Vienne (moins de 1 %).

La quasi-totalité (96 %) des mises en service sont des logements neufs, dont 59 % construits par un bailleur social et 37 % acquis auprès de promoteurs en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement). Les autres mises en service (4 %) sont des logements anciens en provenance du parc privé, acquis par les bailleurs, avec ou sans travaux. La part des mises en service des logements issus du parc privé est plus élevée dans le parc social de la France métropolitaine (10 %).

Figure 5 : Nouvelles mises en service par les bailleurs sociaux au titre de 2017

Libellé	Nouvelles mises en service*	Dont logements individuels (%)	Dont logements neufs (%)	Acquis en VEFA (%)
Charente	81	53,1	90,1	0,0
Charente-Maritime	542	22,3	100,0	32,1
Corrèze	219	40,6	99,5	4,1
Creuse	10	100,0	100,0	0,0
Deux-Sèvres	87	43,7	90,8	0,0
Dordogne	230	32,6	93,5	10,9
Gironde	2 984	20,1	97,0	44,7
Haute-Vienne	179	54,7	92,7	39,7
Landes	360	23,9	95,0	40,6
Lot-et-Garonne	168	71,4	97,6	2,4
Pyrénées-Atlantiques	612	2,9	93,3	47,1
Vienne	231	49,4	84,8	24,7
Nouvelle-Aquitaine	5 703	24,8	95,9	37,0
France métropolitaine	73 415	14,9	90,4	26,7

Champ : parc locatif social Nouvelle-Aquitaine

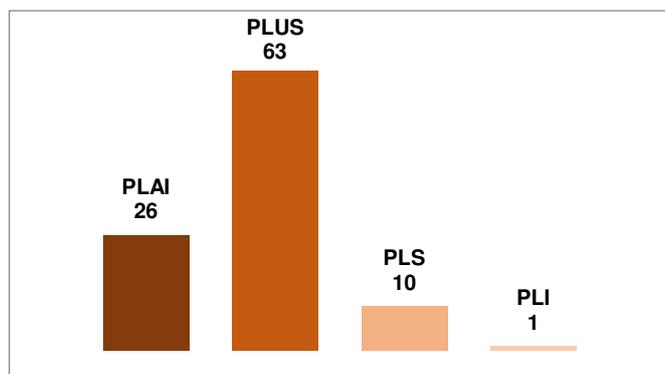
*Nouvelles mises en service entre le 02/01/2017 et le 01/01/2018

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2018

Neuf nouveaux logements sur dix relèvent d'agrément PLUS

Avec 63 % des financements, la plus grande partie des nouvelles mises en service en 2017 relève d'agréments de type PLUS (prêt locatif à usage social). Un quart des nouveaux logements relève d'un PLAI (prêt locatif aidé d'intégration). La part du logement locatif social régional destiné aux ménages modestes parmi les plus fragiles est donc de 89 %. Un logement sur dix est financé à l'aide d'un prêt locatif social (PLS), davantage destiné aux classes moyennes.

Figure 7 : Financement initial des mises en service (en %)



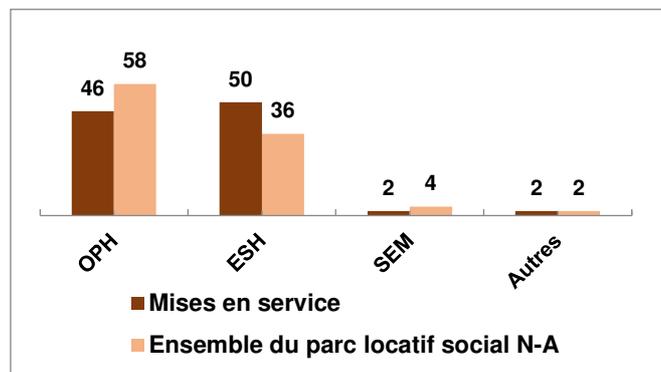
Champ : parc locatif social Nouvelle-Aquitaine

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2018

La moitié des nouveaux logements appartient aux ESH

La moitié des nouveaux logements mis en service dans le parc locatif social régional appartient aux entreprises sociales pour l'habitat (ESH). Les organismes publics pour l'habitat (OPH) ont contribué à 46 %. Dans le parc social de la France métropolitaine, les proportions par catégorie d'organisme sont respectivement de 54 % et 32 %. Cependant les OPH sont majoritairement propriétaires du parc locatif social de la région Nouvelle-Aquitaine avec 58 % des logements, 12 points de plus qu'au niveau national.

Figure 8 : Nouvelles mises en service par catégorie d'organisme propriétaire (en %)



Champ : parc locatif social Nouvelle-Aquitaine

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2018

Au cours de l'année 2017, 1 600 logements sont sortis du parc locatif régional, soit 300 logements de plus qu'en 2016. Ces logements représentent 0,6 % du parc locatif social régional, à peine plus que la proportion de logements sortis de celui de la France métropolitaine. Près de la moitié des sorties sont des ventes, dont 30 % des ventes à l'occupant. Les démolitions représentent 38 % des sorties du parc social. Les deux tiers des logements sortis du parc social régional sont extraits des parcs de la Gironde (580 logements) et de la Haute-Vienne (448 logements).

Figure 6 : Sorties du parc locatif social régional (en %)



Champ : parc locatif social Nouvelle-Aquitaine

Source : SDES, RPLS au 1^{er} janvier 2018

DÉFINITIONS

Parc locatif social : le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux recense l'ensemble des logements sociaux gérés par les bailleurs sociaux. Dans cette publication, 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) auxquels s'ajoutent les logements conventionnés des autres bailleurs (SEM, etc.). Sont ainsi exclus les logements non conventionnés appartenant à une SEM de France métropolitaine dont les caractéristiques sont proches du secteur libre.

Le champ d'observation du répertoire est plus restreint que celui du système d'information sur les logements aidés (SISAL) qui recense les décisions de financements accordés par l'État et les collectivités délégataires. Des différences conceptuelles distinguent ces deux sources et les comparer est difficile. D'une part, les acteurs impliqués dans le développement de l'offre de logements est restreinte aux bailleurs sociaux HLM dans RPLS alors qu'ils sont plus diversifiés dans SISAL et peuvent intégrer aussi des collectivités territoriales (EPCI ou commune), des sociétés ou des particuliers par exemple. D'autre part, les logements suivis ne sont pas de même nature : dans RPLS, les logements répertoriés sont ordinaires, alors que le champ de SISAL est élargi au champ des « logements foyers » à savoir les structures d'hébergement, les foyers, les pensions de famille, et autres résidences d'accueil, sociales ou hôtelières à vocation sociale, ainsi que les structures à destination des personnes âgées ou handicapées.

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) en janvier 2015. Ainsi, l'appartenance à un QPV a remplacé l'appartenance à une ZUS dans le répertoire au 1^{er} janvier 2016.

Nouvelles mises en service : ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier 2017 et le 1^{er} janvier 2018, L'année de première mise en service est celle d'entrée du logement dans le parc locatif social.

Logements vides : logements non occupés et non proposés à la location, car en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente.

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.

Pour en savoir plus :

Le parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine :

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-social-rpls-r803/Un-parc-social-plus-économique-en-énergie.html>

MTES, le parc locatif social au 1^{er} janvier 2018.

<https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-locatif-social-au-1er-janvier-2018>

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

Directeur de publication : Alice-Anne Médard

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

<http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-social-rpls-r803.html>

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

ISSN : 2607-8007