



**36**

Juillet 2020

**Habitat**



## Focus sur...

### Le parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine

## Plus de 31 500 nouveaux logements sociaux en 5 ans

**Au regard des enjeux d'un logement adapté aux revenus modestes, le nombre de logements gérés par les bailleurs sociaux augmente tous les ans grâce à de nouvelles mises en service. En cinq ans, plus de 31 500 nouveaux logements ont participé au développement et au renouvellement de l'offre de ce type de parc en Nouvelle-Aquitaine. La construction est le mode de production privilégié par les bailleurs sociaux et l'achat en vente en l'état futur d'achèvement ou VEFA (\*) gagne du terrain.**

**Les appartements de 3 pièces maximum constituent l'essentiel de la nouvelle offre qui répond en majorité aux besoins des ménages aux ressources les plus modestes, une démarche encouragée par des financements publics ciblés.**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le parc locatif social géré par les bailleurs sociaux compte 304 550 logements dans la région Nouvelle-Aquitaine. Au regard des besoins, ce parc est en croissance continue. Entre le 2 janvier 2018 et le 1<sup>er</sup> janvier 2019, les bailleurs sociaux ont mis en service (\*) près de 6 390 nouveaux logements. C'est environ 680 logements de plus que le précédent contingent. Avec une augmentation de 12 % en un an, plus élevée qu'en France métropolitaine (+ 4 %), le renouvellement du parc s'accélère. En

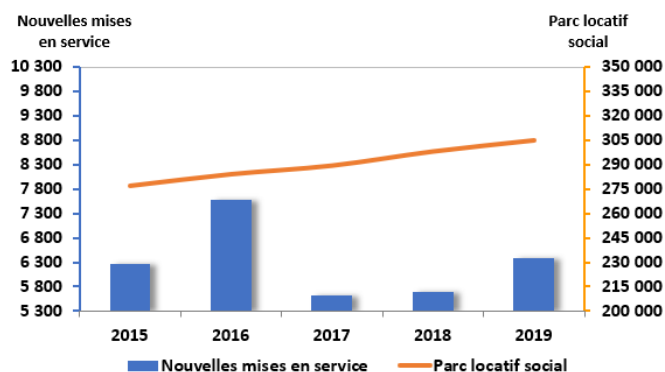
2018, les plus fortes hausses sont observées dans les Landes (+ 57 %), les Pyrénées-Atlantiques (+ 54 %) et en Charente-Maritime (+ 27 %).

Dans le parc locatif social régional au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le nombre de nouveaux logements se situe au-dessus de la moyenne des 5 années précédentes (+ 2,4 %). En 5 ans, il augmente de 7 %. Néanmoins, avec 7 586 logements, le parc au 1<sup>er</sup> janvier 2016 comptabilise le plus de mises en service sur cette période.

## Le parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine – Plus de 31 500 nouveaux logements sociaux en 5 ans

Des mises en service en hausse depuis 2 ans dans un parc total en progression continue

**Mises en service et parc locatif social**  
RPLS du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 1<sup>er</sup> janvier 2019



Champ : parc locatif social de la Nouvelle-Aquitaine

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019

Unités : nombre de nouveaux logements sociaux du 02/01/Millésime N-1 au 01/01/Millésime N et nombre total de logements sociaux au 01/01/Millésime N

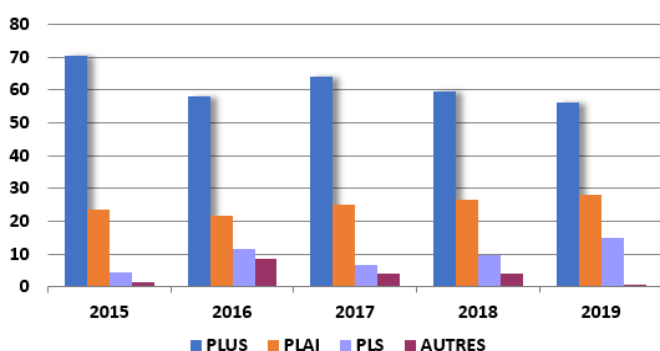
En Nouvelle-Aquitaine, les mises en service représentent 2,1 % du parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2019, proportion supérieure à celle en France métropolitaine (1,5 %). Depuis 5 ans, cette part régionale est relativement stable avec un pic en 2016 où elle atteint 2,7 %.

En 2018, plus de la moitié des nouveaux logements du parc social régional a été mise en service dans la Gironde : ils représentent 3,4 % du parc girondin. La Gironde avec les Pyrénées-Atlantiques et la Charente-Maritime concentrent près de 81 % des mises en service du parc locatif social néo-aquitain.

La part des mises en services est aussi importante dans les parcs locatifs sociaux des Landes (4,3 %), des Pyrénées Atlantiques (2,6 %) et de la Charente-Maritime (2,4 %) avec des taux supérieurs à la part régionale, plus fortement dans les Landes (+ 2,2 points). Elle est plus modeste dans tous les autres départements (moins de 1 %).

Une vocation sociale portée par des dispositifs financiers destinés aux ménages modestes

**Mises en service selon le financement initial**  
RPLS du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 1<sup>er</sup> janvier 2019



Champ : parc locatif social de la Nouvelle-Aquitaine

Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019 - Unité : %

Huit nouveaux logements sur dix relèvent d'un financement PLUS ou PLAI

Avec 56 % des logements, la plus grande partie des nouvelles mises en service dans le parc locatif social régional au 1<sup>er</sup> janvier 2019 bénéficie d'un prêt locatif à usage social de type PLUS (\*). Ce financement reste le plus courant depuis 5 ans. Néanmoins, sa part est en baisse de plus de 3 points par rapport à l'année précédente en partie au profit des logements financés à l'aide d'un prêt locatif social PLS (+ 5 points). Ce dernier destiné plutôt aux classes moyennes représente près de 15 % des mises en service soit la part régionale la plus élevée en 5 ans.

Près de 3 nouveaux logements sociaux sur 10 relève d'un PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), dispositif de financement le plus social. Leur part est en hausse de presque 2 points en un an.

La part du logement locatif social destiné aux ménages modestes parmi les plus fragiles s'élève à 84 % en Nouvelle-Aquitaine (ensemble PLUS et PLAI), soit 7 points de plus qu'en France métropolitaine. Cette part régionale baisse de près de 2 points par rapport à l'année précédente.

Sept nouveaux logements sociaux sur dix sont des appartements

Parmi les nouveaux logements mis en service dans le parc locatif social régional au 1<sup>er</sup> janvier 2019, 73 % sont des appartements et 20 % des logements individuels. Le solde correspond à des logements sociaux déclarés comme logements étudiants. Le nombre de maisons mises en service diminue de 10 % en un an alors que celui des appartements progresse de 11 % sur la même période, davantage qu'en France métropolitaine (respectivement - 4 % et + 5 %).

En 2018, le volume de logements individuels mis en service est inférieur de 22 % à la moyenne des 5 dernières années alors que celui des appartements lui est supérieur de 1,4 % (respectivement moins 349 et plus 63 logements).

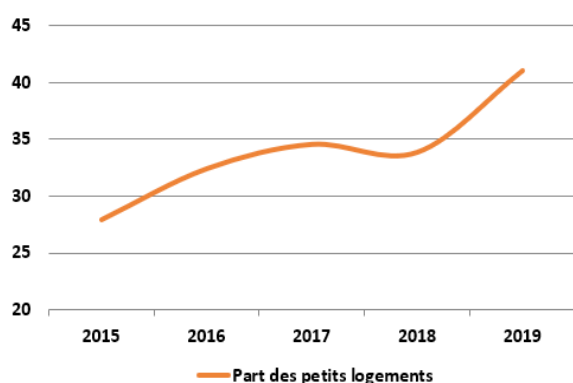
Les petits logements mieux représentés dans les mises en service d'appartements

En Nouvelle-Aquitaine, les nouveaux appartements mis en service en 2018 sont pour 43 % d'entre eux des petits logements (1 et 2 pièces) et pour 41 % des logements de taille moyenne (3 pièces). Les logements de 4 pièces sont présents à hauteur de 15 % et les plus grands appartements (5 pièces et plus) sont minoritaires (moins de 2 %).

## Le parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine – Plus de 31 500 nouveaux logements sociaux en 5 ans

### Plus de petits logements en 5 ans

#### Part annuelle des petits logements dans les mises en service RPLS du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 1<sup>er</sup> janvier 2019



Champ : parc locatif social de la Nouvelle-Aquitaine  
Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019 - Unité : %

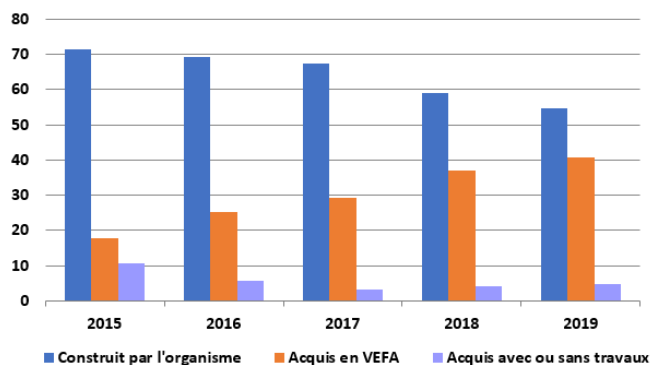
Dans les nouvelles mises en service du parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2019, le nombre de petits logements collectifs progresse de 17 % par rapport à l'année précédente, plus fortement qu'en France métropolitaine (+ 8 %). Les volumes de 3 pièces et de grands appartements (4 pièces et plus) sont aussi en hausse (respectivement + 8 % et + 5 %). Seul le nombre de petits appartements se situe au-dessus de la moyenne des 5 années précédentes (+ 10 %). Il augmente de 15 % en 5 ans. En revanche, celui des logements collectifs de taille moyenne baisse sur la même période (- 3 %)

Les maisons mises en service de 3 et 4 pièces sont mieux représentées que les autres types de logement individuel (respectivement 45 % et 40 %). Comme pour les appartements, seul le nombre de petites maisons se situe au-dessus de la moyenne des 5 années précédentes (+ 4 %). En revanche, ce volume diminue en 5 ans (- 24 %) comme pour tous les autres types de maison.

L'augmentation du nombre de petits logements et plus particulièrement de petits appartements révèle peut-être une adaptation progressive du parc locatif social à la composition des ménages.

### L'acquisition en VEFA prend de l'ampleur

#### Mises en service selon le mode d'entrée dans le patrimoine du bailleur RPLS du 1<sup>er</sup> janvier 2015 au 1<sup>er</sup> janvier 2019



Champ : parc locatif social de la Nouvelle-Aquitaine  
Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2019 - Unité : %

### Presque la totalité des mises en service sont des logements neufs

Dans le parc locatif social régional au 1<sup>er</sup> janvier 2019, la quasi-totalité des nouvelles mises en service (95 %) sont des logements neufs dont 55 % construits par un bailleur social et 40 % acquis auprès de promoteurs en VEFA. Les autres mises en service (5 %) sont des logements anciens issus du parc privé, acquis par les bailleurs, avec ou sans travaux. Plus de la moitié de ces logements acquis en dehors du parc social nécessite des travaux de réhabilitation. La part des mises en service des logements en provenance du parc privé est plus élevée dans le parc social de la France métropolitaine (12 %).

En Nouvelle-Aquitaine, comme au niveau national, ces proportions progressent par rapport à l'année précédente sauf pour les logements neufs construits par l'organisme (respectivement - 4 points et - 9 points).

En 5 ans, la part régionale des logements neufs acquis en VEFA augmente (+ 17 points) alors que celle des logements construits par le bailleur diminue sur la même période (- 19 points).

### Près de six nouveaux logements sur dix appartiennent aux ESH

Plus de la moitié (57 %) des nouveaux logements mis en service dans le parc locatif social régional au 1<sup>er</sup> janvier 2019 appartient aux entreprises sociales pour l'habitat (ESH). Cette proportion progresse de 7 points en un an et retrouve le même niveau que dans le parc locatif social au 1<sup>er</sup> janvier 2016. Les organismes publics pour l'habitat (OPH) possèdent 40 % de ces nouveaux logements. Ces proportions par catégorie d'organisme sont respectivement de 62 % et 30 % dans le parc social de la France métropolitaine soit + 5 points et - 10 points par rapport aux résultats de la Nouvelle-Aquitaine.

Cependant, les OPH sont majoritairement propriétaires du parc locatif social de la Nouvelle-Aquitaine avec 57 % de logements, 10 points de plus qu'au niveau national.

En 5 ans, la part de nouveaux logements sociaux appartenant aux ESH augmente de 10 points alors que cette dernière diminue pour toutes les autres catégories d'organisme propriétaire, plus fortement pour les OPH (- 4 points).

## 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 notamment les logements non conventionnés appartenant à une SEM 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).** Ce dernier 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 sont restreints aux bailleurs sociaux HLM dans le répertoire du parc locatif social (RPLS) alors qu'ils sont plus diversifiés dans SISAL et intègrent 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 s'étend aux « 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, et les structures à destination des personnes âgées ou handicapées.

**Nouvelles mises en service** : pour le répertoire au 1<sup>er</sup> janvier 2019, ensemble des logements mis en service entre le 2 janvier 2018 et le 1er janvier 2019, bornes incluses. L'année de première mise en service est celle d'entrée du logement dans le parc locatif social.

### Financements des logements :

- **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.

**VEFA** : la vente en l'état futur d'achèvement est un contrat permettant d'acheter sur plans un bien immobilier encore inexistant ou en cours de construction. Le vendeur s'engage à livrer le bien une fois construit.

### Organismes bailleurs :

- **OPH** = organisme public de l'habitat ;
- **ESH** = entreprise sociale pour l'habitat ;
- **SEM** = société d'économie mixte.

## Pour en savoir plus

[Données annuelles sur la structure du parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine, dont les mises en service](#)

[Données annuelles sur l'occupation du parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine](#)

[Description et méthodologie, Répertoire du Parc Locatif Social des bailleurs sociaux \(RPLS\), Service des Données et Études Statistiques \(SDES\)](#)

[Le parc locatif social au 1er janvier 2019, Service des Données et Études Statistiques \(SDES\)](#)

**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

**Rédacteur** : Christel Calas  
Mission Connaissance et Analyse des Territoires  
Pôle Observation Études et Statistiques

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

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

**ISSN** : 2607-8007