

En quelques chiffres...

QUEL IMPACT DU LOGEMENT SOCIAL POUR LES ENTREPRISES DU BÂTIMENT ?



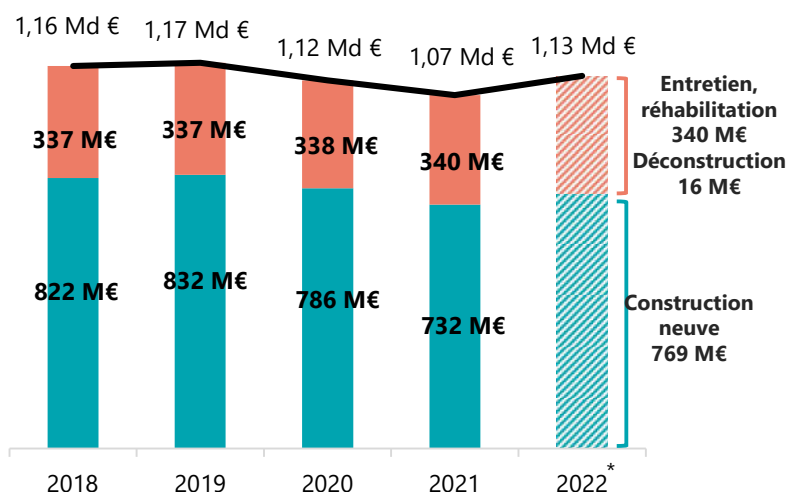
CERC NOUVELLE-AQUITAINE
SEPTEMBRE 2023

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. Ce tableau de bord annuel a pour objectif d'apprécier l'impact du logement social sur le chiffre d'affaires et l'emploi dans le secteur du Bâtiment.

Chiffre d'affaires généré par le logement social

1,13 milliard d'€ en 2022 à destination des entreprises du bâtiment

Évolution du chiffre d'affaires bâtiment du logement social (en euros courants)



Source : CERC Nouvelle-Aquitaine

* Données semi-définitives

En Nouvelle-Aquitaine, les travaux de bâtiments liés au secteur du logement social s'établissent à 1,13 milliard d'euros de chiffre d'affaires en 2022.

Ils représentent 13% du chiffre d'affaires total de l'activité de construction et d'entretien de logements.

Après trois années de baisse consécutives, le chiffre d'affaires se redresse. Cette hausse est en partie imputable à l'augmentation des coûts de construction et dans une moindre mesure à l'augmentation du nombre d'agréments délivrés.

L'index BT01 a progressé de 6% en 2022.



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 en locatif et en accession.

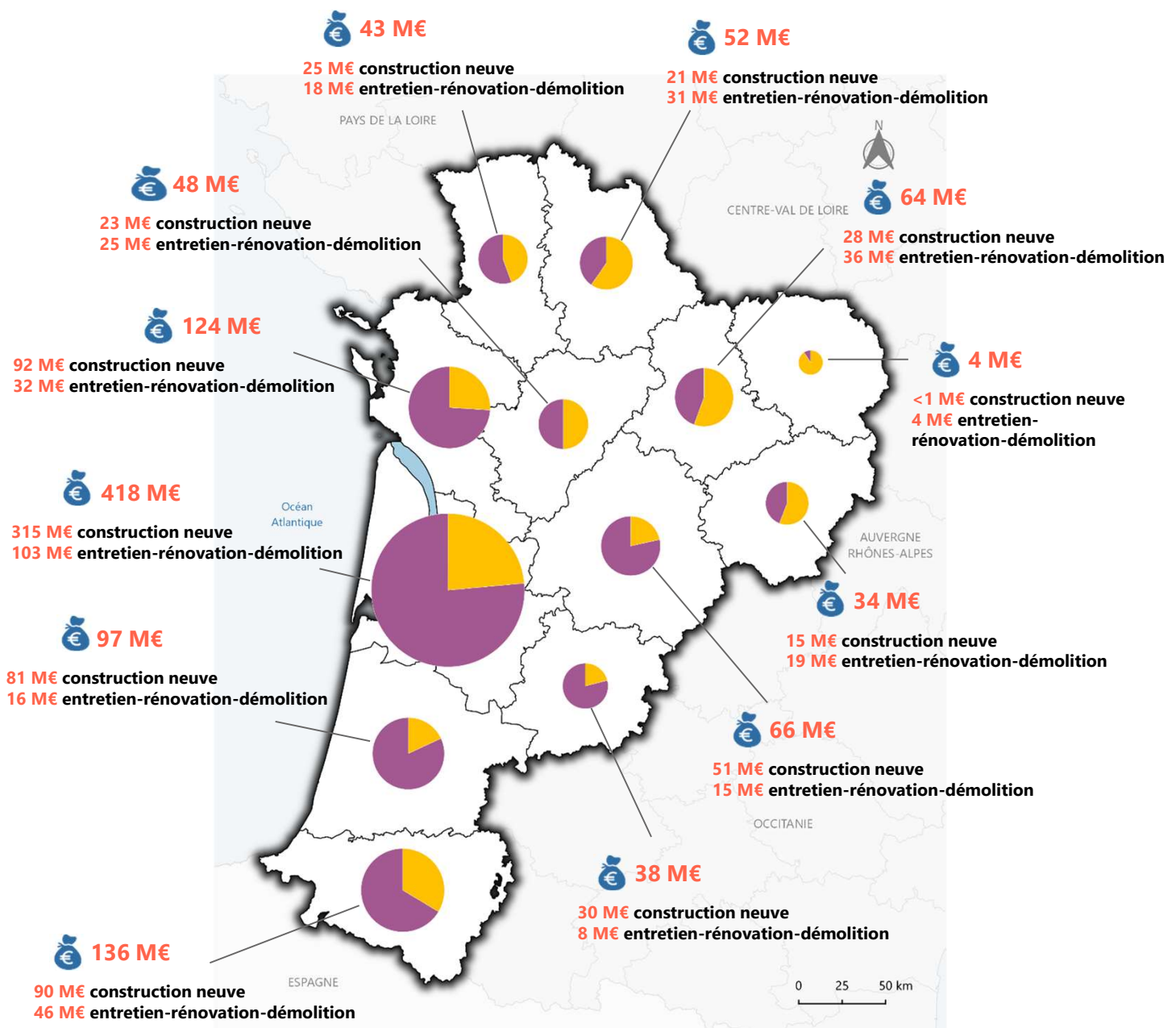
Répartition territoriale du chiffre d'affaires

Des disparités territoriales selon la dynamique constructive et le parc de logement existant

Les travaux de bâtiments du logement social varient selon les départements en fonction de nombreux critères : taille du parc social, année de construction, besoin en logements lié à l'attractivité démographique, etc...

La Gironde représente 37% de l'activité bâtiment du logement social. Le poids du département est, toutefois, orienté à la baisse depuis 2018. L'entretien-rénovation représente plus de 50% du chiffre d'affaires total en Vienne, Haute-Vienne, Charente, Creuse et Corrèze, des départements avec une croissance de la population inférieure à la moyenne de la région mais aussi un parc de logements plus âgés.

Chiffre d'affaires selon les départements – Année 2022



© CERC Nouvelle-Aquitaine ; septembre 2023
Fonds cartographiques, IGN, Admin express

Maitrise d'ouvrage du logement social

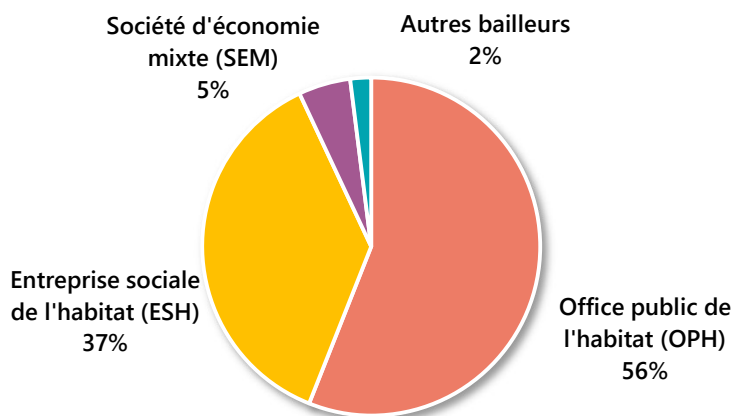
52 organismes HLM en Nouvelle-Aquitaine *

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 : performance thermique, sécurité et conformité réglementaire, 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 au 1^{er} janvier 2021

* Les organismes HLM ayant un siège social en dehors de la région ainsi que ceux gérant moins de 100 logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine ne sont pas considérés. Sont également exclus ceux ne faisant que de l'accession sociale.

Gros entretien et maintenance courante du patrimoine

Un parc de 320 037 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	16 307	9,9%	41,7
Charente-Maritime	30 288	9,7%	34,3
Corrèze	9 758	8,5%	34,3
Creuse	5 468	9,6%	46,4
Dordogne	14 461	7,4%	36,7
Gironde	111 197	14,8%	29,2
Landes	14 697	7,7%	28,1
Lot-et-Garonne	11 450	7,5%	34,1
Pyrénées-Atlantiques	38 062	11,8%	34,0
Deux-Sèvres	15 473	9,2%	36,5
Vienne	25 893	12,6%	40,5
Haute-Vienne	26 483	14,5%	46,4
NOUVELLE-AQUITAINE	320 037	11,3%	34,5

Source : RPLS, données au 1^{er} janvier 2022

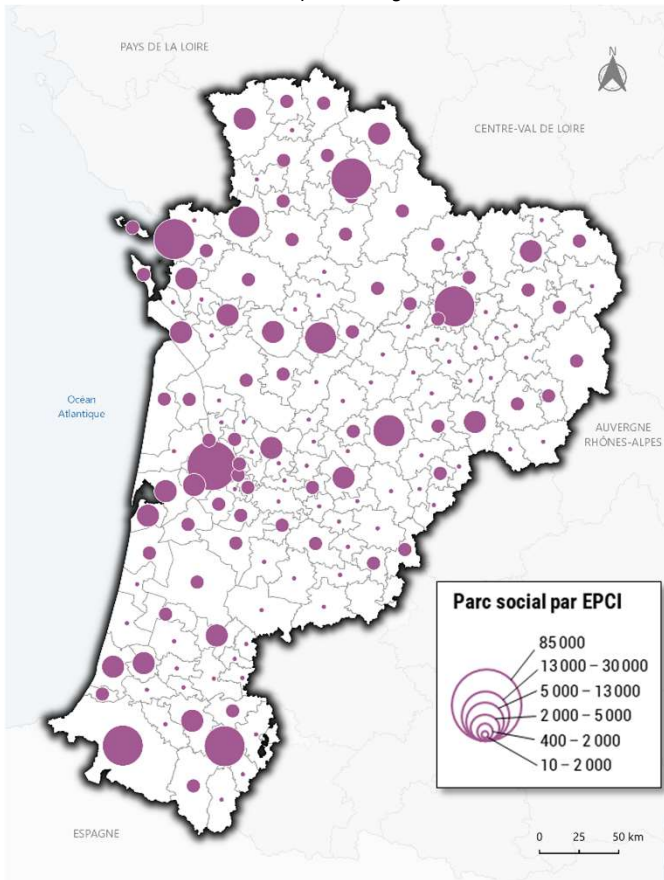
Au 1^{er} janvier 2022, le parc social est composé de 320 037 logements soit plus de 11% des résidences principales de la région.

L'âge moyen du parc néo-aquitain se situe à près de 34,5 ans en moyenne.

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

**Répartition du parc de logements sociaux selon les EPCI
au 1^{er} janvier 2022**

Unité : % du parc de logements sociaux



© CERC Nouvelle-Aquitaine ; septembre 2023
Fonds cartographiques, IGN, Admin express, RPLS 2022

Les travaux d'entretien courant sont de petites réparations entrainées 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 par département. Ils sont notamment liés à l'âge et à la typologie des logements (individuels, collectifs, etc.). Ils s'étalent de 450 euros par logement à plus de 900 euros par logement en moyenne selon les départements.

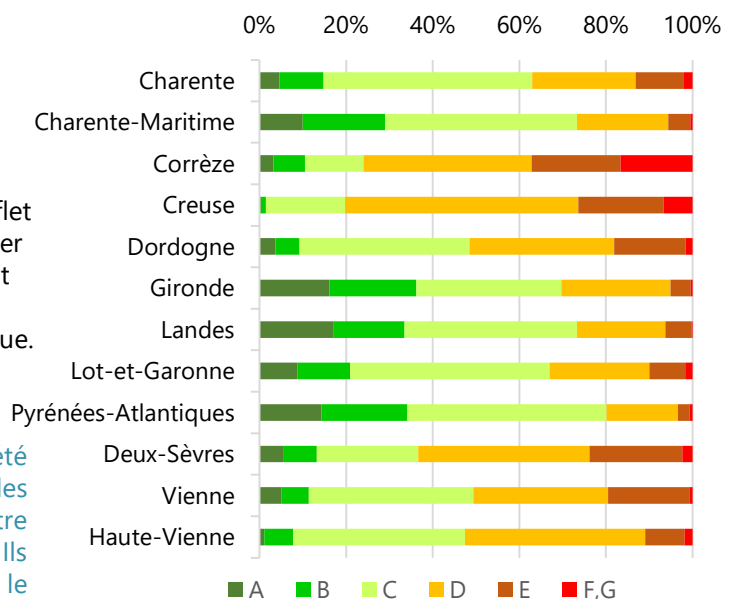
Travaux de réhabilitation énergétique

1,5% des logements considérés comme des « passoires énergétiques »

63% des logements sociaux ont une étiquette énergétique A, B ou C. 10% des logements sont énergivores (étiquette E, F ou G) dont 2% sont considérés comme des passoires énergétiques (étiquette F,G). Ces proportions sont néanmoins le reflet de disparités territoriales. En comparaison au 1^{er} janvier 2021, les passoires énergétiques ont diminué au profit des logements classés A,B, ou C, témoignant de politiques actives en matière de rénovation énergétique.



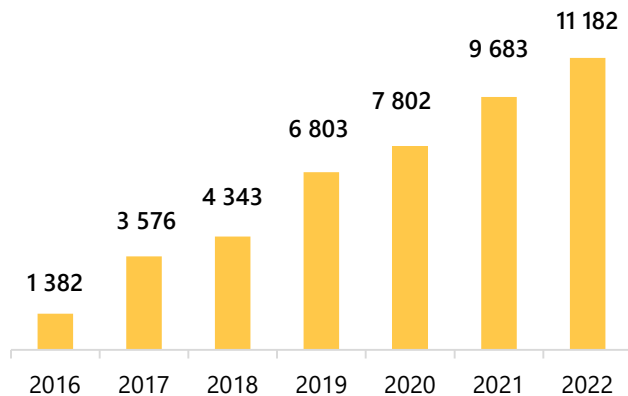
* Le diagnostic de performance énergétique a été réalisé pour 79% des logements du parc social. Dans les différents départements, ces données couvrent entre 59% (Haute-Vienne) et 92% (Gironde) des logements. Ils sont à interpréter avec précaution uniquement dans le département du Lot-et-Garonne (42%).



Source : traitement CERC ; RPLS 2022

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.

Sur la période de 2016 à 2022, le nombre de logements sociaux engagés dans une réhabilitation et bénéficiant d'un éco-prêt logement social (éco-PLS) s'élève à 11 182 logements en Nouvelle-Aquitaine (211 opérations). Le coût des travaux par logement est de 45 929 euros en moyenne sur toute la 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.

Par ailleurs, dans le cadre du Plan France relance, 286 logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine ont bénéficié du soutien financier de l'État pour des opérations de restructuration lourde couplée à une rénovation thermique.

Déconstruction de logements sociaux

592 logements démolis annuellement en moyenne

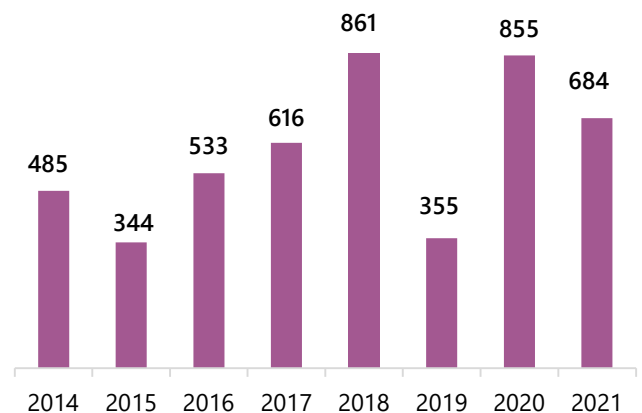
Sur la période 2014-2021, 4 733 logements sociaux ont été démolis pour des raisons de vétusté, une meilleure organisation urbaine ou le développement d'une nouvelle offre de logements aux statuts plus diversifiés. Près de la moitié (43%) ont eu lieu en Gironde.

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.

Le coût d'une démolition varie en fonction du type de logement (individuel ou collectif), de la présence d'amiante ou de la complexité de l'opération. En moyenne, il s'établit à 17 000 euros par logement.

Pour l'année 2022, l'URHLM recense 957 chantiers de démolition de logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine, un niveau élevé porté par les programmes de renouvellement urbain.

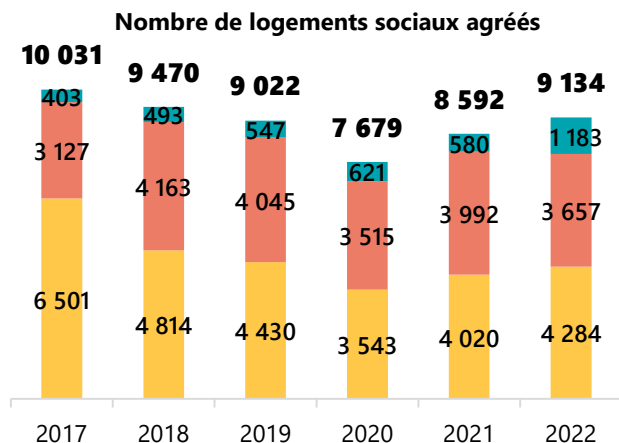
Nombre de logements démolis du parc social



Source : traitement CERC ; RPLS 2022

Construction neuve de logements

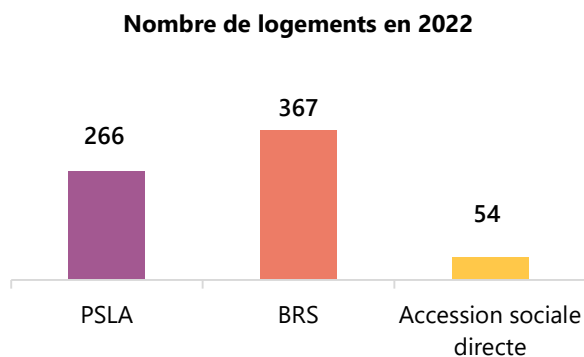
Reprise du nombre de logements agréés notamment pour des opérations d'acquisition-amélioration



Source : traitement CERC ; Infocentre SISAL, URHLM, données extraites au 18/01/2023

53% des agréments délivrés concernaient des opérations en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) sur la période 2020-2022, en augmentation de 6 points de pourcentage par rapport à la période 2017-2019. Les taux les plus élevés se situent en Charente Maritime, en Vienne et en Gironde.

D'autres dispositifs d'accès sociale à la propriété contribuent au chiffre d'affaires bâtiment. On y compte les logements construits en accession sociale avec un PSLA (Prêt Social Location-Accession), des logements en BRS (Bail Réel Solidaire) et des logements en accession sociale vendus sur plan.



Source : traitement CERC ; SGA, URHLM

En Nouvelle-Aquitaine, 9 134 logements ont été agréés dans le parc social en 2022. Le nombre d'agréments se redresse après le creux engendré par la crise sanitaire mais reste inférieur à la moyenne des années 2016-2019.

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

Part des acquisitions de logements sociaux en VEFA (hors acquisition amélioration)

Département	2017-2019	2020-2022
Charente-Maritime	74%	84%
Vienne	33%	71%
Gironde	51%	58%
Dordogne	24%	55%
Landes	57%	53%
Charente	41%	46%
Haute-Vienne	28%	44%
Pyrénées-Atlantiques	34%	31%
Lot-et-Garonne	9%	24%
Deux-Sèvres	11%	21%
Corrèze	21%	19%
Creuse	-	-
NOUVELLE-AQUITAINE	47%	53%

Source : traitement CERC ; Infocentre SISAL, URHLM, données extraites au 18/01/2023



Le nombre de logements mis en chantier 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 d'environ 11 mois (320 jours).

Coût moyen de travaux des opérations

Une accélération des coûts des travaux au cours de l'année 2022

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

	% foncier	% honoraires	% travaux	% dont travaux VRD
2017	13%	11%	76%	11%
2018	14%	11%	76%	11%
2019	13%	10%	76%	11%
2020	14%	11%	75%	11%
2021	14%	11%	75%	11%
2022	15%	11%	74%	10%
ENSEMBLE	14%	11%	75%	11%

Source : Traitement CERC ; Infocentre SISAL, URHLM, données extraites au 18/01/2023

** 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.

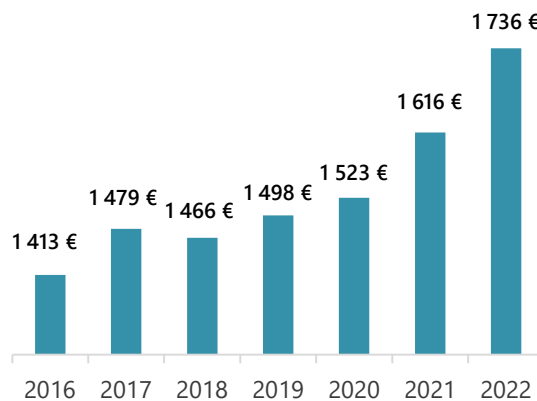
Les coûts liés à l'acquisition des terrains représentent en moyenne **14%** du prix de revient prévisionnel des opérations.

Le coût des travaux (gros œuvre, second œuvre) pèse en moyenne **75%** du prix de revient. Les travaux d'aménagement, de voiries et de réseaux divers s'élèvent à **11%** au sein de ce poste. Les honoraires, études, ingénierie, etc. s'élèvent à **11%** du prix de revient.

Ce chiffre reflète, bien évidemment, la moyenne régionale. Le poids de la charge foncière varie sensiblement entre les départements, allant de 8% du coût total en Charente, Lot-et-Garonne et Vienne à 15% du coût total en Gironde.

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, URHLM, données extraites au 18/01/2023

Malgré l'augmentation du coût moyen prévisionnel des travaux, la structure des prix (foncier, honoraires, travaux) reste relativement stable à l'échelle régionale.

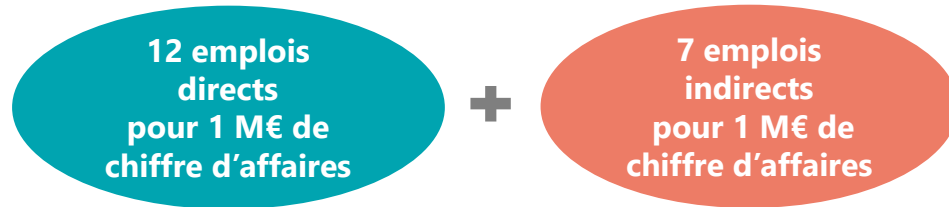
Ceci s'explique par l'augmentation proportionnelle des autres postes dans la même période, la charge foncière notamment a marqué une progression.

Le coût moyen des travaux a progressé de 23% au cours de toute la période et de 7% entre 2021 et 2022. Sur les mêmes périodes, l'index BT01 a augmenté respectivement de 24% et 6%, les chiffres présentés concernent le prix de revient prévisionnel des opérations. Ils diffèrent souvent des prix de revient effectifs réels.

* 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 2 353 opérations concernant 43 047 logements.

Emplois directs et indirects

21 000 emplois en équivalent temps-plein soutenus – Année 2022



13 350 emplois directs nécessaires à la réalisation des opérations de construction, de réhabilitation et de démolition (hors ingénierie, maîtrise d'œuvre...).

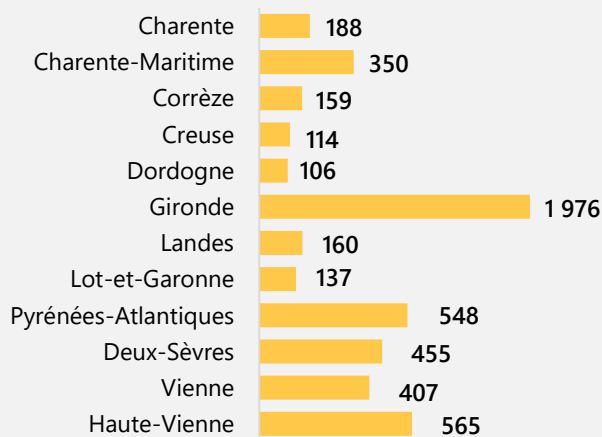
7 700 emplois indirects nécessaires à la fabrication des fournitures ou équipements et aux services associés (transports, prestations intellectuelles...).



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...).

Source : CERC Nouvelle-Aquitaine

FOCUS : Effectifs salariés des bailleurs sociaux par département selon le siège social en 2021



Source : UR-HLM Nouvelle-Aquitaine

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



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'instruction des aides à la pierre et de l'achèvement des travaux. Le montant du chiffre d'affaires évalué doit être interprété à minima.

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