

## Occupation du parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine

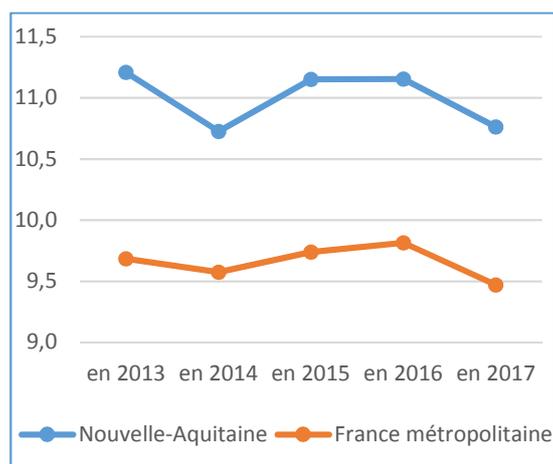
### Baisse de la mobilité des ménages dans le parc locatif social en 2017

En 2017, en Nouvelle-Aquitaine, la mobilité dans le parc locatif des bailleurs sociaux amorce une baisse. Elle reste cependant supérieure à la moyenne de la France métropolitaine. La vacance de longue durée continue de diminuer et passe sous le taux moyen du parc de la France métropolitaine. Le loyer moyen dans le parc social régional, en hausse de 0,5 % sur un an, s'élève à 5,37 €/m<sup>2</sup> de surface habitable. Il se situe légèrement en dessous de la moyenne des loyers moyens de province hors Île-de-France et est inférieur au loyer moyen du parc de la France métropolitaine.

En 2017, le taux de mobilité amorce une baisse dans le parc locatif social régional et s'établit à 10,8 %. Il reste supérieur au taux de mobilité dans l'ensemble du parc métropolitain (9,5 %) qui esquisse aussi une diminution. La baisse de la mobilité signifie que pour de nombreux ménages aux revenus modestes, le logement HLM est moins une étape dans un logement intermédiaire mais de plus en plus une solution pérenne. Depuis plusieurs années, la mobilité dans le parc locatif social régional suit la tendance nationale mais à un niveau nettement supérieur (+1,5 point).

En Nouvelle-Aquitaine, le taux de mobilité reste élevé dans la majorité des parcs locatifs sociaux départementaux. Un parc HLM en concurrence avec le parc privé peu cher favorise cette mobilité. A contrario, la Charente-Maritime, les Pyrénées-Atlantiques et surtout la Gironde contribuent à faire baisser cette moyenne régionale. Dans ces territoires tendus par un contexte de flambée des prix du marché immobilier, la mobilité se réduit.

**Figure 1 : L'évolution de la mobilité dans le parc locatif social**



Champ : parc locatif social Nouvelle-Aquitaine  
Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014 à 2018

## Habitat



PRÉFÈTE  
DE LA RÉGION  
NOUVELLE-AQUITAINE

## Occupation du parc locatif social régional – Baisse de la mobilité des ménages en Nouvelle-Aquitaine

La vacance de courte durée est en repli dans la quasi-totalité des parcs locatifs sociaux de la région. Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, parmi les logements offerts à la location (hors parc en attente d'une démolition), le taux de vacance de moins de trois mois, dit de courte durée, s'établit à 2,9 % dans le parc locatif social de la Nouvelle-Aquitaine. Il passe en dessous de la moyenne de la France métropolitaine (3 %). Il diminue depuis 2017 après deux ans de stabilité. Cette baisse traduit en partie une demande en logement social plus pressante.

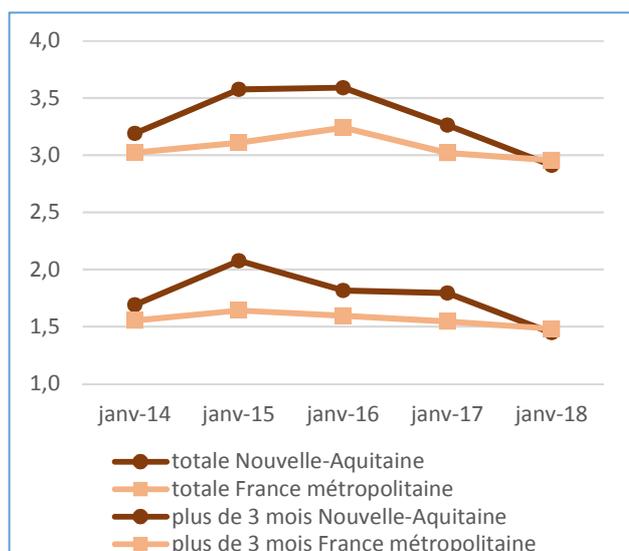
### La vacance de longue durée continue sa baisse

De même la vacance de longue durée est en diminution, en particulier sous l'impulsion d'une demande de logements sociaux vive et des travaux de rénovation entrepris par les bailleurs sociaux. Le taux de vacance de plus de trois mois, dit de longue durée, s'établit à 1,4 %. Il est pour la première fois inférieur à celui de l'ensemble du parc métropolitain (1,5 %). Il baisse depuis le début de l'année 2016. Cette baisse est le signe d'une meilleure adéquation territoriale entre l'offre et la demande.

Au total, la vacance globale diminue en Nouvelle-Aquitaine. En Corrèze, en lien avec le plan stratégique du patrimoine de l'Office Public de l'Habitat de la Corrèze, lancé en 2016 jusqu'en 2026, de nombreux logements sont déclarés en attente de démolition/reconstruction ou rénovation. Ils ne sont donc plus proposés à la location ce qui contribue à la baisse du taux de vacance dans ce département.

A un degré moindre, la vacance dans le parc social diminue également en Haute-Vienne. Cette baisse est en partie liée à un volume significatif de démolitions réalisées en 2017 dans le parc de l'Office Public de l'Habitat de Limoges Métropole.

Figure 2 : L'évolution de la vacance dans le parc locatif social



Champ : parc locatif social Nouvelle-Aquitaine  
Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014 à 2018

### Un loyer moyen en dessous de la moyenne des régions de province hors Île-de France

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, le loyer moyen dans le parc locatif social régional s'élève à 5,37 €/m<sup>2</sup> de surface habitable. La région Nouvelle-Aquitaine se situe un peu en deçà de la moyenne des loyers moyens de province hors Île-de-France (5,41 €/m<sup>2</sup>) et très en dessous de l'ensemble de la France métropolitaine (5,76 €/m<sup>2</sup>).

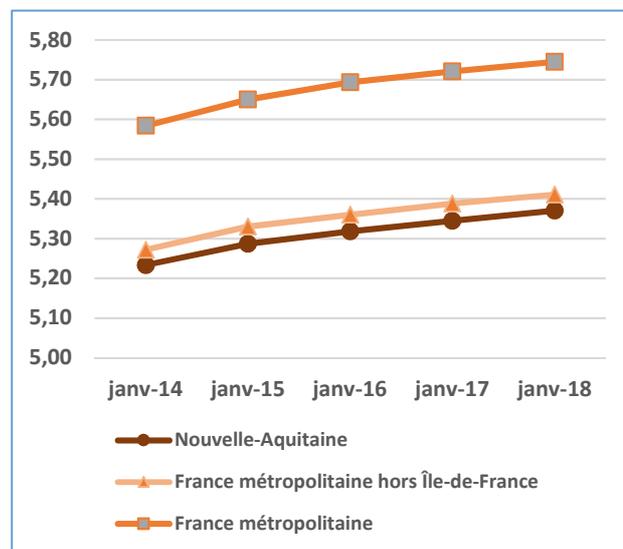
En 2018, les loyers moyens en Nouvelle-Aquitaine progressent de 0,5 %, hausse proche du 0,4 % de l'ensemble de la France métropolitaine. Depuis cinq ans les tendances du loyer moyen dans les parcs sociaux de la Nouvelle-Aquitaine et de la France métropolitaine avec ou sans Île-de-France suivent la même progression.

Les loyers moyens dans les parcs sociaux de la Gironde et des Pyrénées-Atlantiques sont plus élevés que la moyenne régionale. L'augmentation des loyers moyens dans les parcs départementaux reste proche de la hausse régionale. En revanche, en Corrèze, la progression des loyers est plus importante provoquée en partie par le renouvellement en cours de son parc.

### Les loyers plus élevés dans les logements récents

Les loyers sont plus élevés dans le parc social récent. En moyenne, dans le parc de moins de 5 ans, ils s'élèvent à 6,37 €/m<sup>2</sup> en Nouvelle-Aquitaine et 6,99 €/m<sup>2</sup> en France métropolitaine. Le loyer moyen des logements mis en service en 2017 dans le parc social régional s'élève à 6,23 €/m<sup>2</sup> et 6,65 €/m<sup>2</sup> en France métropolitaine, soit respectivement 16 % et 15 % plus cher que la moyenne des loyers dans l'ensemble du parc.

Figure 4 : L'évolution du loyer moyen en €/m<sup>2</sup> de surface habitable dans le parc locatif social



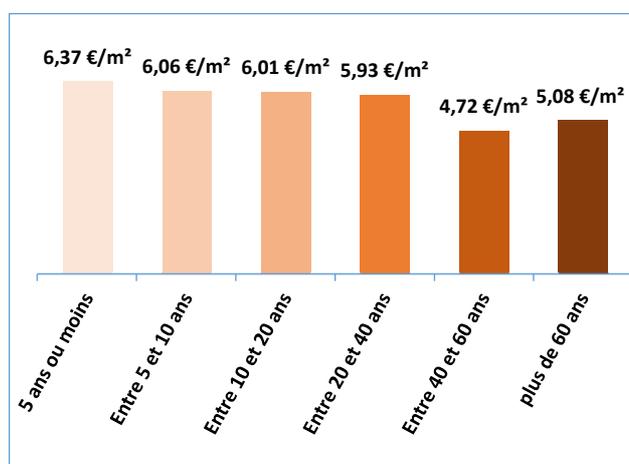
Champ : parc locatif social Nouvelle-Aquitaine  
Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2014 à 2018

## Occupation du parc locatif social régional – Baisse de la mobilité des ménages en Nouvelle-Aquitaine

En dehors de sa localisation, l'ancienneté et le mode de financement initial influent sur le loyer du logement. En région Nouvelle-Aquitaine les logements construits depuis plus de 40 ans et moins de 60 ans ont le loyer moyen le plus faible du parc locatif social. Les logements de plus de 60 ans ont un loyer moyen un peu plus élevé que la tranche précédente en partie dû à la réhabilitation d'une partie de ce parc. Pour les autres tranches d'ancienneté du parc locatif social, le loyer moyen des logements est dégressif avec l'âge.

Les loyers varient en fonction du type d'agrément. Pour les logements mis en service après 1977, l'écart entre les financements les plus sociaux (PLAI) et les moins sociaux (PLS) est de 2,16 €/m<sup>2</sup>.

**Figure 5 : Loyer moyen en €/m<sup>2</sup> de surface habitable par tranche d'ancienneté (\*) du logement**

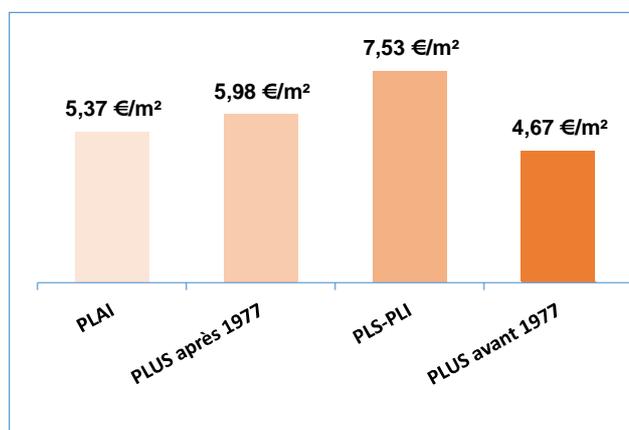


(\*) L'ancienneté du logement est calculée à partir de son année de construction

Champ : parc locatif social Nouvelle-Aquitaine

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2018

**Figure 6 : Loyer moyen en €/m<sup>2</sup> de surface habitable en fonction du financement (\*) du logement**



(\*) 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<sup>er</sup> janvier 2018

### Pour en savoir plus :

Le parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine :

[http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-social-rpls-r803/297\\_800\\_logements\\_au\\_1er\\_janvier\\_2018.html](http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-social-rpls-r803/297_800_logements_au_1er_janvier_2018.html)

MTES, le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

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

**Nouvelles mises en service** : ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier 2017 et le 1<sup>er</sup> janvier 2018. L'année de première mise en service est celle d'entrée du logement dans le parc locatif social.

**Surface habitable** : surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.

**Loyer moyen** : somme des loyers rapportée à la somme des surfaces habitables des logements loués au 1<sup>er</sup> 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