

En quelques chiffres...



QUEL IMPACT DU LOGEMENT SOCIAL POUR LES ENTREPRISES DU BÂTIMENT ?

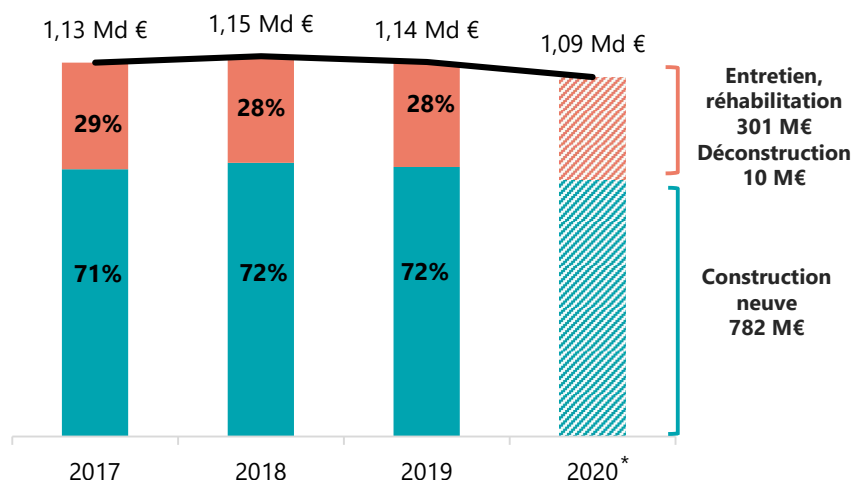
CERC NOUVELLE-AQUITAINE
JUIN 2021

Au-delà des enjeux de cohésion sociale et d'équilibre des territoires, le logement social participe activement à l'activité économique du secteur du Bâtiment. Dans la continuité de la première étude réalisée par la CERC Nouvelle-Aquitaine, ce tableau de bord a pour objectif d'apprécier l'impact du logement social sur le chiffre d'affaires et les emplois dans le secteur du Bâtiment.

Chiffre d'affaires généré par le logement social

Près de 1,1 milliard d'€ pour les entreprises du Bâtiment

Évolution du chiffre d'affaires bâtiment du logement social



En Nouvelle-Aquitaine, les travaux de bâtiment concernant le logement social représentent plus de 1,1 milliard d'€ de chiffre d'affaires en 2019. Ce montant correspond à 9% de l'ensemble de l'activité Bâtiment évalué à 12,3 milliards d'€.



Le périmètre de mesure du chiffre d'affaires porte sur l'entretien courant et le gros entretien du parc de logements sociaux existants, les travaux liés à l'adaptation des logements et la construction d'une offre nouvelle.

Source : CERC Nouvelle-Aquitaine

* valeur semi-définitive.

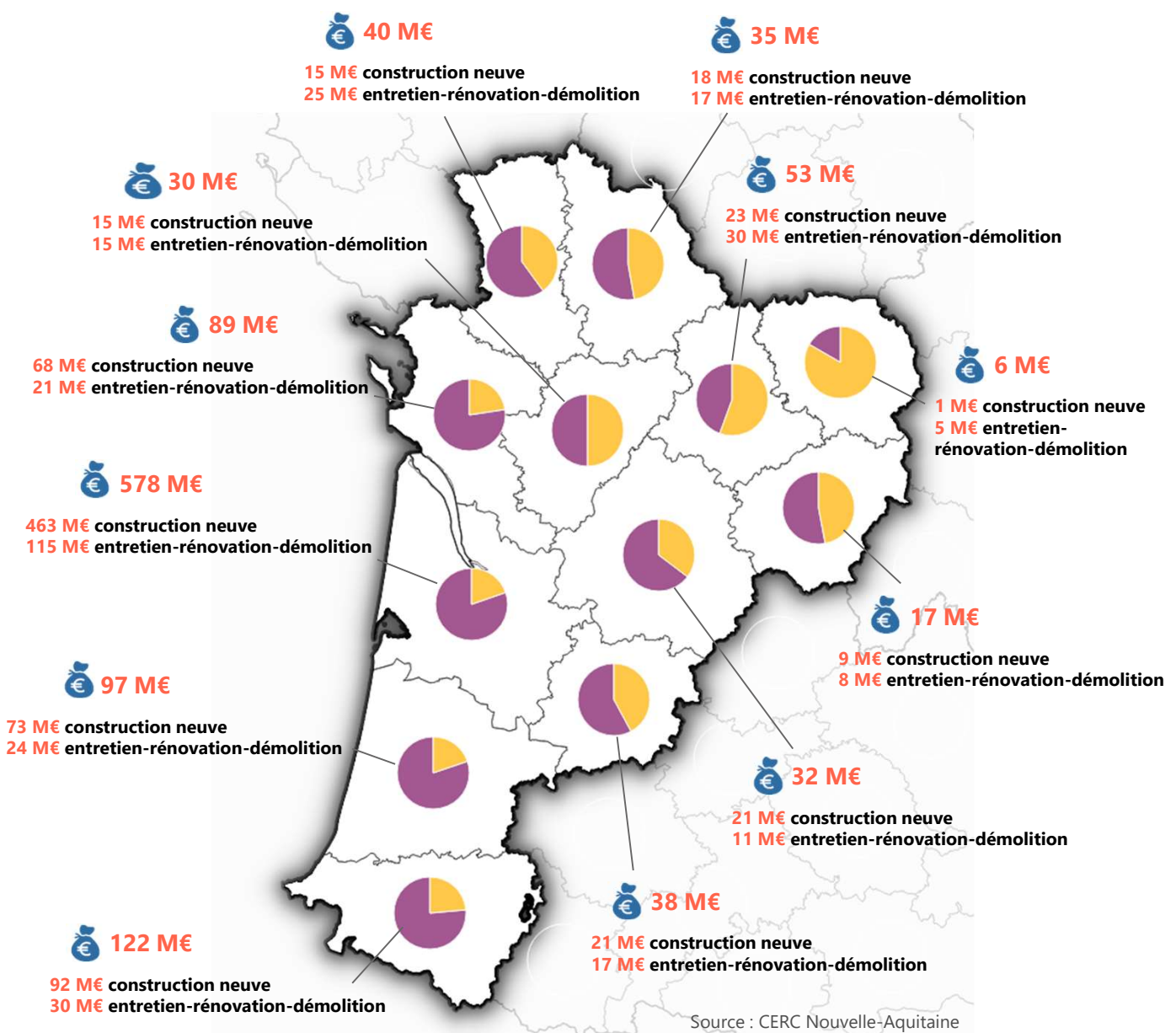
Répartition territoriale du chiffre d'affaires

51% du chiffre d'affaires en Gironde

Le chiffre d'affaires Bâtiment du logement social varie selon les départements en fonction de nombreux critères : taille du parc social, année de construction, besoin en logements, etc...

Pour les départements littoraux, la part de la construction neuve de logements prédomine dans le chiffre d'affaires. Les départements du Limousin se caractérisent par un poids des travaux d'entretien et de réhabilitation plus élevé qu'en moyenne régionale en raison d'un parc de logements sociaux plus âgés.

Chiffre d'affaires selon les départements – Année 2019



Emplois directs et indirects

21 813 emplois en équivalent temps-plein soutenus dans le Bâtiment

12 emplois directs pour 1 M€ de chiffre d'affaires

13 832 emplois directs nécessaires à la réalisation des opérations de construction, de réhabilitation et de démolition (hors ingénierie, maîtrise d'œuvre...).



7 emplois indirects pour 1 M€ de chiffre d'affaires

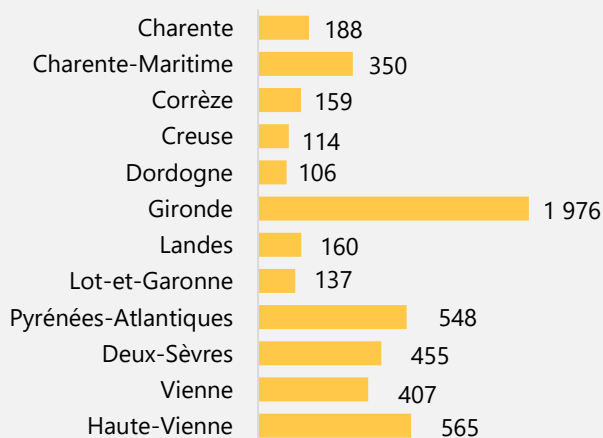
7 981 emplois indirects nécessaires à la fabrication des fournitures ou équipements et aux services associés (transports, prestations intellectuelles...).

Source : CERC Nouvelle-Aquitaine



La méthodologie utilisée pour l'évaluation des emplois indirects repose notamment sur l'utilisation de tables afin de modéliser les interdépendances entre les secteurs d'activité. Les ratios utilisés sont issus de l'étude détaillée de la CERC Nouvelle-Aquitaine menée en 2018. L'évaluation des emplois directs a été obtenu à partir de ratios sectoriels moyens (taux de valeur ajoutée, pourcentage des charges de personnel dans le chiffre d'affaires, etc...).

FOCUS : Effectifs salariés des bailleurs sociaux selon le siège social en Nouvelle-Aquitaine



Le logement social a également un impact direct sur la vie économique des territoires par l'intermédiaire des salariés des organismes HLM.

En Nouvelle-Aquitaine, les effectifs des organismes HLM dont le siège social est situé en région emploient plus de 5 165 salariés sans comptabiliser les agences locales d'organismes HLM dont le siège social n'est pas en Nouvelle-Aquitaine.

Source : UR-HLM Nouvelle-Aquitaine

Maitrise d'ouvrage du logement social

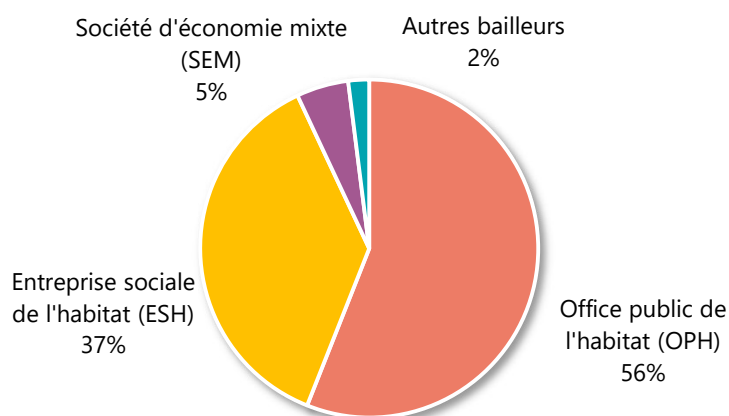
52 organismes HLM en Nouvelle-Aquitaine *

Le parc social de logements est géré par 52 organismes HLM néo-aquitains, disposant d'agences sur l'ensemble du territoire. Ils construisent et gèrent des logements en locatif et en accession sociale et bénéficient au secteur du Bâtiment au travers de :

- la réhabilitation et la maintenance du patrimoine bâti : performances thermiques, sécurité et conformité réglementaire, qualité de services, maîtrise des charges locatives... ;
- la démolition (déconstruction) de logements sociaux obsolètes ou vétustes ;
- le développement d'une offre nouvelle pour répondre aux besoins de logements et d'accession à la propriété des ménages.

Répartition du parc de logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine selon les catégories de bailleurs

Unité : % du parc de logements sociaux



Source : RPLS, Caisse des dépôts; données 2018

* Les organismes HLM ayant un siège social en dehors de la région ainsi que ceux gérant moins de 100 logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine sont exclus.

Gros entretien et maintenance courante du patrimoine

Un parc de 311 066 logements sociaux à maintenir en bon état

	Nombre de logements du parc social	Part dans les résidences principales	Âge moyen du parc (en années)
Charente	16 066	9,8 %	40,2
Charente-Maritime	29 536	9,7 %	33,5
Corrèze	9 829	8,6 %	32,6
Creuse	5 542	9,6 %	44,4
Dordogne	14 256	7,3 %	35,0
Gironde	106 677	14,7 %	28,8
Landes	13 617	7,3 %	28,2
Lot-et-Garonne	11 276	7,4 %	33,4
Pyrénées-Atlantiques	36 819	11,6 %	33,1
Deux-Sèvres	15 665	9,4 %	35,2
Vienne	25 600	12,6 %	39,2
Haute-Vienne	26 183	14,4 %	44,8
NOUVELLE-AQUITAINE	311 066	11,2 %	33,6

Source : RPLS, données au 1^{er} janvier 2020

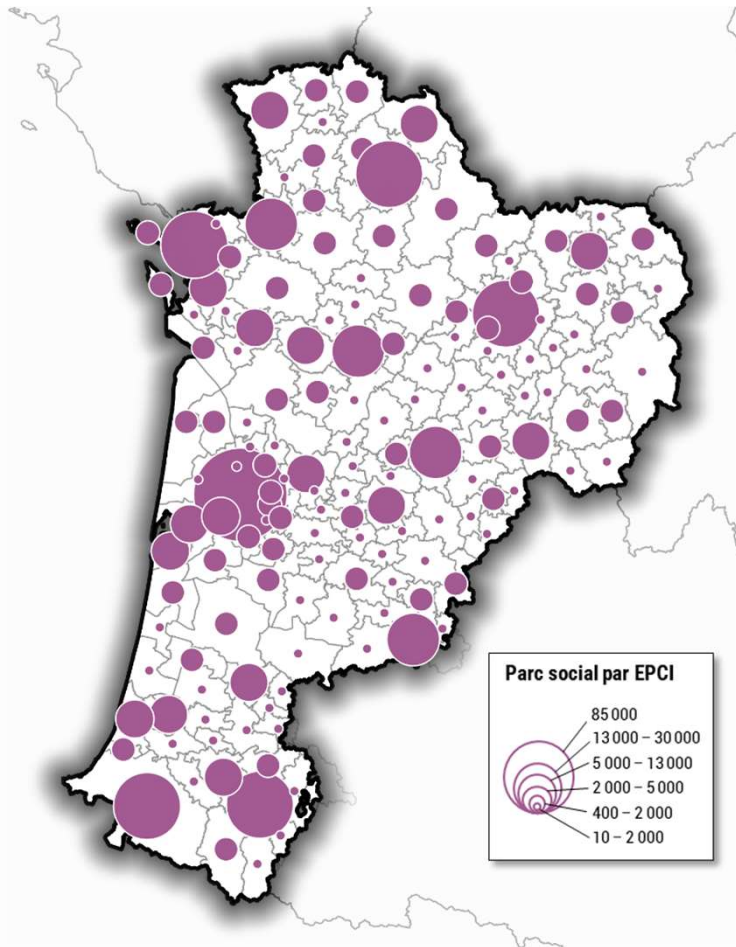
Au 1^{er} janvier 2020, le parc social est composé de 311 066 logements soit plus de 11% des résidences principales.

La taille du parc de logements à entretenir par chaque bailleur est hétérogène. 1/4 d'entre eux gèrent moins de 700 logements et plus de la moitié possède un parc locatif de plus de 3 500 logements.

L'âge moyen du parc de logements sociaux s'élève à 33,6 ans. Il est le plus élevé en Haute-Vienne et dans la Creuse ; le plus faible en Gironde et dans les Landes.

Répartition du parc de logements sociaux selon les EPCI

Unité : % du parc de logements sociaux



© CERC Nouvelle-Aquitaine
Source : traitement CERC ; RPLS 2020 ; IGN Admin-Express 2019

Les travaux d'entretien courant sont de petites réparations entraînées par la nécessité de maintenir le parc locatif en bon état de fonctionnement.

Le gros entretien se distingue par des travaux programmés de plus grande ampleur et destinés à la remise en état d'éléments détériorés par l'usure.

Les travaux portent par exemple sur la sécurité et la conformité réglementaire du patrimoine (sécurité incendie, amiante...), la qualité de service (réseaux de chauffage, ascenseurs...), la maîtrise des charges locatives (chaudières individuelles et collectives, isolation, menuiseries, ventilation...).

Les coûts de maintenance constatés varient légèrement d'un département et d'un parc à un autre. Il s'étale de 450 € par logement à plus de 800 € par logement en moyenne en Nouvelle-Aquitaine.

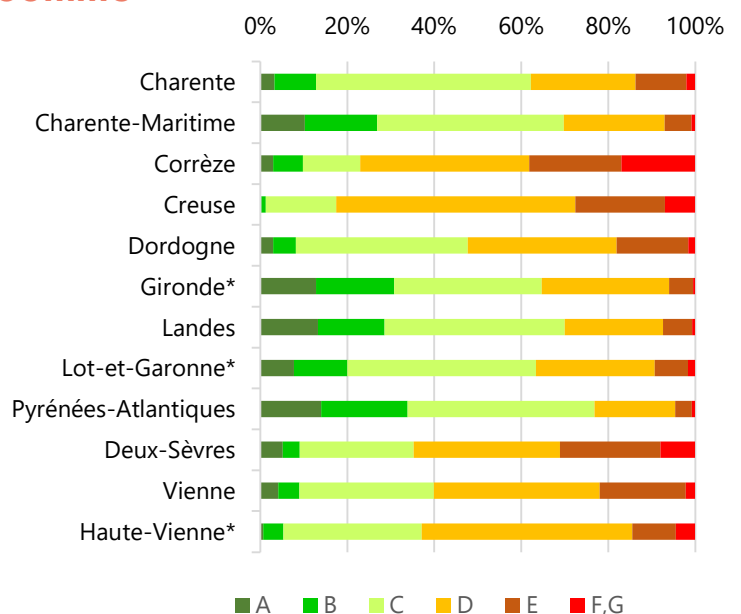
Travaux de réhabilitation énergétique

12% des logements considérés comme des « passoires énergétiques »

57% des logements sociaux ont une étiquette énergétique A, B ou C. 12% des logements sont énergivores (étiquette E, F ou G). Ces proportions sont néanmoins le reflet de disparités territoriales.



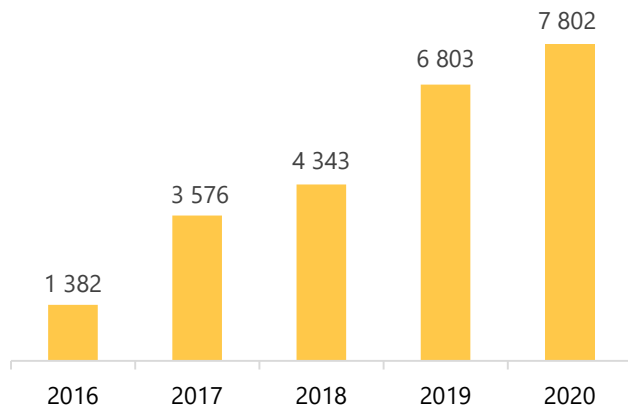
* Le diagnostic de performance énergétique a été réalisé pour 77% des logements du parc social. Les données des étiquettes énergétiques sont à interpréter avec précaution pour certains départements. En Gironde, Lot-et-Garonne et Haute-Vienne tout particulièrement car les diagnostics couvrent seulement et respectivement 32%, 41% et 33% du parc de logements.



Source : traitement CERC ; RPLS 2020

Nombre de logements engagés dans une réhabilitation et bénéficiant d'un éco-PLS

Unité : en cumul et année d'engagement



Source : traitement CERC ; DHUP



D'autres opérations de réhabilitation énergétique peuvent être menées sans mobiliser un éco-prêt. Différents modes de financement sont mobilisables, par exemple les certificats d'économies d'énergie, le prêt à la réhabilitation PAM, le FEDER, le dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) ou la 3^{ème} ligne de quittance. Les travaux de réhabilitation financés par le biais de ces dispositifs ne sont pas pris en compte dans cette étude.

Sur la période de 2016 à 2020, le nombre de logements sociaux engagés dans une réhabilitation et bénéficiant d'un éco-prêt logement social (éco-PLS) s'élève à 7 802 logements en Nouvelle-Aquitaine (155 opérations). Le coût total des opérations est proche de 384 M€ sur cette période.

L'éco-PLS est une offre de prêt proposée par la Banque des Territoires dédiée au financement d'opérations de réhabilitation des logements sociaux les plus énergivores (DPE classes énergétiques E à G et classes D sous conditions). Afin de bénéficier du dispositif, l'opération doit permettre un gain énergétique de 40% au moins.

Les travaux, d'ampleur significative, peuvent s'étaler sur plusieurs exercices et ne comportent pas uniquement des travaux strictement énergétiques.

Déconstruction de logements sociaux

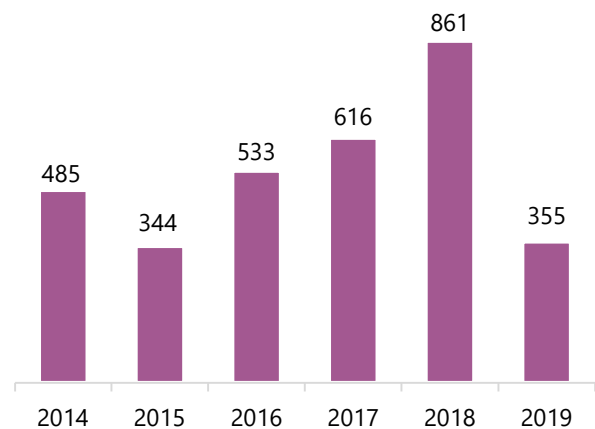
532 logements démolis en moyenne entre 2014 et 2019

Sur la période 2014-2019, 3 194 logements ont été démolis pour des raisons de vétusté, une meilleure organisation urbaine ou le développement d'une nouvelle offre de logements aux statuts plus diversifiés.

29% des démolitions ont eu lieu en Gironde et 12% en Dordogne, Haute-Vienne et Deux-Sèvres.

Les différentes démolitions peuvent notamment s'inscrire dans le cadre des programmes de rénovation urbaine pour la transformation des quartiers les plus fragiles classés en zones urbaines sensibles.

Nombre de logements démolis du parc social

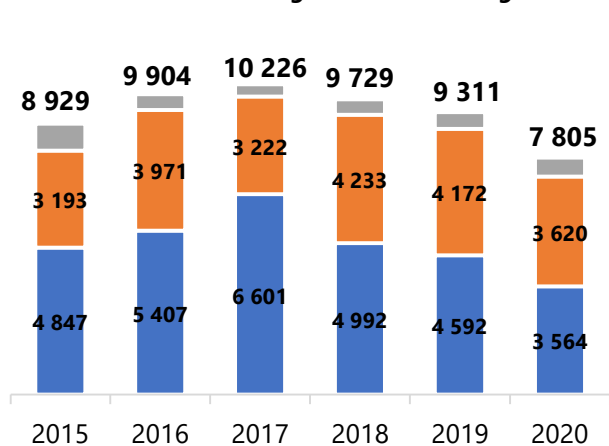


Source : traitement CERC ; RPLS

Construction neuve de logements

Plus de 9 300 logements agréés en moyenne entre 2015 et 2020

Nombre de logements sociaux agréés



En Nouvelle-Aquitaine, 7 805 logements ont été agréés dans le parc social en 2020, en baisse de plus de 16% par rapport à l'année précédente. Ce repli peut s'expliquer en partie par les conséquences des différentes périodes de confinement liées à la crise sanitaire.

En moyenne, le nombre d'agrément délivrés sur la période 2015-2020 dépasse 9 300 logements sociaux. À titre de comparaison, les mises en chantiers de logements s'élèvent en moyenne, sur la même période, à 33 800.

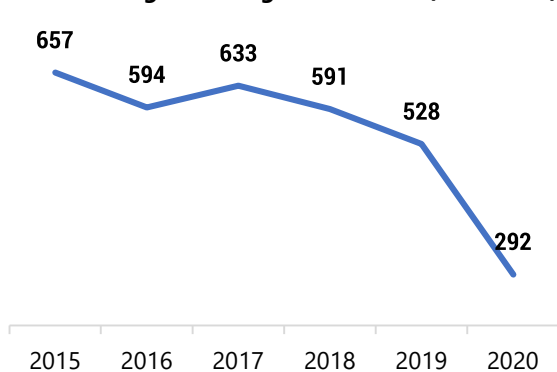
- Acquisition-amélioration
- Vente en l'état futur d'achèvement
- Maitrise d'ouvrage directe

Source : traitement CERC; Infocentre SISAL, données extraites au 18/01/2021

48% des agréments délivrés concernaient des opérations en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) sur la période 2015-2019. Les opérations d'acquisition-amélioration portaient sur 621 logements.

En supplément, sur la période 2015-2020 une moyenne de 549 logements par an a été construit en accession sociale avec un prêt social location-accession (PSLA).

Nombre de logements agréés en PSLA (hors VEFA)



Source : traitement CERC; Infocentre SISAL, données extraites au 18/01/2021

Part des acquisitions de logements sociaux en VEFA (hors acquisition-amélioration) – Période 2015-2019
Échantillon : 2 353 opérations renseignées / 46 527 logements

Charente-Maritime	73%
Gironde	54%
Pyrénées-Atlantiques	48%
Vienne	45%
Deux-Sèvres	42%
Landes	39%
Charente	33%
Haute-Vienne	21%
Corrèze	17%
Lot-et-Garonne	14%
Dordogne	8%
Creuse	-
NOUVELLE-AQUITAINE	48%

Source : traitement CERC; Infocentre SISAL, données extraites au 18/01/2021



Le nombre de logements commencés tous segments de marché confondus ne doit pas être comparé strictement avec les agréments délivrés. En effet, la majorité des opérations est mise en chantier avec un délai moyen entre la date d'agrément et la date d'ouverture de chantier de plus de 11 mois (332 jours).

Coût moyen de travaux des opérations

1 524 € par m² pour la construction neuve

Décomposition ** du prix de revient des logements neufs en maîtrise d'ouvrage direct des organismes HLM (logements ordinaires)

	% foncier	% honoraires	% travaux	% dont VRD
2015	13%	10%	77%	11%
2016	12%	10%	78%	12%
2017	14%	11%	75%	12%
2018	13%	10%	77%	11%
2019	11%	11%	78%	13%
2020	12%	11%	76%	13%
ENSEMBLE	13%	10%	77%	12%

Source : Traitement CERC; Infocentre SISAL, données extraites au 18/01/2021

** Cette décomposition a été calculée à partir des coûts prévisionnels saisis au moment du montage financier des opérations. Ils peuvent par conséquent différer des prix de revient réels.

Le poids de la charge foncière varie sensiblement entre les départements. Il peut atteindre 17% sur certains territoires.



MÉTHODOLOGIE

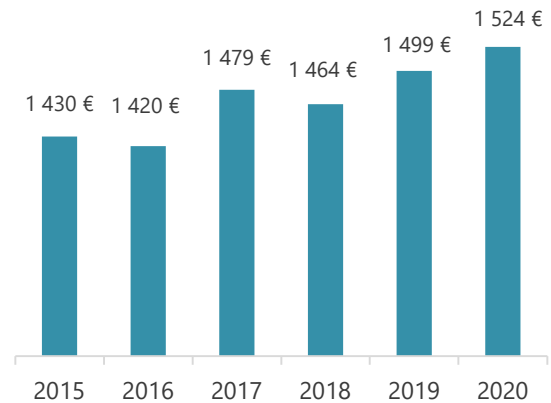
L'évaluation du chiffre d'affaires généré par le logement social pour le secteur du Bâtiment repose sur l'exploitation de différentes sources de données selon les segments de marché : agréments délivrés, coût moyen des travaux d'entretien par logement, parc de logements sociaux, éco-prêt logement social... Le calcul du chiffre d'affaires tient compte des annulations éventuelles d'opérations agréées, du décalage entre les dates d'instructions des aides à la pierre et de l'achèvement des travaux. Le montant du chiffre d'affaires évalué doit être interprété à minima.

Les coûts liés à l'acquisition et l'aménagement des terrains représentent **13%** du prix de revient en moyenne.

Le coût des travaux (gros œuvre, second œuvre) pèse en moyenne **77%** du prix de revient. Les travaux d'aménagement, de voiries et de réseaux divers s'élèvent à **12%** au sein de ce poste. Les honoraires, études, ingénierie, etc. s'élèvent à **10%** du prix de revient.

Coût moyen des travaux HT (y compris VRD) par m² de surface utile *

(construction de logements ordinaires neufs sous maîtrise d'ouvrage directe des organismes HLM)



Source : Traitement CERC; Infocentre SISAL, données extraites au 18/01/2021

* L'échantillon d'opérations porte sur la construction de logements sociaux familiaux, collectifs ou individuels, construits en maîtrise d'ouvrage directe par les organismes HLM. Les opérations faisant apparaître des données atypiques ont été retirées de l'échantillon (prix au m² inférieur à 800 € HT ou supérieur à 3 500 € HT). Les opérations pour lesquelles des informations essentielles manquent (surface habitable, nombre de logements, prix de revient) n'ont pas été prises en compte. L'échantillon comporte 1 980 opérations concernant 38 516 logements.

Contacts : Robin FIORITO; r.fiorito@cerc-na.fr, 05 56 37 03 07
Sébastien PERRUCHOT; bordeaux@cerc-na.fr, 05 47 47 62 43