

Une perte de plus de 500 logements pour le locatif privé chaque année

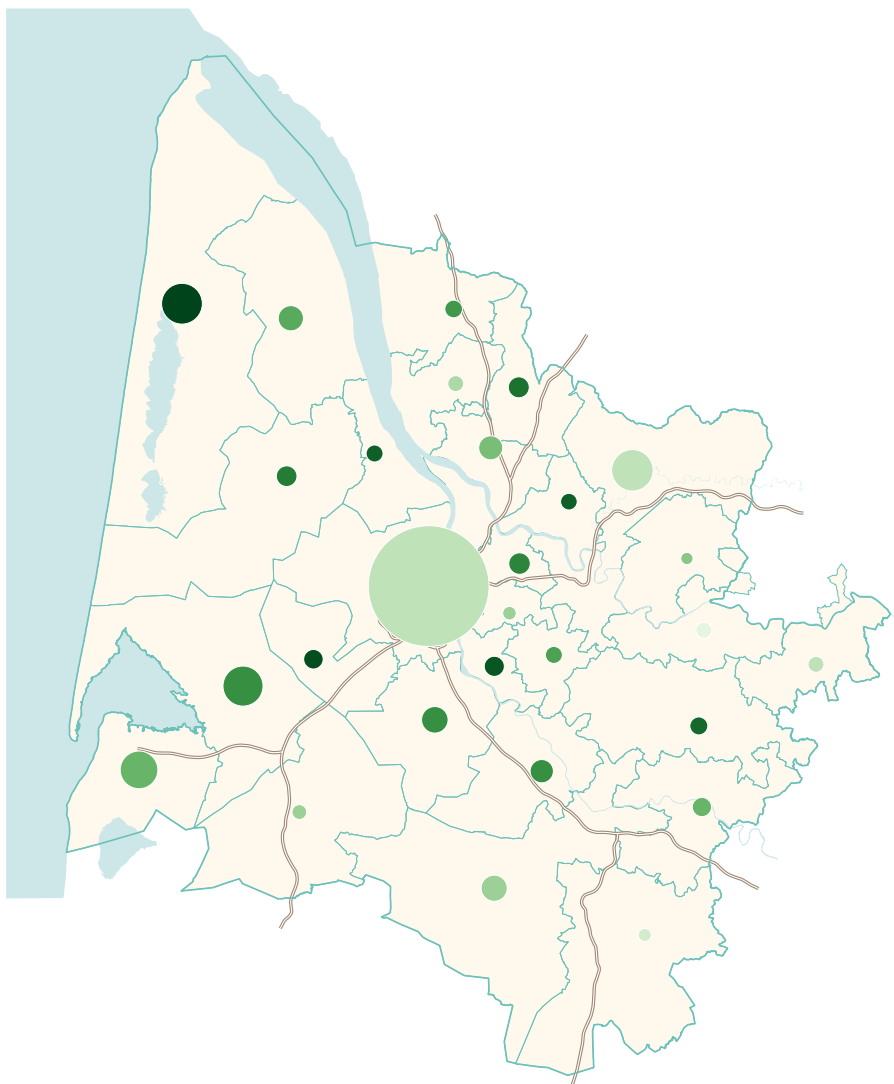
Depuis plusieurs années, le territoire girondin fait face à une forte pression sur le marché du logement. Plusieurs facteurs expliquent cette tension. En premier lieu, l'évolution des modes de vie (notamment l'augmentation des décohabitations) fait croître la demande de logements. À cela s'ajoute la forte attractivité du territoire et donc l'arrivée de nouveaux ménages. Pour répondre à cette demande, le nombre de logements a progressé de 21 % entre 2011 et 2022. Toutefois, ce sont les résidences secondaires et occasionnelles qui enregistrent la plus forte progression sur cette période : 28 % contre 20 % pour les résidences principales.

La pression sur le marché du logement provient également d'un manque de fluidité. Le taux de rotation dans le parc

social a diminué, passant de plus de 10 % à 7,9 % alors même que ce parc a connu une croissance significative avec plus 31 % de logements sur la même période.

Le marché locatif privé, moteur essentiel dans les parcours résidentiels semble également grippé. L'une des causes viendrait de la transformation du statut d'occupation lors d'un changement de propriétaire. Lors d'une vente d'un logement, la probabilité pour que le bien change de destination est souvent plus élevée que lorsque le propriétaire ne change pas. Ainsi, lors d'un changement de propriétaire, des biens qui étaient à la location peuvent sortir de ce marché locatif. Certains nouveaux propriétaires en profitent pour réaliser des travaux avant une remise sur le marché de la location, et d'autres préfèrent s'y installer.

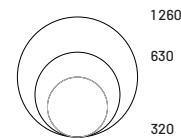
Part des logements qui sont passés du parc locatif privé au parc des propriétaires après changement de propriétaire



Part des logements qui sont passés du parc locatif privé au parc des propriétaires

12,25 % 24,4 % 39,5 %

Nombre de logements occupés par son propriétaire



Carte réalisée avec Cartes & Données - © Articque

En Gironde, chaque année, lors d'un changement de propriétaire, près de **2 logements sur 10** passent d'un statut locatif à un statut occupé par son propriétaire. Ce taux varie selon les territoires entre 12 % et 40 %. La probabilité qu'un logement anciennement dans le parc locatif se retrouve occupé par son propriétaire après une mise en vente est plus élevée dans la communauté de communes Médoc Atlantique que dans celle du Bazadais. Le parc locatif de la communauté de communes Médoc Atlantique se réduit fortement à chaque changement de propriétaire.

Il existe également des arrivées dans le parc locatif, lorsqu'un logement anciennement occupé par son propriétaire est mis en location. Reste à savoir si les vases communicants s'équilibrent.

En Gironde, chaque année, lors d'un changement de propriétaire, 7 % des logements passent d'un statut de propriétaire à une mise en location. C'est plus souvent le cas dans la communauté de communes du Pays Foyen (10 %) que dans celle du Val de l'Eyre (3,5 %).

De ce fait, en analysant le solde entre ces deux flux, on s'aperçoit que ces échanges se font très souvent au détriment du parc locatif pour chacun des EPCI. À l'échelle du département c'est une perte, chaque année, de **plus de 500 logements dans le parc locatif**, accentuant ainsi la tension locative.

Part des logements qui étaient occupés par leur propriétaire et qui deviennent locatifs après changement de propriétaire

