

# Tendances et perspectives de la programmation de logements sociaux en Gironde

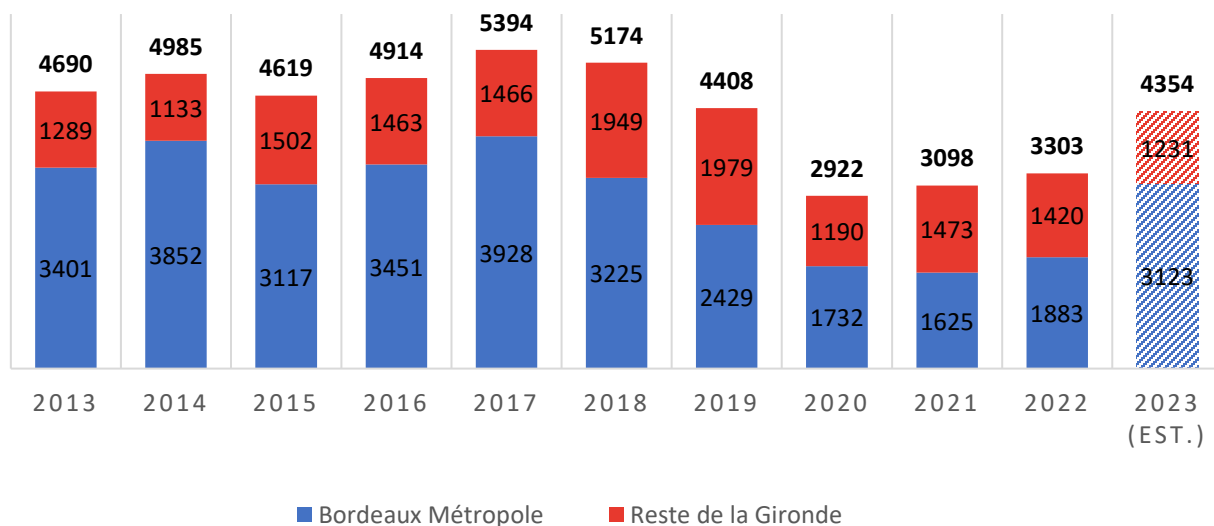


Conférence de l'OISO – Gironde – 2 mars 2023  
Nicolas BLAISON – Directeur Régional



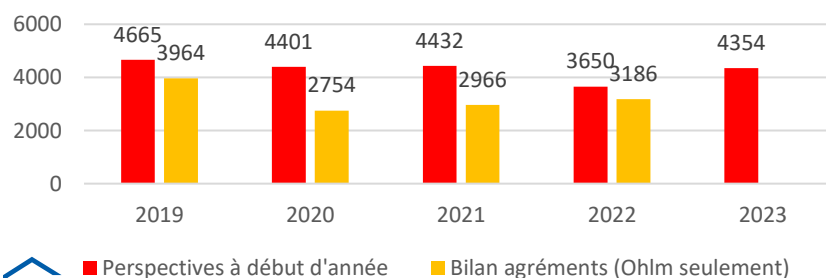
# La programmation de logements sociaux en gironde : vers un léger rebond?

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AGRÉÉS EN GIRONDE ET PERSPECTIVES 2023

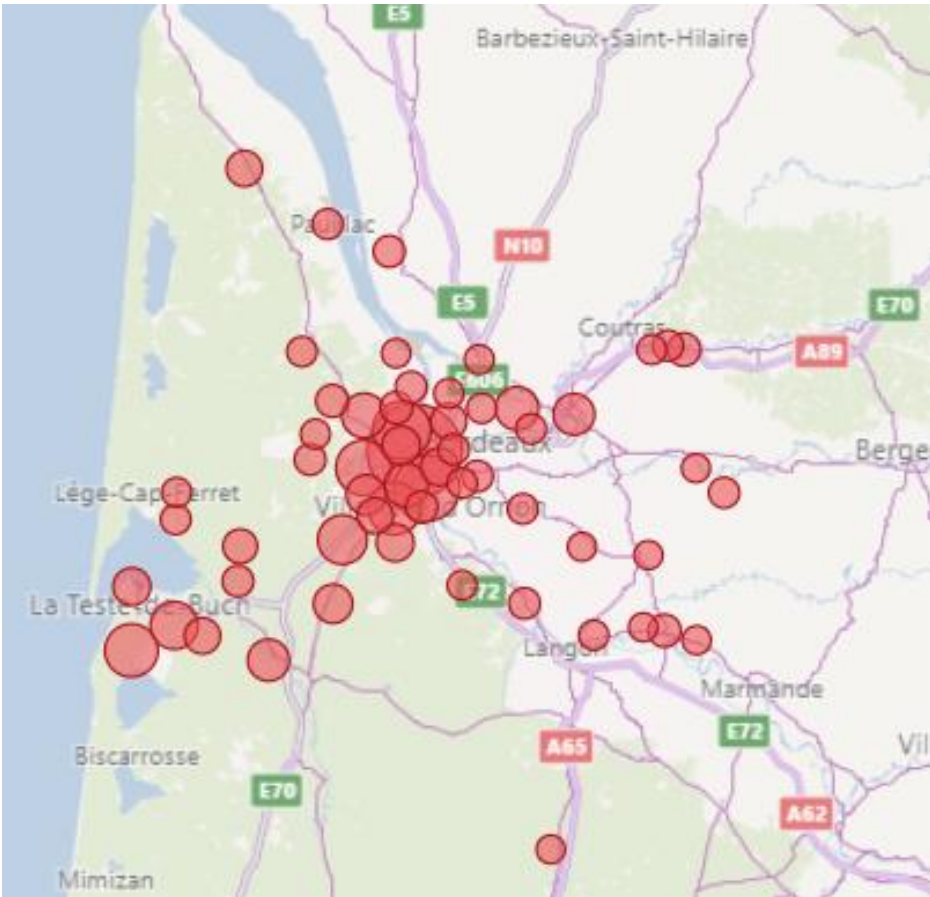


- Après le trou d'air de 2020, la programmation Hlm en Gironde repart doucement à la hausse sans retrouver les sommets de 2017.
- **+6,6%** de logements agréés entre 2021 et 2022
- Des niveaux qui sont encore éloignés des objectifs de l'Etat (environ 5 000).
- Pour les organismes Hlm, des perspectives 2023 à début d'année « normales » comparée aux années 2019 à 2021. Mais sous réserve de confirmation des projets.

Gironde : évolution perspectives LLS à début d'année et bilan agréments (organismes Hlm seulement)

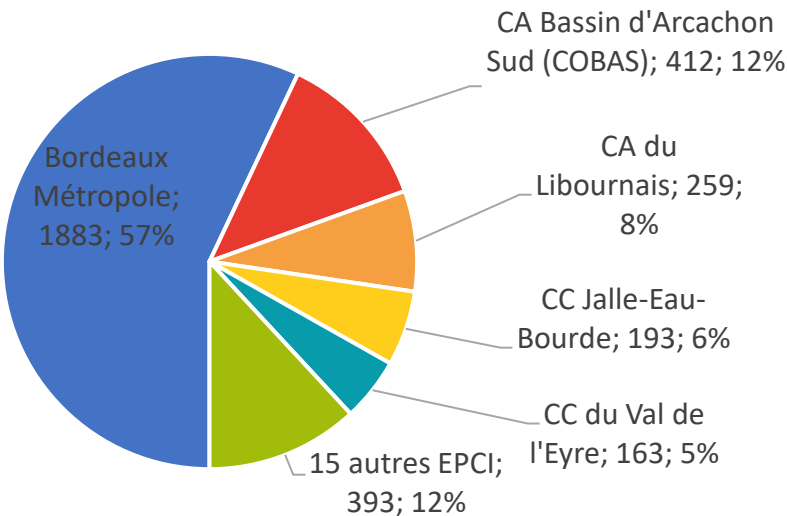


# En 2022, 3 300 logements sociaux agréés dans 62 communes de Gironde



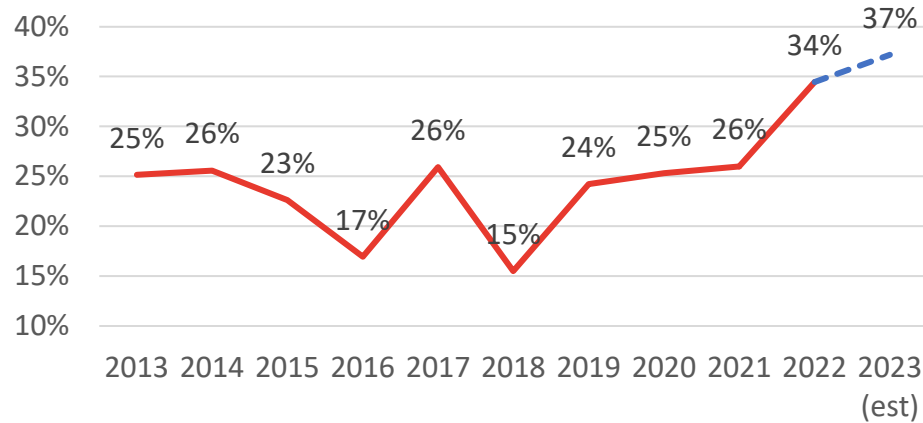
Après la Métropole, la programmation 2022 est surtout localisée sur la COBAS, la CALI, Jalle-Eau-Bourde et Val de l'Eyre

Programmation 2022 de logements locatifs sociaux par EPCI de Gironde

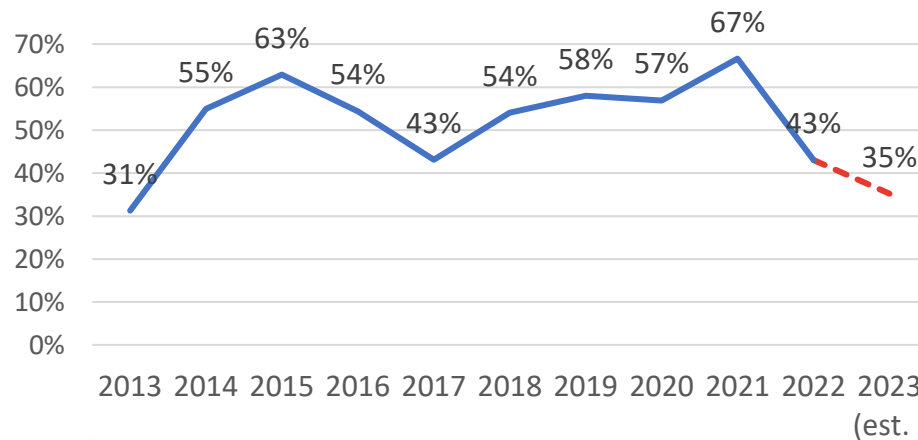


# Un programmation portée par le PLS et marquée par le recul de la production en VEFA

% de PLS parmi les logements locatifs sociaux programmés en Gironde



Part de la programmation réalisée en VEFA en Gironde

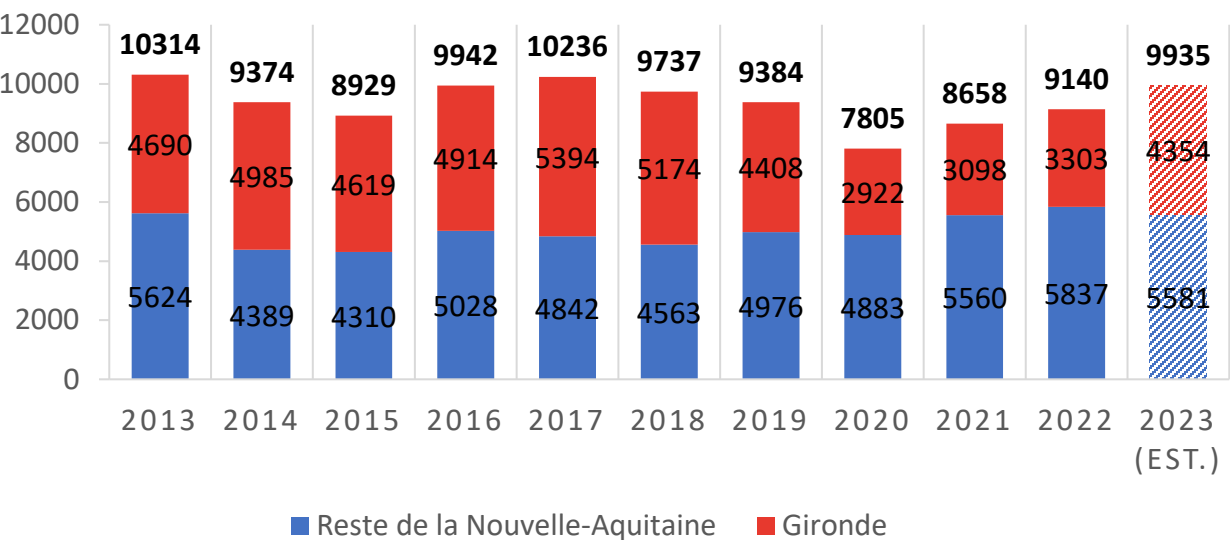


- La part de PLS progresse de façon importante notamment pour répondre aux besoins de logements étudiants sur la Métropole.
- La part de logements sociaux en VEFA (= ventes en bloc) a diminué de 24 points en 2022 et s'annonce à un niveau faible pour 2023.



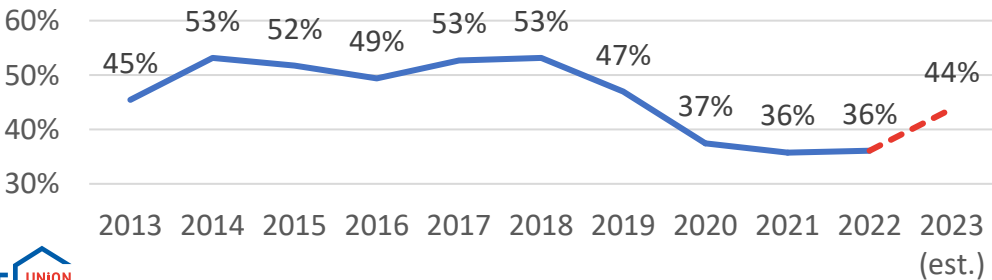
# Le poids de la gironde dans la programmation régionale reste à un niveau historiquement bas

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AGRÉÉS EN GIRONDE ET LE RESTE DE LA RÉGION



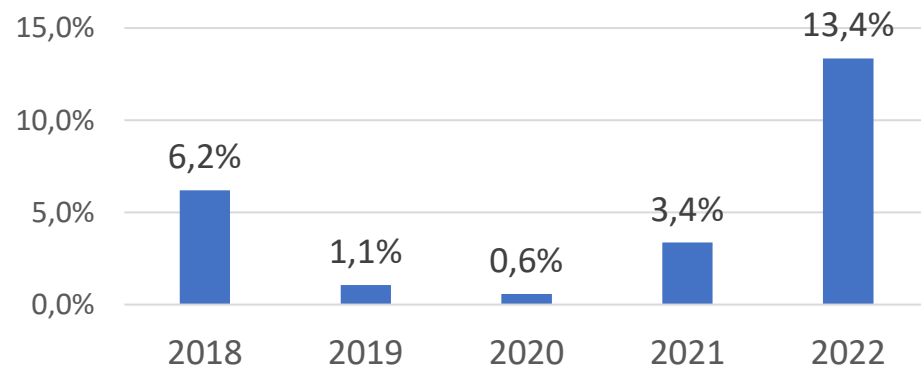
- La programmation dans le reste de la Région suit une tendance à la hausse depuis 2018 et atteint un record en 2022 depuis 10 ans en nombre
- Le poids de la Gironde reste en 2022 stable à un niveau très bas et pourrait remonter en 2023.

Poids de la Gironde dans le total des agréments de la région Nouvelle-Aquitaine



# Un contexte économique qui risque de freiner la mise en service des opérations programmées

Evolution annuelle du prix de revient prévisionnel des opérations de logement social en Gironde



Près de 13 000 logements programmés en Gironde non livrés à mi-2022, dont plus de la moitié non démarrés

A fin 2022 en Gironde, **1700 logements en difficulté** recensés, principalement pour raison budgétaire.

- Augmentation des coûts de construction :
  - de nombreux appels d'offre infructueux et d'opérations retardées, en MOA directe et en VEFA.
  - Augmentation des fonds propres +++
- Accroissement du poids de la dette des organismes avec augmentation du taux du Livret A
- La recherche de leviers pour améliorer l'équilibre des opérations : PLS, ULS, BRS, régulation...



**Direction régionale**  
**98 avenue de la Libération**  
**33110 Le Bouscat**  
**[urhlm.na@union-habitat.org](mailto:urhlm.na@union-habitat.org)**

Délégation territoriale de Limoges  
3 rue Montyon  
87100 Limoges  
[urhlmna.limoges@union-habitat.org](mailto:urhlmna.limoges@union-habitat.org)

Délégation territoriale de Poitiers  
62 avenue du plateau des Glières  
86000 Poitiers  
[urhlmna.poitiers@union-habitat.org](mailto:urhlmna.poitiers@union-habitat.org)

Crédit photo : Domaine de Vigneau - Mérignac © Pascal Rousse



#### SOURCES :

- Agréments 2022 et antérieur : SISAL 3 – DHUP. Traitement URHlm. Extraction du 19/01/2023.
- Perspectives de programmation 2023, opérations agréées non livrées et opérations en difficulté : enquêtes URHlm NA auprès de ses adhérents.
- Traitement et mise en forme : [marc.hemeret@union-habitat.org](mailto:marc.hemeret@union-habitat.org)

**L'Union régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine** fédère 56 organismes Hlm et représente le mouvement Hlm en région auprès des pouvoirs publics, des milieux professionnels et des médias.

Elle mène une mission d'analyse et d'appui à ses adhérents sur tous les dossiers relatifs au logement social pour répondre aux attentes et aux besoins des territoires.

L'URHlm en Nouvelle-Aquitaine est membre de la Fédération Nationale des Associations Régionales (FNAR), composante de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH).



[www.urhlmna-habitat.fr](http://www.urhlmna-habitat.fr)