



60

Juillet 2022

Habitat



© Arnaud Bouissou / Terra

## Focus sur...

### Le parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine Moins de vacance et de mobilité sur les 5 dernières années

**La vacance et la mobilité des ménages renseignent sur la tension du marché locatif social et sur les transformations à réaliser dans le parc existant des bailleurs sociaux. En 5 ans, ces deux indicateurs baissent nettement en Nouvelle-Aquitaine. L'individuel et les logements récents sont moins impactés par la vacance. Les ménages sont plus mobiles dans le collectif et dans les petits logements.**

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, le parc locatif social géré par les bailleurs sociaux compte 295 982 logements loués ou proposés à la location dans la région. Parmi eux, 7 055 sont déclarés vacants dont près de la moitié depuis plus de 3 mois.

#### Recul de la vacance dans le parc social néo-aquitain

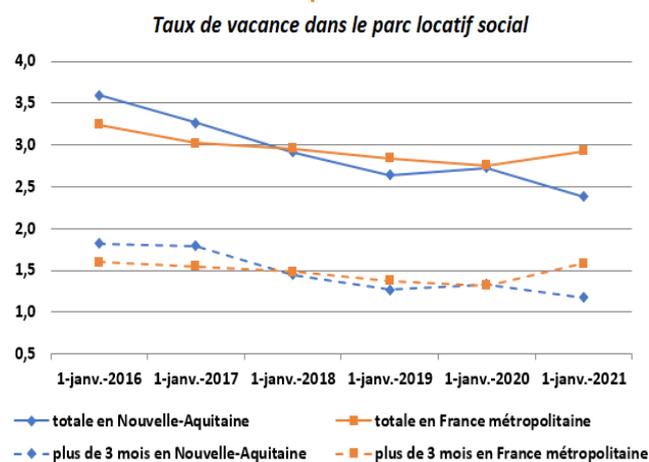
Le taux de vacance (\*) dans le parc de logements sociaux de la région s'élève à 2,4 % au 1<sup>er</sup> janvier 2021 contre 3,6 % 5 ans auparavant, soit environ 2 880 logements vacants de moins en 5 ans. Cette baisse de 1,2 point est plus marquée que celle observée sur un an en Nouvelle-Aquitaine (- 0,3 point). Elle est aussi supérieure à la baisse en France métropolitaine entre les millésimes 2016 et 2021 (- 0,3 point). Elle se répartit de façon équivalente entre

la vacance de plus de 3 mois dite « structurelle ou de longue durée » et celle de 3 mois et moins dite « de courte durée » (\*) avec 0,6 point de moins par rapport au millésime 2016. En effet, ces 2 types de vacance affichent des taux identiques au 1<sup>er</sup> janvier 2021 (1,2 %) et passent au-dessous de la moyenne nationale respectivement à 1,6 % et 1,3 %.

La diminution de la vacance structurelle peut s'expliquer en partie par une vive demande de logements sociaux mais aussi par des travaux de rénovation entrepris par les bailleurs sociaux. En effet, les logements déclarés en attente de démolition, reconstruction ou rénovation ne sont plus proposés à la location ce qui contribue à la baisse du taux de vacance.

## Le parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine – Moins de vacance et de mobilité sur les 5 dernières années

### La vacance régionale atteint son niveau le plus faible depuis 5 ans



Champ : parc locatif social de la Nouvelle-Aquitaine  
Source : SDES, RPLS du 1<sup>er</sup> janvier 2016 à 2021 - Unité : %

Cette baisse de la vacance structurelle est aussi le signe d'une meilleure adéquation territoriale entre l'offre et la demande. Elle est observée dans 9 départements sur 12 sur la période 2016-2021 : de 0,2 point de moins en Charente-Maritime, Gironde et dans les Deux-Sèvres jusqu'à 3 points en Haute-Vienne et 4,7 points en Corrèze. Seul le département de la Creuse voit son taux augmenter nettement (+ 1,5 point). Cette hausse peut être en partie liée à un parc locatif social vieillissant peu adapté à la population. En effet, seulement 13 % des logements du parc ont moins de 20 ans. L'offre n'est peut-être plus en adéquation avec la demande ce qui conduirait les bailleurs sociaux à transformer le parc existant au profit en particulier de logements individuels pour les familles (29,8 % du parc) et d'appartements plus adaptés pour les seniors.

Les différences de taux entre départements, de 0,3 % en Gironde et dans les Landes jusqu'à près de 9 % en Creuse, peuvent s'expliquer en partie par une demande de logement social plus pressante dans les territoires tendus où les loyers du parc privé sont plus chers et par conséquent où la vacance de longue durée dans le parc social est plus faible.

La baisse de la vacance de courte durée traduit aussi en partie une augmentation de la demande en logement social ce qui contribue à rendre le marché moins fluide.

### Une vacance structurelle plus faible dans les grandes agglomérations de la région

Parmi les 6 EPCI les plus peuplés de Nouvelle-Aquitaine, seule la vacance de plus de 3 mois dans le parc social de la communauté urbaine de Limoges et du Grand Poitiers se situe au-dessus de la moyenne régionale avec

respectivement 2,3 % et 3 %. À l'inverse, les taux dans les territoires comme Bordeaux Métropole (0,3 %), les communautés d'agglomération du Pays Basque (0,3 %), La Rochelle (0,7 %) et Pau Béarn Pyrénées (1 %) sont plus faibles.

### Moins de vacance dans l'individuel que dans le collectif

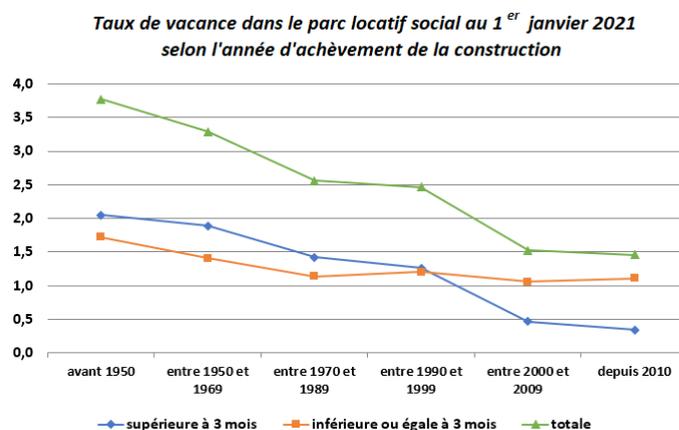
Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, les taux de vacance structurelle et de courte durée en Nouvelle-Aquitaine s'élèvent à 1,3 % dans les appartements contre respectivement 0,6 % et 0,9 % dans les maisons. Cette différence de taux peut s'expliquer en partie par une augmentation de la demande de logements individuels au détriment du collectif qui constitue la majorité du parc locatif social de la région (73,4 %). Cette préférence, en particulier des familles, pourrait conduire les bailleurs sociaux à augmenter l'offre de maisons.

La vacance de plus de 3 mois est orientée à la baisse en 5 ans pour tous les types de logement : - 0,8 point pour les appartements et - 0,3 point pour les maisons. Au total, la vacance globale diminue, plus fortement dans le collectif (- 1,5 point) que dans l'individuel (- 0,6 point).

### La vacance structurelle croît avec l'ancienneté des logements

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, le taux de vacance de plus de 3 mois part de 0,3 % pour les logements dont la construction est terminée depuis 2010 et augmente jusqu'à 2,1 % pour les logements construits avant 1950. Au total, la vacance globale est plus faible pour les logements construits depuis 2000 (1,5 %) et atteint 3,8 % pour ceux construits avant 1950.

### La vacance structurelle plus faible dans les logements récents



Champ : parc locatif social de la Nouvelle-Aquitaine  
Source : SDES, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2021 - Unité : %

## Nette baisse de la rotation des locataires dans le parc de logements

En 2020, le taux de mobilité (\*) diminue dans le parc locatif social de la région de 2 points par rapport à l'année précédente, plus qu'en France métropolitaine (-1,5 point). Il s'établit à 8,4 % en 2020 mais reste cependant supérieur à celui observé dans l'ensemble du parc métropolitain (7,6 %).

La mobilité en Nouvelle-Aquitaine a atteint son niveau le plus bas depuis 2015 avec près de 3 points de moins en 5 ans contre 2 points de moins au niveau national sur la même période. Depuis 5 ans, la tendance régionale suit celle du niveau national mais toujours à un niveau supérieur. La tendance à la baisse sur 5 ans s'accroît en fin de période en lien probable avec le contexte de crise sanitaire.

La diminution 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. Elle traduit un marché de l'habitat moins fluide où les ménages qui ont trouvé un logement correct tiennent à le conserver. En effet, 24 500 logements sociaux ont changé de locataires en 2020 (hors emménagements dans les nouveaux logements) soit un recul de 18 % par rapport à 2019 et 2015. Dans le même temps, le nombre de logements en location depuis un an ou plus progresse respectivement de 1,1 % et 8,2 % sur les mêmes périodes.

## Les ménages plus mobiles en appartement qu'en maison

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, les logements collectifs représentent 78 % de l'ensemble des emménagements en 2020 hors nouvelles mises en service (\*) contre 20,7 % pour le secteur de l'individuel.

Les locataires résidant en appartement sont plus mobiles qu'en maison avec respectivement un taux de rotation de 8,8 % et 7 % en 2020. Ces taux sont en baisse par rapport à l'année précédente, plus fortement dans l'individuel avec 2,4 points de moins contre 1,9 dans le collectif. À l'inverse, en 5 ans, la diminution est de près de 3 points dans le collectif et de 2,2 points dans l'individuel.

## Une rotation plus forte dans le parc de petits logements

Comme au niveau national, la mobilité des ménages néo-aquitains diminue en 2020 quelle que soit la taille des

logements sociaux en rythme annuel mais aussi sur la période 2015-2020. Les baisses observées sont plus fortes pour les grands logements en un an (-2,3 points pour les 4 et 5 pièces) et pour les petits logements en 5 ans (-3,3 points pour les 1 et 2 pièces).

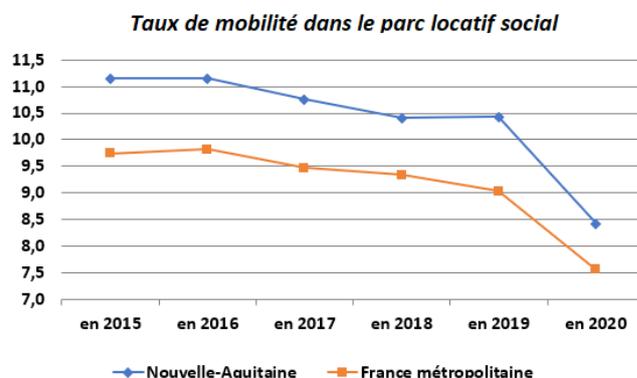
En Nouvelle-Aquitaine, les logements avec une rotation plus forte sont plutôt petits (1 et 2 pièces), soit un taux de mobilité de près de 10 % en 2020. En revanche, les grands logements ont une rotation plus faible (7,4 %). Le taux des logements de taille intermédiaire (3 pièces) se situe entre les deux avec 8,5 %. Néanmoins, les petits logements sont les moins bien représentés dans les emménagements annuels (27,8 %) contrairement aux 3 pièces dont la part atteint 40,2 %.

Une rotation rapide correspond plutôt à un premier logement en général de petite taille. En revanche, une rotation plus lente concerne en général de plus grands logements et traduit une occupation plus durable.

## Une mobilité plus faible dans les grandes agglomérations de la région

Parmi les 6 EPCI les plus peuplés de Nouvelle-Aquitaine, seule la mobilité dans le parc social de la communauté urbaine du Grand Poitiers et de Limoges se situe au-dessus de la moyenne régionale avec un taux respectif de 10,5 % et 9 %. À l'inverse, les taux dans les territoires comme Bordeaux Métropole (7,1 %), les communautés d'agglomération de Pau Béarn Pyrénées (8,2 %), La Rochelle (7,6 %) et du Pays Basque (6,4 %) sont plus faibles.

### Forte baisse de la mobilité des ménages en 5 ans aux niveaux régional et national



Champ : parc locatif social de la Nouvelle-Aquitaine  
Source : SDES, RPLS du 1<sup>er</sup> janvier 2016 à 2021 - Unité : %

## 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 (organisme public de l'habitat, entreprise sociale pour l'habitat, associations agréées) auxquels s'ajoutent les logements conventionnés des autres bailleurs (société d'économie mixte, etc.). Sont ainsi exclus notamment les logements non conventionnés appartenant à une société d'économie mixte 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.

**Taux de vacance** : nombre de logements vacants parmi les logements proposés à la location, hors logements vides pour raison technique (en cours ou en attente de travaux, de démolition ou de vente), rapporté au nombre de logements proposés à la location.

**Taux de vacance structurelle (ou de longue durée)** : taux de logements vacants depuis plus de 3 mois.

**Taux de vacance de courte durée** : taux de logements vacants depuis 3 mois et moins.

**Taux de mobilité (ou de rotation)** : emménagements dans les logements proposés à la location depuis un an ou plus, rapportés au nombre de logements proposés à la location depuis un an ou plus. Les nouvelles mises en service ne sont pas intégrées dans le calcul de ce taux de mobilité. Les rotations au cours d'une même année ne sont pas mesurées. Un logement est considéré comme ayant fait l'objet d'un emménagement si le bail est en cours au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N et a pris effet dans le courant de l'année N-1.

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

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

## Pour en savoir plus

[Données annuelles sur l'occupation du parc locatif social en Nouvelle-Aquitaine, dont la vacance et la mobilité](#)

[Données annuelles sur la structure 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 2021, 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 Valorisation

[Page internet liée au thème](#)

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

**ISSN** : 2607-8007