



# Focus sur...

62

Septembre 2021

## Logement



## Les ventes de logements d'habitation à loyer modéré en Nouvelle-Aquitaine

### Panorama 2019

En 2019, 828 logements ont été vendus par des bailleurs sociaux à des particuliers en Nouvelle-Aquitaine, en augmentation de 14 % par rapport à 2016-2018. 49 % se situent en Gironde et 37 % dans la métropole bordelaise. Trois organismes ont réalisés 50 % des ventes de la région.

En Nouvelle-Aquitaine, les ventes de logements sociaux sont relativement plus faibles là où la production de l'offre nouvelle est la plus développée.

Les produits des cessions de logements sociaux s'élèvent à 95,3 M€ pour la région. Ce montant profite principalement aux organismes présents en Gironde. Le prix moyen de vente au niveau régional du logement social en 2019 est de 84 000 €.

Les fonds propres investis par les organismes dans la production neuve représente 160 % du produit des ventes régionales.

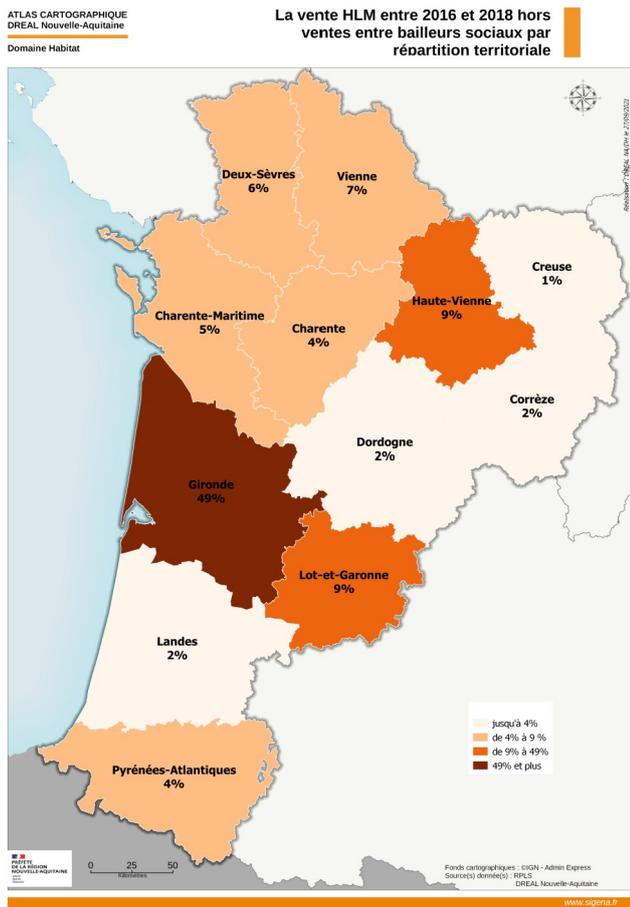
### En 2019, 828 logements vendus à des particuliers par les organismes de logement social - un résultat en progression qui reste peu significatif au regard du parc existant

Le nombre de ces ventes est en augmentation de 14 % par rapport à l'année de référence calculée entre 2016 et 2018.

Sur les 31 bailleurs ayant vendus des logements à des particuliers en 2019, 3 bailleurs représentent 50 % des ventes totales de cette année. 3 bailleurs ont fait uniquement de la vente entre organismes HLM. Les autres bailleurs ne semblent pas avoir de stratégie de vente à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine.

### Pourquoi un panorama des ventes HLM en Nouvelle- Aquitaine ?

Le comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) est saisi chaque année d'un rapport du représentant de l'État portant sur la vente de logements d'habitation à loyer modéré. Ce rapport analyse si le réinvestissement des fonds provenant de la vente permet le maintien quantitatif et qualitatif de l'offre locative. Cette obligation législative est issue des dispositions du dernier alinéa de l'article L.443-7 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

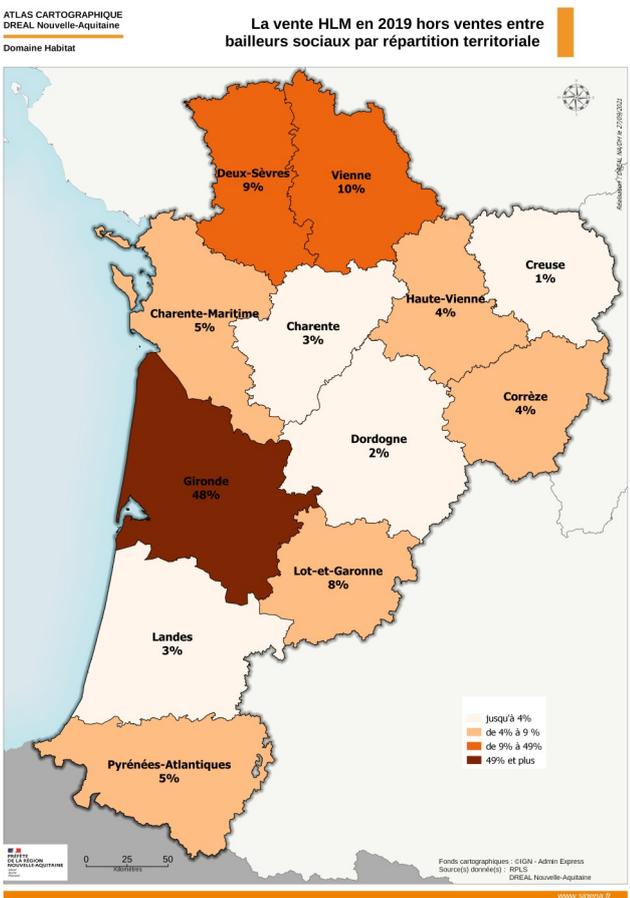


La répartition départementale des ventes est relativement stable depuis 2016 avec la prédominance des ventes en Gironde pour près de 50 % des ventes totales.

Entre l'année de référence et 2019, les départements de la Corrèze (+2 %), des Deux-Sèvres (+3 %) et de la Vienne (+3 %) connaissent les dynamiques les plus fortes. La Haute-Vienne (-5 %) voit les ventes réalisées diminuer de moitié par rapport à l'année de référence. Les autres départements restent globalement stables.

Le nombre total des ventes de logements sociaux en 2019, au-delà de la vente aux particuliers, est de 3 685 logements, en très forte augmentation par rapport à la période 2016-2018. Les ventes entre bailleurs sociaux représentent 76 % des ventes annuelles en 2019, contre 35 % pour l'année de référence. L'augmentation de 228 % des ventes globales entre l'année de référence et l'année 2019 est liée à la cession par un bailleur girondin de l'ensemble de son patrimoine pour se spécialiser dans les logements seniors<sup>1</sup>.

L'État encourage la diversification des sources de financement du logement social en promouvant notamment la vente HLM. À ce titre et depuis les accords Etat-USH du 18 décembre 2007, ces partenaires estiment nécessaire de vendre 1 % du parc existant afin de reconstituer des fonds propres à réinvestir dans l'offre nouvelle.



### Quelle méthode et quelles données utilisées pour constituer ce panorama ?

Un état zéro présente la moyenne des données des années 2016-2017 et 2018. Il constitue l'« année » de référence pour ce premier panorama des ventes élaboré en collaboration avec les services de l'État en département. L'union régionale des organismes d'habitation à loyer modéré (HLM) de Nouvelle-Aquitaine a été consultée.

Les résultats de l'année 2019 sont extraits du répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), alimenté par les organismes HLM, et de l'infocentre SISAL qui rend compte des demandes d'agréments et de financement pour le développement de l'offre nouvelle. Ces données sont analysées quantitativement (volume des ventes) et sous

1 Les ventes de logements Hlm entre bailleurs peuvent intervenir en cas d'échanges ou de cessions de patrimoine. Ces ventes répondent souvent à des logiques d'optimisation de la gestion locative et de rationalisation de l'implantation du parc. Elles peuvent aussi intervenir lors de fusions ou de rapprochements entre organismes HLM. En général et rapportées au logement, les prix des ventes en bloc sont inférieurs à ceux des prix des ventes à la découpe.

l'angle financier (produit des ventes<sup>2</sup> et fonds propres réinvestis dans de l'offre nouvelle). Elles se déclinent à plusieurs échelles : département, intercommunalités soumises à la réforme des attributions, et communes soumises à la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU). En l'absence de données sur les fonds propres investis dans la réhabilitation du parc, seule le réinvestissement dans l'offre nouvelle est prise en compte dans ce panorama.

En 2019, en comptant la vente du parc d'un bailleur girondin, le pourcentage des ventes régionales atteint le seuil des 1 %. Cette vente exceptionnelle s'accompagne de disparités régionales importantes .

Dans le Lot-et-Garonne et les Deux-Sèvres, la part des ventes HLM par rapport au nombre de logements sociaux est la plus élevée (voir annexe 2). Elle reste très faible en Haute-Vienne, Pyrénées-Atlantiques et Dordogne.

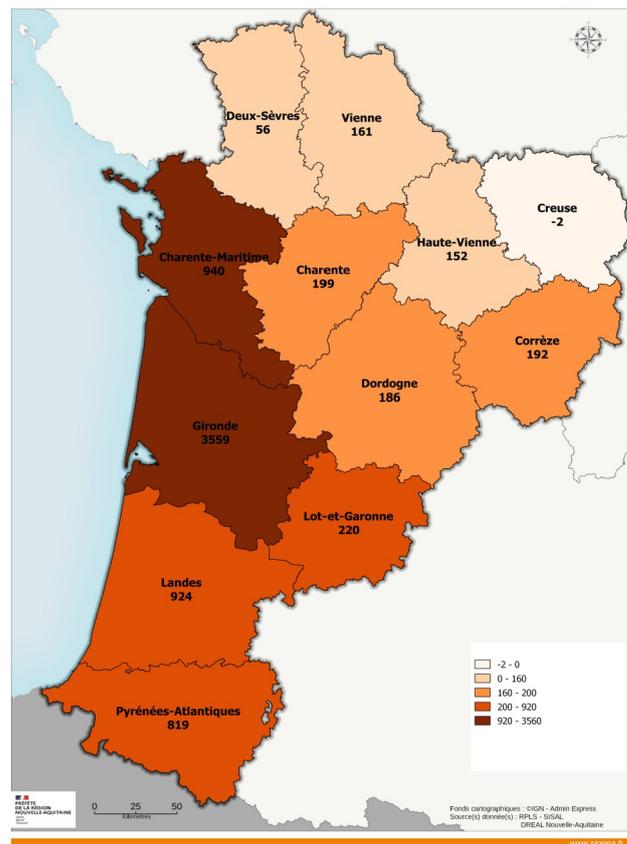
### Des ventes relativement faibles là où le développement de l'offre est important

Le volume de logements vendus aux particuliers en Nouvelle-Aquitaine représente, en 2019, 10 % des nouveaux logements autorisés la même année<sup>3</sup>, en progression par rapport à l'année de référence (8,5 %). Deux indicateurs sont proposés pour comparer ces données :

- un ratio vente/production exprimé en pourcentage,
- un indicateur volumétrique qui prend en compte la différence entre la production et la vente.

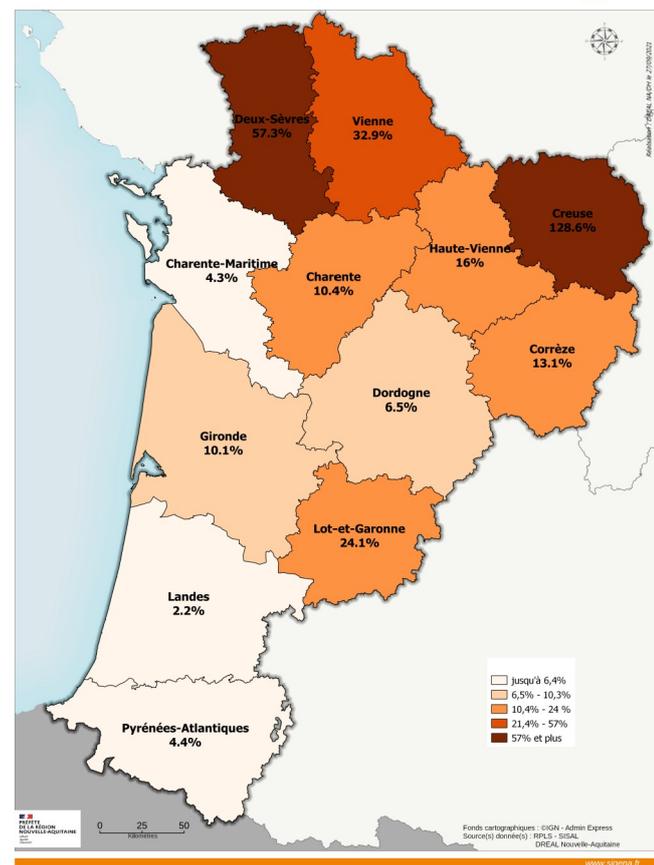
ATLAS CARTOGRAPHIQUE  
DREAL Nouvelle-Aquitaine  
Domaine Habitat

Différence agréments délivrés/ vente  
hors bailleurs sociaux en 2019



ATLAS CARTOGRAPHIQUE  
DREAL Nouvelle-Aquitaine  
Domaine Habitat

Ratio vente hors bailleurs sociaux/  
agréments délivrés en 2019



La Gironde est le département avec le plus de vente mais également celui qui produit le plus de logements sociaux. Le ratio de ce département reste stable dans le temps et proche de la moyenne régionale (10 %) même si en valeur absolue, l'écart entre la production d'offre nouvelle et les ventes se réduit de 16 % en 2019 par rapport à l'année de référence.

En zone tendue, les trois autres départements littoraux ont des ventes très faibles pour une production très importante. Comme la Gironde, les Pyrénées-Atlantiques connaissent en 2019 une réduction de l'écart entre la production d'offre nouvelle et les ventes, de l'ordre de 17 % (voir annexe 3).

2 Dans ce panorama, le produit des ventes est la somme de l'ensemble des prix de vente des logements sur le territoire considéré. Il ne prend pas en compte le remboursement du montant des emprunts éventuellement contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement.

3 Par comparaison, le nombre de logements mis en service en 2019 s'élève à 6 472 logements

Les territoires dits intermédiaires ont globalement des niveaux de ventes importants au regard du développement de l'offre nouvelle. Le département des Deux-Sèvres atteint en 2019 un taux de 57 % de ventes par rapport à l'offre nouvelle, avec des volumes relativement proches. La Vienne (33 %) et la Dordogne (24 %) atteignent également des taux importants.

La Creuse se singularise par des volumes très faibles, tant sur les ventes que sur la production neuve, avec en 2019 un volume de ventes supérieur à sa production nouvelle.

### 95,3 M€ de produits des ventes en 2019<sup>4</sup>, majoritairement au profit des bailleurs girondins

Le produit des ventes en Nouvelle-Aquitaine s'élève à 95,3 M€ en 2019, pour 62,5 M€ par an moyenné entre 2016 et 2018. Rapporté au logement, le montant moyen d'un logement vendu est de 84 000€.

56 % des produits des ventes de la Nouvelle-Aquitaine, soit 53M€, sont générés en Gironde pour 72 % des ventes. La Charente-Maritime s'inscrit en deuxième position avec 12 % du produit régional, soit 11M€, pour seulement 2 % des ventes régionales soit 89 logements. Les Deux-Sèvres, les Pyrénées-Atlantiques, le Lot-et-Garonne et la Vienne comptabilisent des produits de vente entre 4 et 4,7 M€. La Dordogne est le territoire où le produit des ventes est le plus faible en 2019, de l'ordre de 751 k€.

Au-delà de ces volumes financiers, le prix moyen au logement déclaré par les bailleurs dans RPLS est très variable entre les départements : de 123 k€ au logement en Charente-Maritime et Pyrénées-Atlantiques, suivis de près par la Gironde avec 113 k€, jusqu'à 19 k€ au logement dans la Creuse.

### 66 % des logements vendus sont des logements individuels<sup>5</sup>

Environ 730 maisons individuelles issues du parc social ont été acquises par des particuliers en 2019. Sur 7 départements (Charente-Maritime, Corrèze, Creuse, Dordogne, Landes, Deux-Sèvres et Vienne), les ventes ne concernent quasi exclusivement (plus de 90 %) que des logements individuels.

En Gironde, Charente et Pyrénées-Atlantiques, les logements collectifs sont majoritaires ce qui correspond au volume et à la structure du parc pour la Gironde et les Pyrénées-Atlantiques.

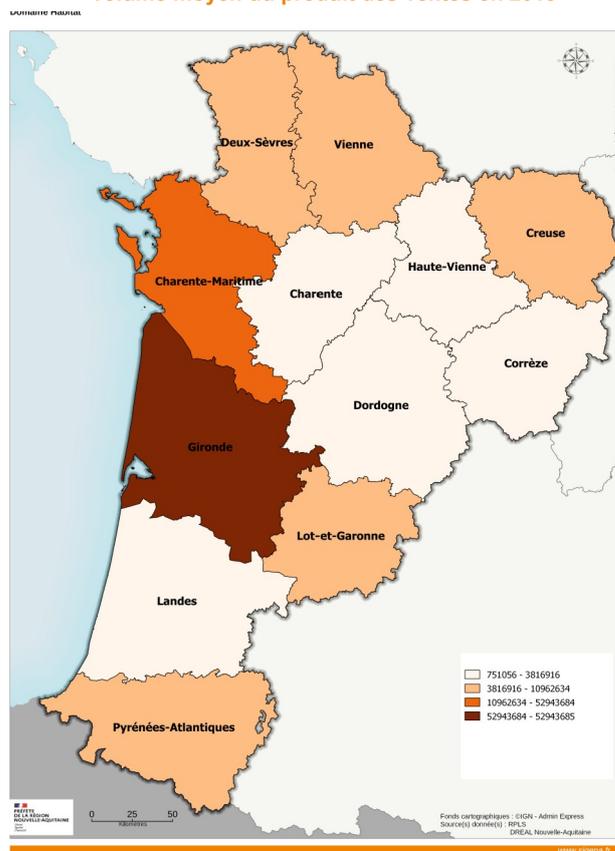
4 Sont comptabilisés l'ensemble des produits des ventes renseignés dans RPLS

5 Sur l'ensemble des logements disposant d'un prix renseigné dans RPLS (1 111 logements en 2019)

Ce constat vaut aussi bien pour des départements où la demande de logement social est forte (Charente-Maritime et Landes) que pour des territoires dits « détendus » (Corrèze, Creuse, Dordogne, Deux-Sèvres). Les stratégies de vente des organismes à ce stade ne semblent pas liées aux besoins ni au type de logement.

Département	2019		
	Produit des ventes 2019 (en M€)	Prix moyen au logement 2019 dans RPLS (en k€)	% de vente de logement individuel
Charente	3,0	45,8	45,0
Charente-Maritime	11,0	123,2	99
Corrèze	1,7	59,1	100,0
Creuse	3,8	19,1	91
Dordogne	0,8	57,8	100,0
Gironde	52,9	113,9	42
Landes	2,1	93,2	100,0
Lot-et-Garonne	4,2	58,9	60
Pyrénées-Atlantiques	4,3	123,5	48,0
Deux-Sèvres	4,7	60,8	96
Vienne	4,0	70,2	91,0
Haute-Vienne	2,7	86,0	66
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>95,3</b>	<b>84,3</b>	<b>66,0</b>

Volume moyen du produit des ventes en 2019



Beaucoup d'organismes après avoir réservé la vente HLM à leur patrimoine individuel étendent la vente à leur patrimoine collectif avec la mise en place de structures adaptées pour la gestion des copropriétés. Cette évolution sera à suivre dans les années à venir.

Par ailleurs, 75 % des logements vendus sont des typologies 3 et 4, ce qui correspond à la structure du parc régional.

Il est à noter, qu'en dehors des communes SRU, les organismes HLM n'ont pas l'obligation de réinvestir le produit de ces ventes sur les territoires sur lesquels elles se sont produites.

### Des fonds propres investis dans l'offre nouvelle plus importants que le produit des ventes récolté

Département	Moyenne 2016-18			2019		
	Produit des ventes hors vente entre organismes (M€)	Fonds propres (M€)	Nombre d'agrément délivrés	Produit des ventes hors vente entre organismes (M€)	Fonds propres (M€)	Nombre d'agrément délivrés
Charente	2,4	2,2	187	3	2,9	207
Charente-Maritime	3,7	12	741	11	16,1	993
Corrèze	2,8	1,5	122	1,7	5,1	222
Creuse	0,6	0,7	9	3,8	0,04	7
Dordogne	1,1	1,9	202	0,8	2,5	135
Gironde	40,4	74,1	4 774	52,9	65,1	4 043
Landes	1,1	9,1	771	2,1	14,8	900
Lot-et-Garonne	4,8	2,7	204	4,2	5,5	279
Pyrénées-Atlantiques	3,5	18,8	1 055	4,3	14,3	812
Deux-Sèvres	2	2,1	141	4,7	2	136
Vienne	2,5	3,1	173	4	4,3	214
Haute-Vienne	2,8	4,5	246	2,7	4,6	174
<b>Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>62,6</b>	<b>132,1</b>	<b>8 626</b>	<b>95,3</b>	<b>137,4</b>	<b>8 122</b>

Comme en 2016-2018, les fonds propres réinvestis par les organismes de logements sociaux en 2019 représentent 160 % du produit des ventes de l'année.

En Gironde, les fonds propres réinvestis sont en baisse en 2019, passant de 74 M€ à 65,8 M€ soit 48 % du montant total en Nouvelle-Aquitaine (contre 56 % pour l'année de référence). La Charente-Maritime est le deuxième département en termes de réinvestissement locatif (12 %), en progression par rapport à l'année de référence. Les Landes et les Pyrénées-Atlantiques représentent chacun 11 % et 10 % des fonds propres investis. Pour les Landes la progression est nette (62 % d'évolution) alors que les fonds propres réinvestis dans la production en Pyrénées-Atlantiques sont en baisse (- 24%).

Le tableau suivant permet de classer les départements en fonction des fonds propres investis compte tenu du produit des ventes :

Département	Moyenne 2016-18			2019		
	Fonds propres investis (M€)	Produit des ventes hors vente entre organismes (M€)	Ratio fonds propres produits des ventes (%)	Fonds propres investis (M€)	Produit des ventes hors vente entre organismes (M€)	Ratio fonds propres produits des ventes (%)
Landes	9,1	1,1	795	14,8	2,1	698
Pyrénées-Atlantiques	18,8	3,5	537	14,3	4,3	333
Dordogne	1,9	1,1	169	2,5	0,8	327
Corrèze	1,6	2,8	56	5,2	1,7	302
Haute-Vienne	4,5	2,8	159	4,6	2,7	168
Charente-Maritime	12,0	3,5	322	16,1	11,0	147
Lot-et-Garonne	2,7	4,8	56	5,5	4,2	129
Gironde	74,1	40,4	183	65,2	52,9	123
Vienne	3,1	2,5	123	4,3	4,0	106
Charente	2,1	2,4	90	3,0	3,0	100
Deux-Sèvres	2,1	2,0	104	2,0	4,7	44
Creuse	0,1	0,6	11	0,04	3,8	1
<b>Nouvelle-aquitaine</b>	<b>132,1</b>	<b>68</b>	<b>211</b>	<b>137,4</b>	<b>85,5</b>	<b>161</b>

**Une première catégorie** rassemble les territoires dans lesquels les fonds propres investis sont nettement supérieurs au produit des ventes du même territoire, Parmi les territoires où la tension de la demande de logement social est la plus forte, on distingue la Charente-Maritime avec un investissement de l'ordre 50 % de plus que le produit des ventes en 2019 (pour l'année de référence l'investissement en fonds propres était plus de 3 fois supérieur), les Landes qui investit en 2019 une enveloppe 7 fois supérieure. Dans les Pyrénées-Atlantiques, l'investissement en programme neuf est plus de 3 fois supérieurs au produit des ventes. C'est également le cas en Corrèze et Dordogne.

**Une seconde catégorie** rassemble les territoires dans lesquels le montant des fonds propres réinvestis par les bailleurs est proche ou équivalent au produit des ventes. C'est le cas de la Charente, de la Vienne et du Lot-et-Garonne. La Gironde peut être classée dans cette catégorie en 2019, avec des montants réinvestis en offre nouvelle 20 % supérieurs au produit des ventes, même si la part était plus importante dans l'année de référence et que la somme investie est très importante, de l'ordre de 65,8 M€ pour 52,9 M€ de produit des ventes).

**Une dernière catégorie** rassemble les territoires dans lesquels le montant des fonds propres réinvestis par les bailleurs est moins important que le montant du produit des ventes. C'est le cas de la Creuse dont la production neuve est faible, mais également des Deux-Sèvres.

Les données disponibles ne permettent pas d'identifier si les fonds réinvestis sur un département l'ont été par des bailleurs bénéficiant du produit des ventes. Dans certains départements, ces dernières années, de nouveaux programmes sont portés par des bailleurs historiquement peu implantés dans leur département. C'est le cas des Landes ou de la Dordogne, territoire d'investissement pour des bailleurs dont le parc est historiquement implanté en Gironde. Les

enquêtes à venir sur les ventes de 2020 et 2021 permettront d'approfondir cette analyse et d'identifier les dynamiques croisées.

## Les différentes modalités de vente des logements HLM

### Les plans de vente des conventions d'utilité sociale (CUS)

La signature de la convention d'utilité sociale vaut autorisation de vendre pendant toute la durée de la convention pour les logements du plan de mise en vente de la CUS (art L.443-7 du Code de la construction et de l'habitation). Ces conventions sont une source d'information sur les stratégies de vente des organismes HLM. En Nouvelle-Aquitaine 30 nouvelles signatures de CUS sont attendues pour la fin de l'année 2021. 17 conventions ont été signées en septembre 2021.

### Autorisations de vente au fil de l'eau

Un organisme peut demander à vendre un logement non prévu dans le plan de vente de la CUS auprès du préfet de département (art L.443-7CCH).

### Sociétés de vente HLM

Afin de développer les ventes de logements sociaux, la loi a créé une nouvelle catégorie d'organisme dédié à la vente : les sociétés de ventes HLM. En Nouvelle-Aquitaine, quelques organismes ont choisi de passer par l'opérateur national de vente (ONV) d'Action Logement qui acquiert des immeubles en bloc et procède par la suite à des ventes à l'unité.

### Les ventes soumises à simple notification au préfet

Les ventes de logements sociaux à un organisme de foncier solidaire, les ventes de logements intermédiaires et les ventes de logements sociaux à un autre organisme HLM sont soumises à une simple déclaration au préfet (art L.443-11 CCH).

## Les conditions de la vente HLM

- Fixation libre du prix de vente (articles L.443-11 et L.443-12 du CCH)

Conditions d'éligibilité d'un logement à la vente :

- Logements de plus de 10 ans,
- Respect des normes d'habitabilité et de performance énergétique,
- Organisme d'habitation à loyer modéré ou société d'économie mixte (SEM) agréée syndic de droit en cas de copropriété issue de la vente,
- Comptabilisation du logement de la vente dans l'inventaire solidarité renouvellement urbain SRU pendant 10 ans. Un logement occupé ne peut être vendu qu'à son locataire, s'il occupe depuis au moins deux ans son logement, ou sur sa demande à son conjoint, à ses ascendants et descendants (dont les ressources ne sont pas supérieures aux plafonds PLS).

- Pour la vente des logements vacants il est défini un ordre décroissant de priorité, un logement vacant peut être vendu :

- 1) à toute personne physique sous plafonds de ressources de l'accession sociale à la propriété (dont l'ensemble des locataires de logements sociaux),
- 2) une collectivité territoriale,
- 3) à toute autre personne physique remplissant les conditions de ressources exigées dans le cadre des opérations d'accession HLM.

- La revente du logement HLM par son acquéreur est libre 5 ans après l'achat. Si elle se produit dans les 5 années suivant l'achat, le propriétaire est obligé d'informer le bailleur social qu'il veut revendre le logement. Le bailleur social peut se porter acheteur en priorité. Si l'acheteur a acheté le logement à un prix inférieur au prix de mise en vente, il doit lors de la revente verser au bailleur social la différence entre ces 2 montants.

Affectation du prix de la vente : au moins 50 % du montant des ventes sur les communes SRU est à réaffecter au financement de nouveaux programmes de logements locatifs sociaux ou à l'acquisition de logements en vue de conventionner ou aux travaux de rénovation d'habitats sociaux sur la commune concernée ou, avec son accord et celui du préfet, sur l'établissement public de coopération intercommunal (EPCI) ou le département.

## 79 % des ventes HLM sur les 36 intercommunalités soumises à la réforme des attributions<sup>6</sup>

Libellé EPCI	% de vente hors bailleurs sociaux
Bordeaux Métropole	37
CA d'Agen	7
CU du Grand-Poitiers	4
CA de la Rochelle	4
CA du Niortais	4
CA du Pays Basque	4
CA Limoges Métropole	3
CA du Bassin d'Arcachon Nord	2
CA Grand Châtelleraut	2
CA du Grand Angoulême	1
CA du Libourmais	1
CA du Bassin de Brive	1
CC DE Parthenay-Gâtine	1
CA Bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique (COBAS)	1
Autres EPCI	6
<b>Total 36 EPCI</b>	<b>79</b>

<sup>6</sup> Les EPCI tenus de se doter d'un Plan Local de l'Habitat (les communautés d'agglomération, les communautés urbaines, les métropoles, et les communautés de communes qui sont compétentes en matière d'habitat et ont une population de plus de 30 000 habitants avec une commune de plus de 10 000 habitants) ainsi que les communautés de communes compétentes en matières d'habitat avec au moins un quartier prioritaire politique de la ville sur leur territoire. 36 EPCI sont concernés en Nouvelle-Aquitaine en 2019

653 logements ont été vendus en 2019 dans les principales intercommunalités du territoire, soit 79 % des ventes régionales. Cette part est en légère hausse par rapport à l'année de référence (75 %) (voir annexe 5).

Bordeaux Métropole représente à elle seule 37 % des ventes en Nouvelle-Aquitaine, en progression par rapport l'année de référence. La communauté d'agglomération (CA) d'Agen est la deuxième intercommunalité en nombre de ventes, avec 7 % des ventes régionales, puis Grand-Poitiers et la communauté d'agglomération de La Rochelle qui représentent chacune environ de 4 % des ventes. C'est sur le territoire de ces 4 EPCI que plus de 50 % des ventes de la région sont constatées. Enfin, en comparaison avec l'année de référence, on constate deux fois moins de ventes en 2019 sur le territoire de Limoges métropole.

Le tableau ci-dessous représente la part des ventes sur les 14 intercommunalités les plus représentatives en matière de ventes HLM. Les 22 autres intercommunalités représentent seulement 6 % des ventes régionales, dont 8 sans aucune vente malgré, pour 3 d'entre elles, une production de logements sociaux supérieure à 50 logements (CA de Royan Atlantique, communauté de commune (CC) du Cubzaguais et CC de Jalleau-Bourde).

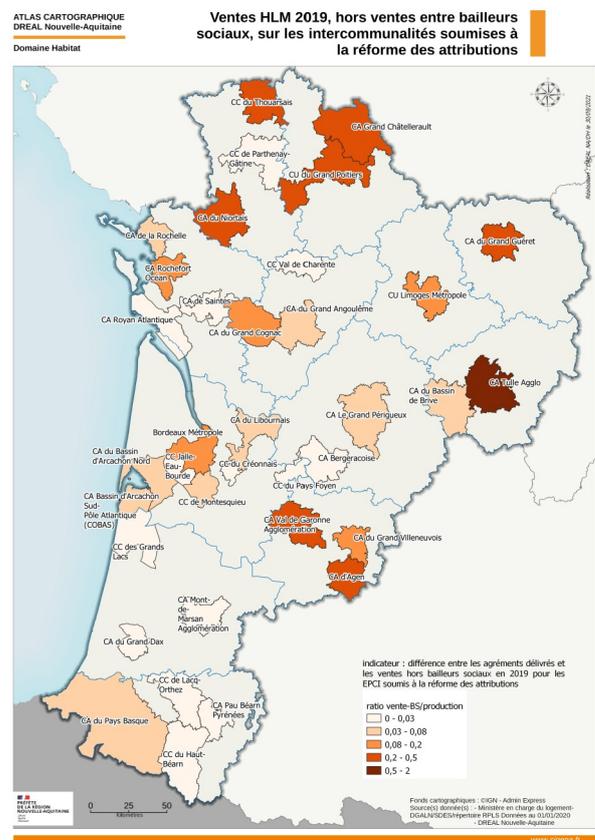
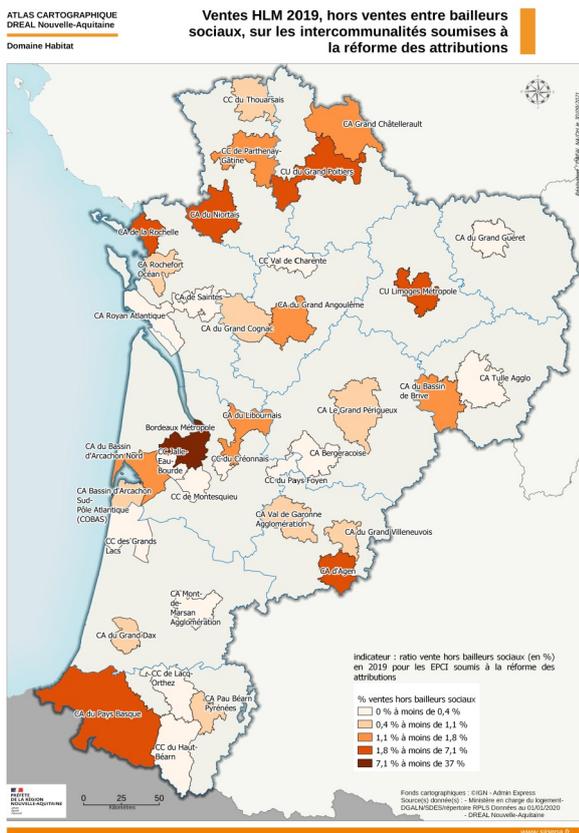
### Augmentation de plus de 2 % des ventes par rapport aux agréments délivrés pour produire des logements neufs en 2019

La production neuve sur les 36 EPCI s'élève à 6400 logements et les ventes sur ces intercommunalités représentent 10 % de cette production nouvelle.

25 EPCI comptent moins de 10 ventes de logements sociaux. Sur ces 25 EPCI avec peu de ventes, 8 EPCI ont une production supérieure à 100 logements sociaux sur l'année 2019 (CA Mont-de-Marsan agglomération, CA Grand Dax, CA Pau Béarn Pyrénées, CA Grand Périgueux, CA du bassin de Brive, COBAS, CA Royan Atlantique et CC des Grands-Lacs). 10 EPCI comptent entre 10 et 60 ventes de logements sociaux dont 4 ont une production supérieure à 200 logements sur cette même année (CA du Libournais, CAPB, COBAN et CA de La Rochelle).

Enfin, Bordeaux métropole compte à la fois des ventes et une production très élevées.

La CC Parthenay-Gâtines est le seul EPCI avec un ratio vente/production négatif en 2019, comme pour l'année de référence. Peu de ventes sont comptabilisées sur le territoire de cet EPCI caractérisé par l'absence de production nouvelle.



	2019				
	Libellé EPCI	Ventes hors bailleurs sociaux	Nombre d'agréments délivrés	Ratio ventes-hors bailleurs sociaux / Nombre d'agréments délivrés (en %)	Différence nombre d'agréments délivrés-vente
<b>Nombre d'agréments élevé/ventes élevées</b>	Bordeaux Métropole	306	2 165	14,1	1 859
<b>Nombre d'agréments élevé/ventes moyennes</b>	CA de la Rochelle	33	486	6,8	453
	CA du Bassin d'Arcachon Nord	15	306	4,9	291
	CA du Pays Basque	31	415	7,5	384
	CA Bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique (COBAS)	8	228	3,5	220
<b>Nombre d'agréments élevé /ventes faibles</b>	CA du Grand Dax	3	230	1,3	227
	CA du Libournais	12	226	5,3	214
	CA Mont-de-Marsan Agglomération	2	218	0,9	216
	CA Pau Béarn Pyrénées	6	212	2,8	206
	CA Royan Atlantique	0	331	0,0	331
	CC de Lacq-Orthez	0	71	0,0	71
<b>Nombre d'agréments moyen ventes moyenne</b>	CA d'Agen	58	186	31,2	128
	CA du Niorlais	32	105	30,5	73
	CA Limoges Métropoles	27	150	18,0	123
	CU du Grand Poitiers	36	101	35,6	65
<b>Peu de ventes/Nombre d'agréments moyen</b>	CA Bergeracoise	0	48	0,0	48
	CA de Saintes	0	24	0,0	24
	CA du Bassin de Brive	9	192	4,7	183
	CA du Grand Angoulême	12	176	6,8	164
	CA du Grand Cognac	5	25	20,0	20
	CA du Grand Villeneuve	4	24	16,7	20
	CA Grand Châtelleraut	13	26	50,0	13
	CA Le Grand Périgueux	7	105	6,7	98
	CA Rochefort Océan	7	87	8,0	80
	CA Val de Garonne Agglomération	3	11	27,3	8
	CC de Montequieu	2	44	4,5	42
	CC des Grands Lacs	0	71	0,0	71
	CC du Pays Foyen	1	37	2,7	36
	CC du Thouarsais	6	16	37,5	10
	CC Jalle-Eau-Bourde	0	69	0,0	69
	CA du Grand Guéret	2	7	28,6	5
	CA Tulle Agglo	2	1	200,0	-1
	<b>Peu de ventes peu d'agréments</b>	CC de Parthenay – Gâtine	9	0	pas d'agréments délivrés
CC du Cubzagaais		0	0	pas d'agréments délivrés	0
CC du Haut-Béarn		0	1	0,0	1
CC Val de Charente		0	1	0,0	1
<b>Total 36 EPCI</b>	<b>653</b>	<b>6 462</b>	<b>10,2</b>	<b>5 809</b>	

Trois départements de Nouvelle-Aquitaine (Haute-Vienne, Pyrénées-Atlantique et Lot-et-Garonne) concentrent les ventes sur les agglomérations soumises à la réforme des attributions (voir annexe 6).

EPCI	Produit des ventes (M€)	EPCI	Produit des ventes (M€)
Bordeaux Métropole	43,8	CC du Thouarsais	0,4
CA de la Rochelle	4,1	CA du Grand Dax	0,3
CA du Pays Basque	3,8	CC de Montesquieu	0,3
CA d'Agen	3,4	CA Val de Garonne Agglomération	0,3
CU Limoges Métropole	2,7	CC des Grands Lacs	0,3
CA du Niorlais	2,2	CA du Grand Villeneuve	0,2
CU du Grand Poitiers	1,9	CA Bergeracoise	0,2
CA Bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique (COBAS)	1,3	CA Mont-de-Marsan Agglomération	0,1
CA du Grand Angoulême	1,3	CA du Grand Guéret	0,1
CA du Libournais	1,0	CA Tulle Agglo	0,1
CA Rochefort Océan	0,8	CC du Pays Foyen	0,1
CA Grand Châtelleraut	0,7	CC Val de Charente	0,0
CC de Parthenay-Gâtine	0,6	CA de Saintes	0,0
CA du Bassin de Brive	0,6	CA Royan Atlantique	0,0
CA du Bassin d'Arcachon Nord	0,6	CC Jalle-Eau-Bourde	0,0
CA du Grand Cognac	0,5	CC Grand Cubzagaais	0,0
CA Pau Béarn Pyrénées	0,4	CC du Haut-Béarn	0,0
CA Le Grand Périgueux	0,4	CC de Lacq-Orthez	0,0
<b>Total 36 EPCI</b>	<b>72,4</b>		

## Des produits des ventes issus des principales intercommunalités

Le produit des ventes issus des intercommunalités à enjeux est de 72,3 M€ soit 85 % du produit régional total.

Il est inégalement réparti puisque les ventes sur Bordeaux métropole génèrent 50 % du produit régional des ventes en 2019, soit 61 % du produit des ventes sur le périmètre des EPCI à enjeux pour 43,8 M€. Après la métropole bordelaise, les ventes dans les agglomérations de La Rochelle et du Pays-Basque génèrent respectivement plus de 4 M€ (soit 37 % du produit des ventes de la Charente-Maritime) et 3,7 M€ (soit 87 % du produit des ventes des Pyrénées-Atlantiques).

A l'intérieur d'un même département, la répartition peut être inégale, avec des territoires où le produit des ventes est majoritairement issu de ventes hors des agglomérations, et d'autres où les agglomérations concentrent les opérations.

Par exemple, les 4 agglomérations principales de la Charente-Maritime ne représentent que 44 % du montant total du produit des ventes de ce département. Même constat en Corrèze, dans les Landes et la Creuse, où le produit des ventes est issu d'opérations majoritairement hors des agglomérations (voir annexe 6).

## 65 % des ventes sur le territoire de ces EPCI concernent des logements collectifs

En prenant en compte l'ensemble des ventes 2019<sup>7</sup> (y compris la vente entre bailleurs sociaux), 65 % des ventes concernent des logements en collectif et 35 % des logements individuels.

Pour 15 agglomérations, la vente est exclusivement constituée de logements individuels. Les ventes au logement individuel sont majoritaires pour 8 autres agglomérations (voir annexe 7).

## Des fonds propres investis très majoritairement sur le territoire des agglomérations soumises à la réforme des attributions

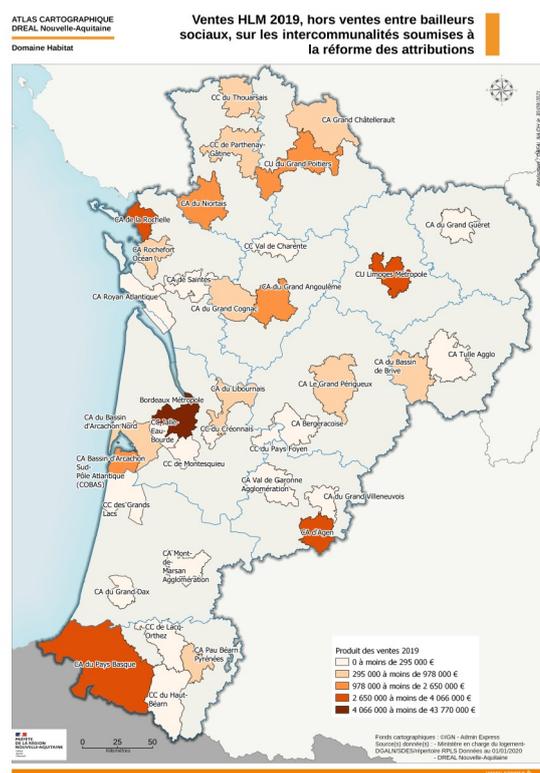
Les fonds propres des organismes sont prioritairement investis dans les agglomérations soumises à la réforme des

<sup>7</sup> Seules les ventes avec un prix de vente renseigné dans RPLS sont prises en compte

attributions. Leur montant sont près de deux fois supérieurs au produit des ventes sur ce même territoire.

Libellé EPCI	Fonds propres	Nombre de logements	Produit des ventes	Ratio fonds propres/produit vente (%)
Bordeaux Métropole	32,3	2293	43,8	74
CA Bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique	6,8	226	1,3	520
CA Bergeracoise	0,6	26	0,2	361
CA d'Agen	3,6	186	3,4	105
CA de La Rochelle	4,4	470	4,1	181
CA de Saintes	0,4	35	0,0	pas de produit
CA du Bassin d'Arcachon Nord	5,4	306	0,6	891
CA du Bassin de Brive	5,1	193	0,6	812
CA du Grand Angoulême	2,2	166	1,3	168
CA du Grand Cognac	0,8	24	0,5	166
CA du Grand Dax	3,7	230	0,3	1238
CA du Grand Guéret	0,04	7	0,1	34
CA du Grand Villeneuveois	0,5	24	0,2	211
CA du Libournais	3,7	223	1,0	382
CA du Niortais	1,4	110	2,1	66
CA du Pays Basque	7,6	493	3,8	202
CA Grand Châtelleraut	0,6	25	0,7	75
CA Le Grand Périgueux	1,7	103	0,4	395
CA Mont de Marsan Agglomération	2	217	0,1	1504
CA Pau Béarn Pyrénées	5,1	238	0,4	1192
CA Rochefort Océan	1,5	89	0,8	200
CA Royan Atlantique	5,7	340	0,0	pas de produit
CA Tulle Agglo	0,01	1	0,1	9
CA Val de Garonne Agglomération	0		0,3	0
CC de Lacq-Orthez	1,1	50	0	pas de produit
CC de Montesquieu	0,6	38	0,3	218
CC de Parthenay-Gâtine	0		0,6	0
CC des Grands Lacs	3,1	138	0,3	1228
CC du Grand Cubzaguais	0		0,0	pas de produit
CC du Haut Béarn	0		0,0	pas de produit
CC du Pays Foyen	0,6	37	0,1	691
CC du Thouarsais	0,4	16	0,4	105
CC Jalle-Eau-Bourde	0,7	69	0,0	pas de produit
CC Val de Charente	0	0	0,0	pas de produit
CU du Grand Poitiers	2,5	101	1,9	129
CU Limoges Métropole	3,8	143	2,7	145
<b>Total 36 EPCI</b>	<b>137,4</b>	<b>8 122</b>	<b>72,3</b>	<b>190</b>

Les 8 EPCI du littoral (CC des Grands Lacs, CA du Bassin d'Arcachon Nord, CA Bassin d'Arcachon Sud, CA du Pays Basque, CA Rochefort Océan, CA La Rochelle, CA de Saintes, CA de Royan Atlantique) mobilisent avec Bordeaux métropole 50 % des investissements des fonds propres des bailleurs de Nouvelle-Aquitaine pour le développement de l'offre nouvelle.



Certains territoires font l'objet de 5 à 15 fois plus d'investissement en fonds propres que le produit des ventes constatées sur ces mêmes territoires (CA de Mont-de-Marsan, CA du Grand Dax, CC des Grands Lacs, CA Pau Béarn Pyrénées, CA du Bassin d'Arcachon Nord...).

5 EPCI sont caractérisés par un investissement dans l'offre nouvelle égal au montant des ventes HLM sur ces territoires (CU Grand Poitiers, Limoges métropole, CA Grand Châtelleraut, CA d'Agen, CC du Thouarsais).

9 EPCI n'ont, soit pas fait l'objet de ventes sur leur territoire, soit pas fait l'objet d'investissements dans de la production nouvelle (CA Saintes, CA Royan Atlantique, CC Haut Béarn, CC Val de Charente...)

Globalement les EPCI soumis à la réforme des attributions avec un ratio fonds propres/produit des ventes élevés se situent dans départements avec des profils identiques. Ainsi dans les Landes où les fonds propres investis sont 7 fois supérieurs au produit des ventes, les EPCI de la CA de Mont-de-Marsan, la CA du Grand Dax et la CC des Grands Lacs, ont des fonds propres investis 12 à 15 fois supérieurs au produit des ventes sur ces territoires. Ce même constat peut être fait à l'inverse pour les EPCI des départements (Creuse et Deux-Sèvres) où les fonds propres investis dans l'offre nouvelle sont inférieurs au montant du produit des ventes.

## 276 logements vendus en 2019 dans les communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU<sup>8</sup>, soit 1 vente sur 3

Territoire	Moyenne des ventes HLM 2016-2018	Moyenne hors bailleurs sociaux 2016-2018	Moyenne agréments délivrés 2016-2018	Nombre de vente HLM en 2019	Nombre de ventes hors bailleurs sociaux en 2019	Agréments délivrés 2019
Communes déficitaires au titre de la loi SRU	433	193	3 591	1 444	276	2 813
Ensemble NA	1 123	727	8 589	3 685	828	8 234
Part régionale des communes déficitaires au titre de la loi SRU (en %)	39	27	42	39	33	34

En 2019, si l'on excepte les ventes entre organismes HLM, 33 % des ventes régionales se réalisent dans des communes déficitaires au titre de la loi SRU. Le nombre de ces ventes est en augmentation par rapport au nombre moyen de ventes sur ces mêmes communes entre 2016 et 2018. Par ailleurs, les ventes totales, comprenant celles entre bailleurs sociaux, représentent 4 ventes sur 10 en Nouvelle-Aquitaine, chiffre stable par comparaison avec l'année de référence. 16 % des ventes régionales se situent dans 2 communes de la métropole bordelaise : Bordeaux et Mérignac.

Libellé commune	2019			Libellé commune	2019		
	% de vente HLM	% de vente hors bailleurs sociaux	Agréments délivrés (en %)		% de vente HLM	% de vente hors bailleurs sociaux	Agréments délivrés (en %)
Bordeaux	10,5	10,0	9,7	Teich (Le)	2,4	0,5	0,0
Mérignac	10,7	6,0	1,0	Ambarès-et-Lagrave	1,4	0,4	0,6
Saint-Médard-en-Jalles	0,4	1,8	0,6	Bergerac	0,1	0,4	0,4
Feytiat	0,0	1,2	0,0	Ruelle-sur-Touvre	0,1	0,4	0,5
Aiffres	0,3	1,1	0,0	Boussat (Le)	0,2	0,4	0,1
Parempuyre	0,2	1,0	0,8	Panazol	0,1	0,4	0,0
Passage (Le)	0,2	1,0	0,0	Brive-la-Gaillarde	0,1	0,4	0,0
Taillan-Médoc	0,2	1,0	0,0	Villenave-d'Ornon	2,9	0,2	1,8
Bon-Encontre	0,2	0,8	0,8	Gujan-Mestras	0,1	0,2	1,1
Haillan (Le)	0,4	0,8	0,0	Teste-de-Buch	0,1	0,2	0,9
Bidart	0,2	0,7	0,0	Libourne	0,7	0,1	0,5
Gradignan	1,6	0,6	3,3	Aytré	0,0	0,1	0,5
Anglet	0,1	0,6	0,8				

### Des ventes qui représentent 10 % des agréments délivrés sur le territoire des communes déficitaires

En 2019, le nombre de ventes hors bailleurs sociaux représentent environ 10 % du nombre de nouveaux logements autorisés sur ces territoires. La plupart des communes déficitaires n'ont pas ou peu de ventes ou ont une production bien plus importante que les ventes réalisées.

Les ventes dépassent la production nouvelle sur 12 communes déficitaires (Panazol, Aiffres, Feytiat, le Taillan-Médoc, le Passage, le Haillan, Bidart, le Teich, Brive-la-Gaillarde, Lons, Cambo-les-Bains et Cadaujac).

Quatre communes déficitaires ont des ventes hors bailleurs sociaux qui, rapportées à la production nouvelle dépassent la moyenne régionale de 10 %. il s'agit de communes de

l'agglomération de Bordeaux (Le Bouscat, Saint-Médard-en-Jales et Parempuyre) et de Hendaye, sur la côte basque.

14 communes SRU se caractérisent par un investissement en fond propre des bailleurs supérieur de plus de 2 fois au montant du produit des ventes effectives sur le territoire de ces communes (Villenave-d'Ornon, Malemort, Pineuilh, Gradignan, La Teste-de-Buch, Gond-Pontouvre, Bon-Encontre, Périgny, Bergerac, Libourne, Gujan-Mestras, Ambarès-et-Lagrave, Aytré et Coutrac). 11 communes SRU ont eu des ventes sur leur territoire sans pour autant que des fonds propres aient été réinvestis sur ces territoires dans de l'offre nouvelle (**voir annexe 10**)<sup>9</sup>. Globalement pour les communes déficitaires de Nouvelle-Aquitaine disposant de ventes effectives sur leurs territoires en 2019, le montant des ventes est légèrement inférieur au montant des fonds propres réinvestis, laissant apparaître le respect global de l'obligation de réinvestir 50 % du produit des ventes sur ces territoires.

### Pas de progression significative de la vente HLM en 2020

Pour 2020, la DREAL ne dispose pas de données uniformes sur l'ensemble de la région (**voir annexe 1**). Après consultation des services de l'État en département qui suivent les ventes, la tendance n'est pas à l'augmentation des ventes HLM. 7 départements sur 12 font état d'un nombre de 530 ventes pour l'année 2020, pour un montant des ventes de 61M€ (soit 29 % de moins que pour les 12 départements en 2019). Les fonds propres investis sur la Nouvelle-Aquitaine s'élèvent à 127,1 M€, en baisse de 8 % par rapport à 2019. Une enquête annuelle commune à destination des bailleurs sociaux sera adressée par les services de l'État annuellement à compter de 2022, afin de garantir la mobilisation des données uniformes pour tous les départements, fiables et récentes.

- 8 *Seules sont citées les communes SRU déficitaires ayant eu des ventes sur leur territoire entre 2016 et 2019, et disposant d'au moins 3 bailleurs présents sur leur territoire*
- 9 *L'obligation faite de réinvestir 50 % du montant du produit des ventes sur le territoire des communes SRU comprend également la réhabilitation des logements qui n'est pas mesuré dans ce pan*

**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](http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr)

**Directrice de publication** : Alice-Anne Médard

**Rédacteur** : Sandrine Le Gras / Pôle parc public et politiques sociales du logement / Département Habitat

[Page internet liée au thème](#)

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

**ISSN** : 2607-8007