

Focus sur...

71

Décembre 2023

Logement



Panorama des ventes 2022 de logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine

Une politique de la vente HLM en développement

Ce panorama est réalisé en partenariat avec l'Union Régionale HLM et les organismes de logements sociaux qui participent à la remontée des informations nécessaires à cette étude. Après des années 2020-2021 marquées par la crise sanitaire, l'année 2022 est celle de la relance de la politique de vente HLM en Nouvelle-Aquitaine avec une augmentation de 17 % des ventes. 65 % des ventes sont des logements individuels et 78 % ont pour objet des logements de typologie 3 et 4. Si 46 % des ventes s'effectuent en Gironde, d'autres territoires sont très dynamiques sur ce sujet, tels les Deux-Sèvres et le Lot-et-Garonne. Les fonds propres réinvestis par les organismes HLM dépassent le montant des plus-values réalisées par la vente HLM en Nouvelle-Aquitaine. Les fonds propres sont réinvestis dans l'offre nouvelle de logement à 59 %. Enfin, en 2022, la vente HLM en bail réel solidaire (BRS) se développe représentant 10 % de la vente HLM.

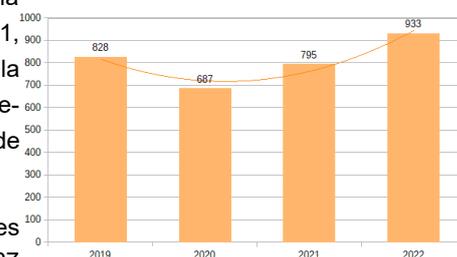
2022, la vente HLM en développement en Nouvelle-Aquitaine

En 2022, 934 logements ont été vendus. Après une réduction du nombre de vente à la suite de la crise sanitaire et une reprise timide en 2021, l'année 2022 marque une évolution dans la stratégie de vente des organismes de Nouvelle-Aquitaine, avec un résultat en augmentation de 17 % par rapport à 2021.

Le nombre de bailleurs ayant vendu des logements en 2022 augmente, passant de 24 à 27

(ils étaient 21 en 2020) : 5 bailleurs représentent 62% des ventes totales de cette année. Parmi ces ventes, 21 ont été conclues par l'opérateur national des ventes (ONV), et 19 ventes d'organismes HLM ont été faites au profit de l'ONV. En 2022, le groupe Action Logement représente 51 % des ventes (57 % en 2020, 54 % en 2021). En 2022, aux ventes entre particuliers, s'ajoutent 315 ventes entre organismes.

Nombre de ventes de logements sociaux, hors ventes entre bailleurs sociaux



également les grandes agglomérations structurantes comme La Rochelle, Limoges, Poitiers mais aussi d'autres villes moyennes comme Agen, Niort, Libourne, Angoulême.

12 % des ventes HLM dans les territoires des agglomérations d'Agen et de La Rochelle.

La part des ventes HLM pour Bordeaux métropole par rapport aux ventes régionales, ne cesse de diminuer depuis 2020 passant de 37 % à 31 %. Pour autant, cette diminution s'inscrit en 2022 dans le cadre d'une forte progression des ventes en Nouvelle-Aquitaine. La Métropole compte, par conséquent, son plus grand nombre de vente depuis 2019, avec 292 ventes. Les agglomérations d'Agen et de La Rochelle arrivent en deuxième et troisième position avec 6 % des ventes régionales chacune. La communauté d'agglomération du Niortais reste également à un niveau élevé sur ces 3 dernières années avec 5 % des ventes en 2020 et 4 % des ventes en 2021 et 2022.

On constate dans ces agglomérations la mise en place par les acteurs concernés d'une véritable politique des ventes, depuis 4 ans.

1/3 des logements vendus dans une commune déficitaire au titre de la loi SRU

En 2022, 259 logements sociaux ont été vendus dans 39 communes déficitaires. Ces ventes dans des communes déficitaires représentent 26 % du total régional. La part de ces ventes est en diminution par rapport aux années précédentes (entre 31 et 33 % de 2019 à 2021), mais le nombre de ventes sur ces territoires est stable. En 2020 et 2021 des communes de Bordeaux Métropole (Bordeaux, Mérignac et Saint-Médard-en-Jalles) concentrent la plus grande part des ventes parmi les communes déficitaires (1 vente/2).

Département	Commune	Code commune	Nombre de logements vendus	Département	Commune	Code commune	Nombre de logements vendus
33	Bordeaux	33063	102	24	Creysse	24037	2
33	Libourne	33243	15	33	Ambarès et Lagrave	33 003	2
47	Pont-du-Casse	47209	15	33	Carbon-Blanc	33013	2
33	Le Bouscat	33069	14	33	Coutras	33138	2
33	Mérignac	33281	13	33	Le Taillan-Médoc	33519	2
17	Puilboreau	17291	9	33	Le Teich	33527	2
33	Le Haillan	33200	8	33	Pineuilh	33324	2
33	Saint-Médard-en-Jalles	33449	7	47	Le Passage	47201	2
17	Rochefort	17299	6	87	Feytiat	87065	2
64	Anglet	64024	6	17	Dompierre-sur-Mer	17142	1
33	Artigues-près-Bordeaux	33013	5	33	Cadaujac	33080	1
64	Morlaàs	64 405	5	33	Gujan-Mestras	33199	1
79	Bressuire	79049	5	33	Martignas-sur-Jalle	33273	1
79	Chauray	79081	5	33	Saint-Jean-d'Ilac	33422	1
24	Bergerac	24037	3	33	Villeneuve-d'Ornon	33550	1
33	Cestas	33122	3	47	Boë	47031	1
33	Parempuyre	33312	3	47	Bon-Encontre	47032	1
33	Saint-André-de-Cubzac	33366	3	64	Lons	64348	1
17	Échillais	17146	2	79	Aiffres	79003	1
17	Saintes	17415	2	Total			259

Un volume des ventes stable depuis 2019 par rapport aux nouveaux logements autorisés

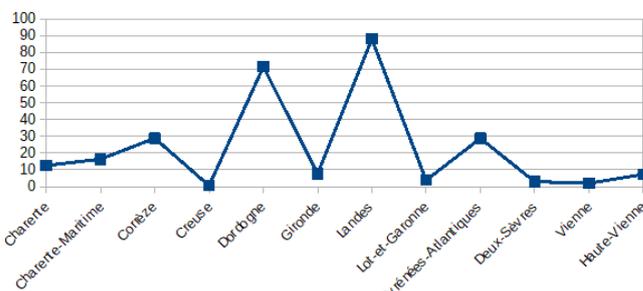
Le volume de logements vendus aux particuliers en Nouvelle-Aquitaine représente, en 2022, 10 % des nouveaux logements sociaux agréés la même année¹, soit 1 vente pour 10 logements agréés. Ce taux est stable depuis 2019 (10%).

Départements	Nombre de ventes aux particuliers	Nombre d'agréments délivrés	Ratio ventes/ Nombre d'agréments délivrés (en %)
Charente	46	581	13
Charente-Maritime	77	1 264	16
Corrèze	14	404	29
Creuse	15	9	1
Dordogne	8	572	72
Gironde	429	3 303	8
Landes	10	881	88
Lot-et-Garonne	80	309	4
Pyrénées-Atlantiques	38	1 093	29
Deux-Sèvres	106	316	3
Vienne	75	153	2
Haute-Vienne	35	256	7
Nouvelle-Aquitaine	933	9 141	10

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, 8 nouveaux agréments sont délivrés en 2022 comme en 2021.

Nombre d'agréments délivrés pour 1 vente en 2022 par département



En zone tendue, les trois autres départements littoraux ont des ventes faibles par rapport au nombre de logements agréés : les Landes (1 vente pour 88 agréments délivrés), les Pyrénées-Atlantiques (1 vente pour 29 agréments délivrés) et la Charente-Maritime (1 vente pour 16 agréments délivrés). Dans ces 3 départements, l'écart s'est creusé depuis 2021. Trois départements en « territoire dit intermédiaire » ont une part des ventes très élevée depuis 3 ans par rapport à la production neuve : la Vienne (1 vente pour 2 agréments délivrés), les Deux-Sèvres (1 vente pour 3 agréments délivrés) et le Lot-et-Garonne ((1 vente pour 4 agréments délivrés). La Creuse, depuis 4 ans, se caractérise par des volumes très faibles, tant sur les ventes que sur la production neuve.

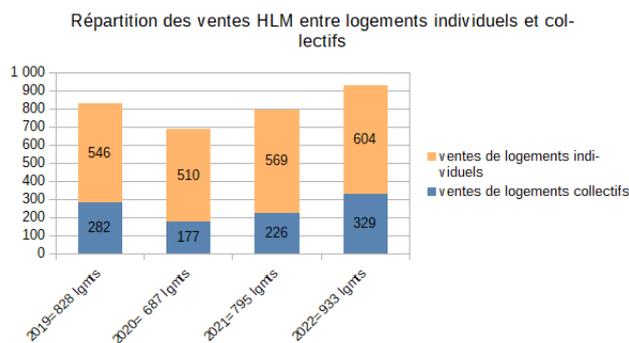
Entre 2021 et 2022, les agréments délivrés ont augmenté de 4,5 %, là où les ventes ont progressé de 17 %. Dans le Lot-et-Garonne le nombre d'agrément délivrés augmente légèrement (3%) alors que les ventes progressent très

1 La nombre de logements mis en service en 2022 s'élève à 9141 logements

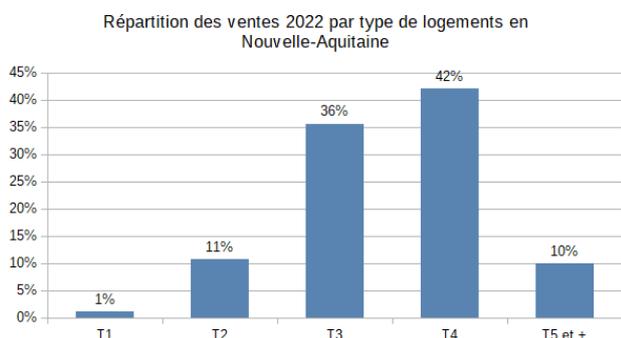
fortement (186%). Dans 2 départements, La Vienne et les Deux-Sèvres les agréments délivrés diminuent, respectivement -38 % et 25 %, avec une forte augmentation de la vente HLM (29 % et 8%). Enfin en Charente-Maritime, la hausse des agréments délivrés est forte (34%), mais la progression de la vente HLM reste faible (4%).

Départements	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Charente	0	3	14	15	14
Charente-Maritime	2	5	25	36	9
Corrèze	0	0	4	9	1
Creuse	0	0	5	8	2
Deux-Sèvres	0	6	32	60	7
Dordogne	0	0	2	4	2
Gironde	9	66	162	157	35
Haute-Vienne	0	5	14	14	2
Landes	0	2	1	5	2
Lot-et-Garonne	0	7	30	31	12
Pyrénées-Atlantiques	0	5	12	16	5
Vienne	0	2	32	38	3
Nouvelle-Aquitaine	11	101	333	393	94

Des ventes de logements individuels de typologie 3 et 4



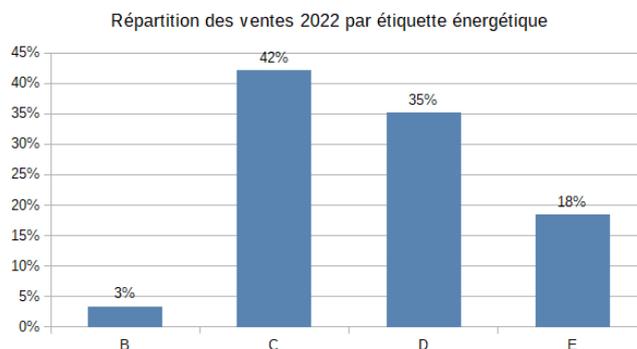
En 2022, 65 % des ventes issues du parc social sont des maisons individuelles (soit 604 ventes), en diminution par rapport à 2021 (72 % des ventes pour des logements individuels). Dans 7 départements (Charente-Maritime, Corrèze, Creuse, Dordogne, Landes, Deux-Sèvres et la Vienne), les ventes ne concernent quasi exclusivement (plus de 87 %) que des logements individuels. Les ventes de logements collectifs représentent, 5 ventes sur 10 en Haute-Vienne, 5 ventes sur 10 en Gironde et 4 sur 10 dans les Pyrénées-Atlantiques. Ces tendances confirment le constat des années précédentes dans certains départements, des ventes ciblées sur des logements individuels, dans d'autres, des organismes HLM se sont structurés, créant leur propre syndicat en capacité de gérer les copropriétés créées par la vente de logements collectifs.



Par ailleurs, 78 % des logements vendus sont des typologies 3 et 4, ce qui correspond à la structure du parc régional. La vente de logements de typologie 4 est majoritaire dans l'ensemble des départements de Nouvelle-Aquitaine sauf en Gironde et en Haute-Vienne où elle est équivalente à la vente de typologie 3.

Des ventes en étiquette énergétique C et D en progression

42 % des logements vendus en Nouvelle-Aquitaine ont une étiquette énergétique C (37 % en 2021) et 35 % une étiquette énergétique D (31 % en 2021). 2 logements vendus ont une étiquette énergétique F, alors que ces logements ne sont normalement plus autorisés à la vente.



En 2022, dans 3 des 4 départements les plus tendus (Charente-Maritime, Pyrénées-Atlantiques et Gironde) une majorité des logements vendus disposent d'une étiquette C. Dans les Landes une majorité de logements vendus dispose d'une étiquette D, mais le volume de vente sur ce département reste très faible. Dans les « territoires dits intermédiaires », il existe de fortes disparités. En Charente, Deux-Sèvres et dans la Vienne la vente concerne majoritairement des logements vendus avec une étiquette D. En Corrèze et en Creuse, une majorité de logements vendus dispose d'une étiquette D ou E. Enfin en Haute-Vienne, une large majorité de logements vendus avaient une étiquette énergétique C.

Départements	B	C	D	E	F
Charente	2	20	21	3	0
Charente-Maritime	5	44	17	11	0
Corrèze	0	0	2	12	0
Creuse	0	4	6	5	0
Deux-Sèvres	0	19	61	26	0
Dordogne	0	3	5	0	0
Gironde	24	236	113	54	2
Haute-Vienne	0	20	11	4	0
Landes	0	0	8	2	0
Lot-et-Garonne	0	18	30	32	0
Pyrénées-Atlantiques	1	18	16	3	0
Vienne	0	11	39	25	0
Nouvelle-Aquitaine	32	393	329	177	2

Une vente HLM au bénéfice des locataires du parc public (62 % des ventes)

Les ventes HLM ont été réalisées principalement au bénéfice des locataires HLM (62 %) et parmi eux 30 % au bénéfice des locataires occupants. Les autres personnes physiques remplissant les conditions de ressources représentent 33 % des ventes et les ayants-droit des locataires occupants le logement, 6 % des ventes. Dans 2 départements, les logements sont vendus majoritairement à des personnes physiques autres que des locataires HLM (Lot-et-Garonne (56%) et Pyrénées-Atlantiques (47%). En Corrèze et dans les Landes, la vente HLM se fait au bénéfice des locataires en place à plus de 80 %. Les organismes de Charente-Maritime organisent également la vente HLM comme un outil du parcours résidentiel des locataires HLM qui achètent ces logements pour 88 %.

Une augmentation de 11 % du produit des ventes en 2022

Le produit des ventes en Nouvelle-Aquitaine s'élève à 115,5 M€ en 2022, soit une hausse de 11 % par rapport à 2021. Rapporté au logement, le montant moyen d'un logement vendu est de 100,5 k€. Le montant de la plus-value réalisée s'élève à 85,9 M€ en 2022, en progression de 9 % par rapport au montant partiel fourni en 2021³.

Départements	Montant des ventes en (M€)	Taux départemental du produit des ventes (en%)	Plus-value (en M€)	Prix moyen par logement vendu (en K€)	Plus-value moyenne par logement
Gironde	67,7	59 %	54,1	157,8	126
Charente-maritime	10,6	9 %	8,3	137,5	108
Deux-Sèvres	7,9	7 %	5,5	76,4	53
Lot-et-Garonne	6,3	5 %	4,4	78,8	55
Vienne	6,2	5 %	4	83,0	53
Pyrénées-Atlantiques	5,9	5 %	4,1	156,1	109
Charente	4,0	3 %	2,4	86,6	52
Haute-Vienne	3,0	3 %	1	86,3	57
Landes	1,1	1 %	0,9	112,8	87
Creuse	1,0	1 %	0,5	68,8	34
Corrèze	0,9	1 %		64,4	
Dordogne	0,8	1 %	0,7	97,9	87
Nouvelle-Aquitaine	115,5	100 %	85,9	100,5	68

59 % du produit des ventes de la Nouvelle-Aquitaine, soit 67,7 M€, est généré en Gironde. La Gironde voit sa part de produit des ventes augmentée en Nouvelle-Aquitaine par rapport à 2021 (+3%). Le montant du produit des ventes progresse également de 16 %. La Charente-Maritime s'inscrit en deuxième position avec 9 % du produit régional (comme en 2021), soit 10,6 M€ (en augmentation de 12 % par rapport à 2021). La Charente-Maritime et les Deux-Sèvres comptabilisent des produits de vente entre 7,9 et 10,6 M€. La Dordogne, la Corrèze, la Creuse et les Landes sont les

départements où le produit des ventes est le plus faible en 2022, entre 800 k€ et 1,1 M€.

La différence entre le produit des ventes et la plus-value réalisée est de 26 % (elle était de 24 % en 2021 avec des données partiellement remontées). 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.

Grande hétérogénéité du prix moyen de vente selon les départements

Le prix moyen au logement est très variable entre les départements : de 157,8 k€ au logement en Gironde à 64,4k€ au logement en Corrèze. Entre 2021 et 2022 le prix moyen du logement en Gironde reste stable. Dans les 3 autres départements où les ventes HLM sont significatives au niveau régional, le prix moyen augmente de 7 à 9 % en Charente-Maritime et en Deux-Sèvres et baisse de 25 % dans le Lot-et-Garonne.

Bordeaux Métropole représente 43 % du produit des ventes parmi les intercommunalités. Viennent ensuite les communautés d'agglomération de La Rochelle (7,5%), d'Agen (4%) et de Niort (3%). Par rapport à 2021, les produits issus de la vente HLM se dispersent davantage sur les intercommunalités. Ainsi Bordeaux métropole perd 10 % du produit régional des ventes. Sur les autres intercommunalités, une répartition plus homogène est constatée.

Sur l'ensemble des communes déficitaires en logements sociaux au titre la loi SRU, Bordeaux représente 47 % du produit des ventes, en augmentation de 6 % par rapport à 2021.

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.

Des fonds propres supérieurs aux plus-values réinvestis dans le développement de l'offre nouvelle et la réhabilitation

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.

2 En 2021 ce montant s'élevait à 125,4k€, mais de nombreux organismes n'avaient rempli cette information

3 Dans l'enquête, cet indicateur n'était pas complètement renseigné en 2021 (3 % de non remplissage)

4 Art L443-13 alinéa 7 du Code de la construction et de l'habitation

Panorama des ventes 2022 de logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine – Une politique de la vente HLM en développement

Au niveau régional et sur la base des déclarations des bailleurs sociaux, le montant global pour 2022 des fonds propres issus de la vente HLM réinvestis dans l'offre nouvelle ou la réhabilitation par les organismes HLM est de 118,3 M€. Le montant des fonds propres réinvestis pour les 2 années 2020 et 2021 était de 131,2 M€ globalement sur ces 2 années.

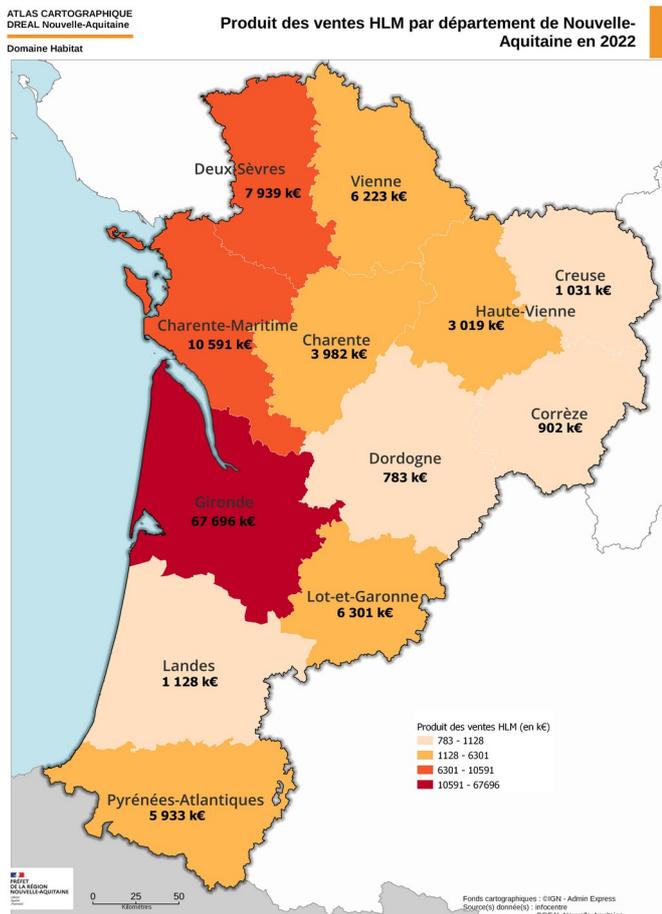
Le montant de la plus-value issue du produit des ventes en 2021, s'élève à 85,9M€ (en 2020-2021, la plus-value s'élevait à 142,2 M€, montant global sur les 2 années).

Dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU ayant procédé à au moins une vente en 2022, le réinvestissement en offre nouvelle s'élève à 74 % du montant des fonds propres réinvestis sur ces territoires pour un total de 1 937 logements concernés. Le montant des fonds propres réinvestis est 2 fois plus élevé en offre nouvelle qu'en réhabilitation.

Le foncier solidaire (BRS)

97 ventes ont été réalisées en BRS en 2022 par 3 organismes agréés organisme de foncier solidaire. Ces ventes se sont faites presque exclusivement en Gironde (et plus précisément à 89 % pour Bordeaux Métropole) et à 90 % pour des ventes de logements collectifs. Le produit de la vente de ces logements représente 14 M€ et 9,6 M€ de plus-value. Le prix moyen du logement vendu en BRS est de 144 302 € (en Gironde, le montant moyen de la vente HLM classique pour un logement est de 157 200 €), soit une différence de -8 %. Le montant moyen de la redevance foncière s'élève à 85,4 €/mois, et à 1,37€/m².

- Pour 48 logements, la vente s'est faite à une personne extérieure au parc locatif social,
- pour 13 logements au locataire en place,
- pour 35 logements au bénéfice d'un locataire du parc social,
- enfin 1 vente s'est faire au profit d'un descendant du locataire du logement.



Les fonds propres investis sont donc très nettement supérieurs à ceux déclarés en 2020-2021. Ces deux années ayant été marquées par la crise sanitaire et ses effets, 2022 devient la première année complète sur les données recueillies permettant d'assurer un suivi fiable de la pratique des organismes HLM sur le réinvestissement du produit des ventes HLM. 59 % des fonds propres réinvestis par les organismes HLM le sont dans l'offre nouvelle, 41 % dans la réhabilitation.

50 % des montants régionaux réinvestis l'ont été dans la métropole de Bordeaux, 11 % pour la communauté d'agglomération du Grand Cognac, 6 % pour la communauté de communes Médoc Estuaire et 4 % sur la communauté d'agglomération du Libournais.

Les collectivités de Bordeaux Métropole, de Royan Atlantique et d'Aunis Atlantique ont un montant de fonds propres réinvestis dans la réhabilitation sur leur territoire supérieur au montant réinvesti dans l'offre nouvelle.

Méthode utilisée pour la publication 2022

Le panorama 2019 avait été réalisé en 2021 avec des données du Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS). Une enquête commune entre services de l'État et l'Union Régionale HLM a été mise en place depuis 2022 pour permettre d'obtenir des données plus efficacement (bilan réalisé en année N sur données de l'année N-1), et des données plus qualitatives pour :

L'analyse des caractéristiques du logement vendus (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

Autres thématiques d'analyse : évolution dans le temps et sur le territoire des biens vendus, suivi des copropriétés générées, impact sur la politique publique de développement de l'accession sociale à la propriété, analyse des ventes en BRS

Il est à noter cette année, des interrogations et des retours trop tardifs pour une partie des organismes HLM de la Corrèze et pour les organismes de Dordogne. Les données pour ces 2 départements sont donc incomplètes.

Définitions

Plus-value : On entend par Plus-value, ressources internes qui correspondent à l'autofinancement net HLM + ventes HLM auxquelles on retranche les remboursements anticipés.

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

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

www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr

Directeur de publication : David GOUTX, directeur régional par intérim

Rédactrice : Sandrine LE GRAS
Pôle parc public et politiques sociales du logement /
Département habitat

[Page internet liée au thème](#)

Courriel : dh.sahc.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr

ISSN : 2607-8007