

Mieux connaître et partager la contribution économique
du logement social à l'activité du bâtiment

**L'IMPACT ÉCONOMIQUE DU LOGEMENT SOCIAL
POUR LES ENTREPRISES DU BÂTIMENT
EN NOUVELLE-AQUITAINE**

SYNTHÈSE



Cette étude a été réalisée grâce au soutien financier de la Caisse des dépôts et de la Région Nouvelle-Aquitaine. Menée par la Cellule Économique Régionale de la Construction (CERC) Nouvelle-Aquitaine, elle mesure, en chiffre d'affaires et en nombre d'emplois, le poids économique du logement social pour le secteur du bâtiment.



Ce travail d'évaluation a été engagé en septembre 2017. Il croise de nombreuses données et prend en compte à la fois les activités de construction neuve, d'acquisition-amélioration, de démolition, d'entretien et de réhabilitation du parc locatif social.

L'étude n'aurait pas pu être conduite sans les contributions techniques et l'apport de nombreuses données du Service Aménagement Habitat Construction de la **DREAL Nouvelle-Aquitaine**, de **l'Union Régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine** et de la **direction régionale Nouvelle-Aquitaine de la Caisse des dépôts**.



CONTACTS : Sébastien PERRUCHOT, Tel : 05 47 47 62 43 , Email : bordeaux@cerc-na.fr
Nicolas MAGRI, Tel : 05 55 12 96 05, Email : nicolas.magri@developpement-durable.gouv.fr

PRINCIPALES SOURCES DE DONNÉES UTILISÉES

- **l'infocentre SISAL¹** fournit à un instant t une photographie des agréments délivrés par les services de l'État et les délégataires des aides à la pierre. **L'extraction des données a été réalisée en août 2017.**

- **la base de données SIT@DEL** contient les éléments relatifs aux dépôts de permis de construire et dates d'ouverture de chantier.

- **les tableaux de bord de la SGA HLM²** fournissent un suivi de l'activité des organismes HLM concernant les opérations d'accession à la propriété.

- **le répertoire RPLS³** dresse un inventaire annuel au 1^{er} janvier de chaque année du parc de logement social.

De nombreuses informations complémentaires ont été également nécessaires en provenance de différents partenaires : DREAL Nouvelle-Aquitaine, USH, UR HLM, Caisse des dépôts, BTP-Banque, Réseau des CERC, FFB...

1 OBJECTIFS & PÉRIMÈTRE

L'impact du logement social sur le secteur du bâtiment est évalué en répondant à deux questions principales :

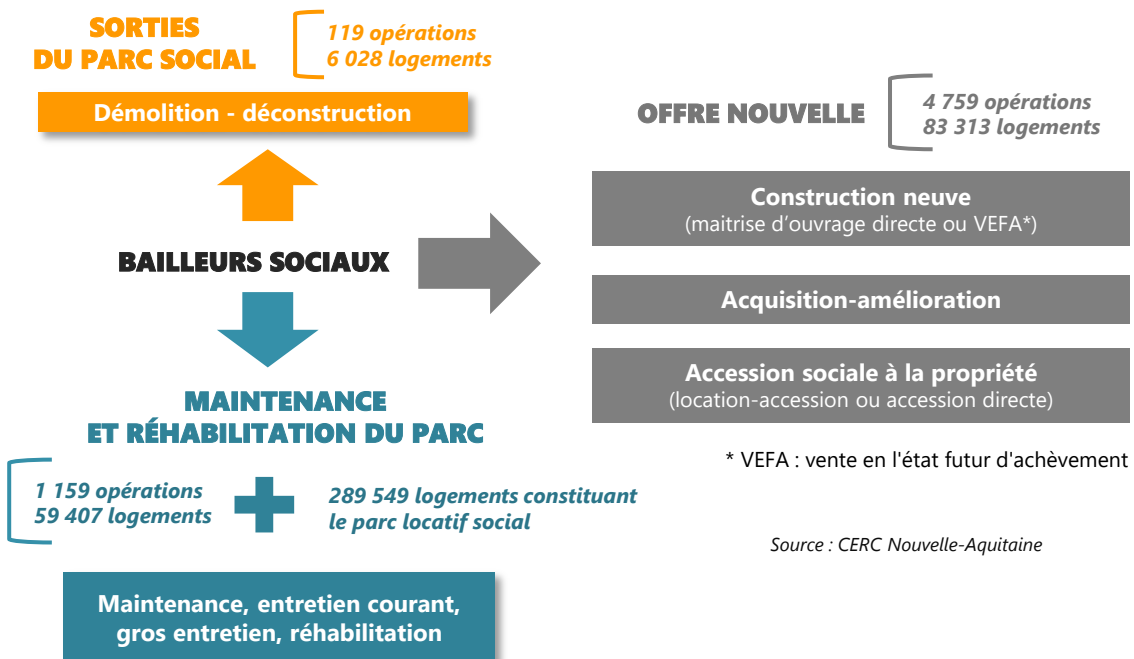
- **Quel est le chiffre d'affaires BTP généré par le logement social** selon les différents segments de marchés et les territoires ?
- **Quels sont les effets du logement social sur l'emploi direct** lié à des travaux de bâtiment et **sur l'emploi indirect** soutenu par des commandes aux fournisseurs et prestataires (matériaux, matériels, énergie, transport etc.) ?

Le périmètre de l'étude comprend les activités suivantes :

- **l'entretien courant et le gros entretien du parc de logements existants** : maintenance des différents réseaux électriques, ascenseurs, chauffage, plomberie...
- **les travaux liés au maintien en état du à l'usure et à l'adaptation des logements** : réhabilitation, rénovation énergétique, démolition, etc.
- **la construction d'une offre nouvelle** pour répondre aux besoins de logements et d'accession à la propriété des ménages.

« L'évaluation a nécessité de construire une méthodologie allant au-delà de l'utilisation de grands ratios génériques. **Plus de 6 000 opérations totalisant 148 000 logements financés** sur la période 2009 à 2016 ont servi de base d'analyse pour déterminer les délais de démarrage des chantiers, le poids du foncier dans le prix de revient des opérations, l'étalement des travaux, les dépenses moyennes d'entretien courant, etc. »

Périmètre de l'étude et nombre d'opérations et logements constituant la base d'analyse sur la période 2009-2016

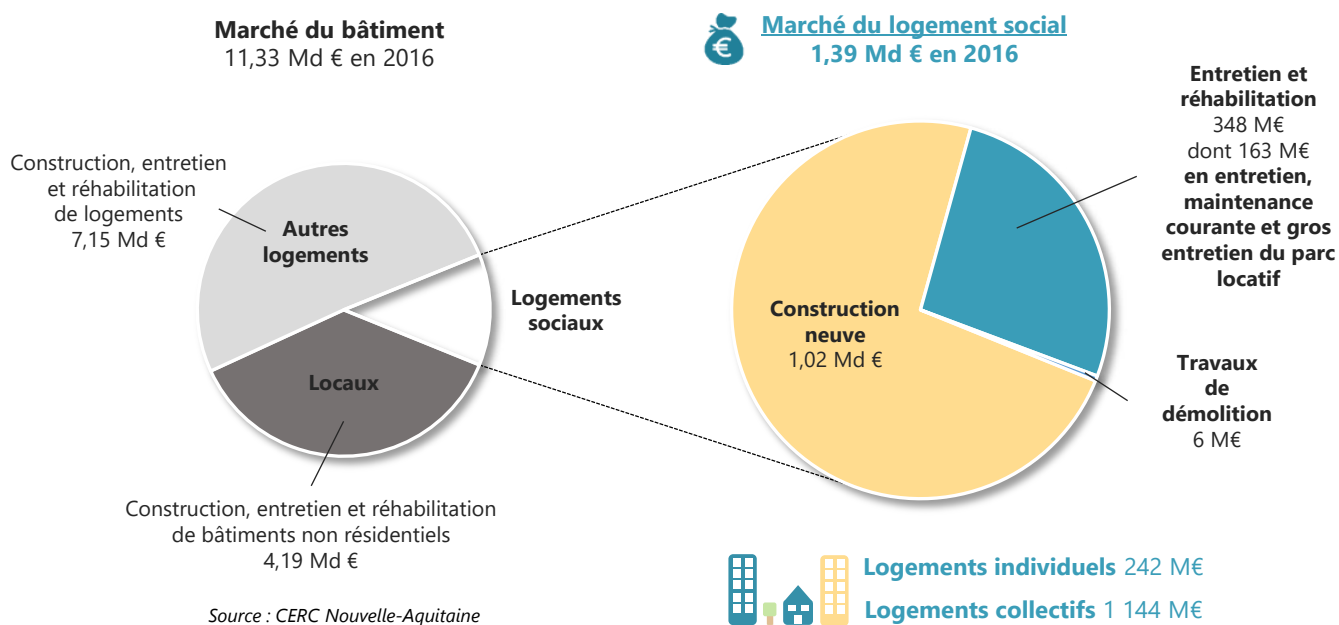


2 PRINCIPAUX RÉSULTATS

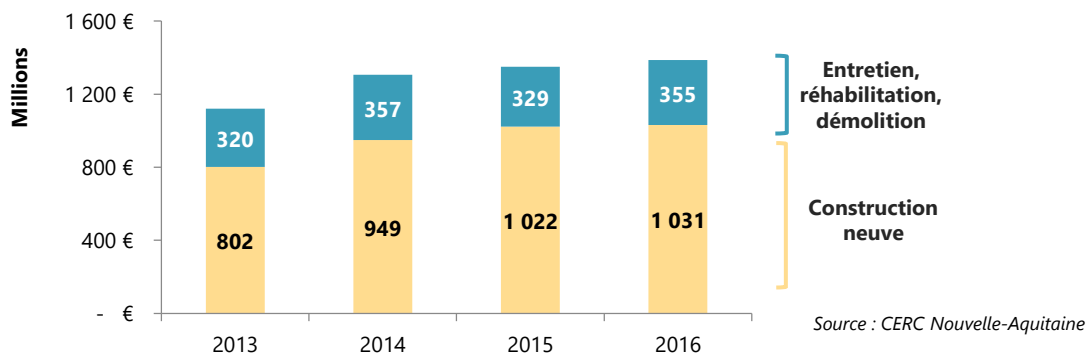
En 2016, le logement social assure 20% de l'activité logement du bâtiment (neuf, entretien, réhabilitation) soit près de 1,4 milliard d'euros.

→ Le chiffre d'affaires généré par le logement social s'établit à 1,39 milliard d'euros en 2016, dont 1,14 milliard d'euros pour le collectif (83%).

→ La construction neuve de logements sociaux s'élève à plus de 1 milliard d'euros de chiffre d'affaires. Les travaux d'entretien courant et de réhabilitation représentent 348 millions d'euros d'activités.

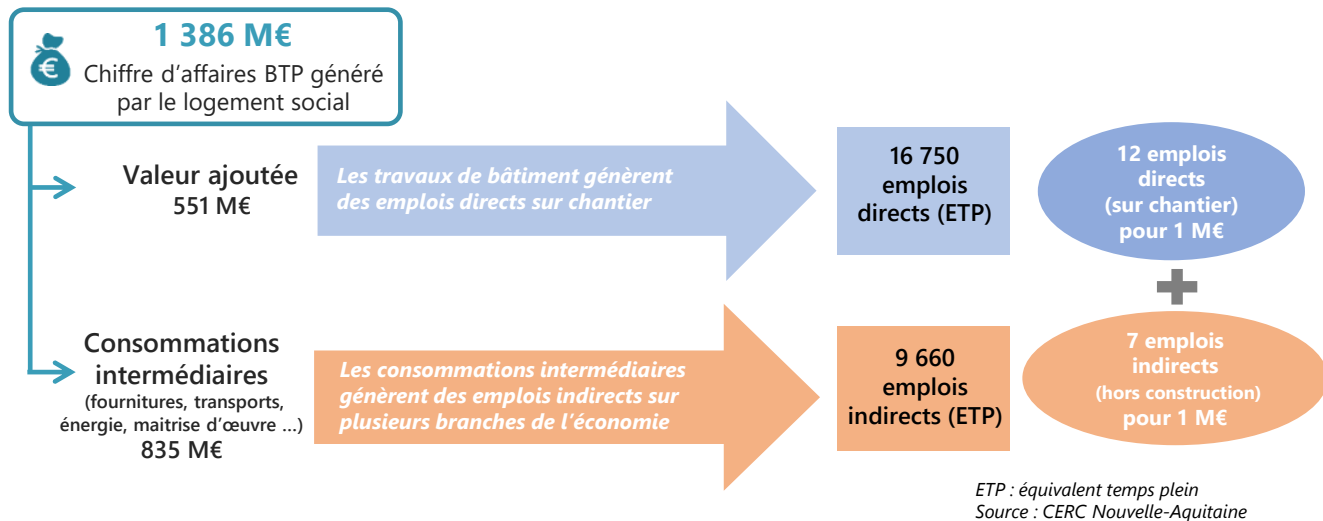


Évolution du chiffre d'affaires sur la période 2013-2016



→ Dans un contexte conjoncturel difficile sur la période 2013-2016, le logement social a apporté un soutien important au bâtiment, notamment en matière de construction neuve.

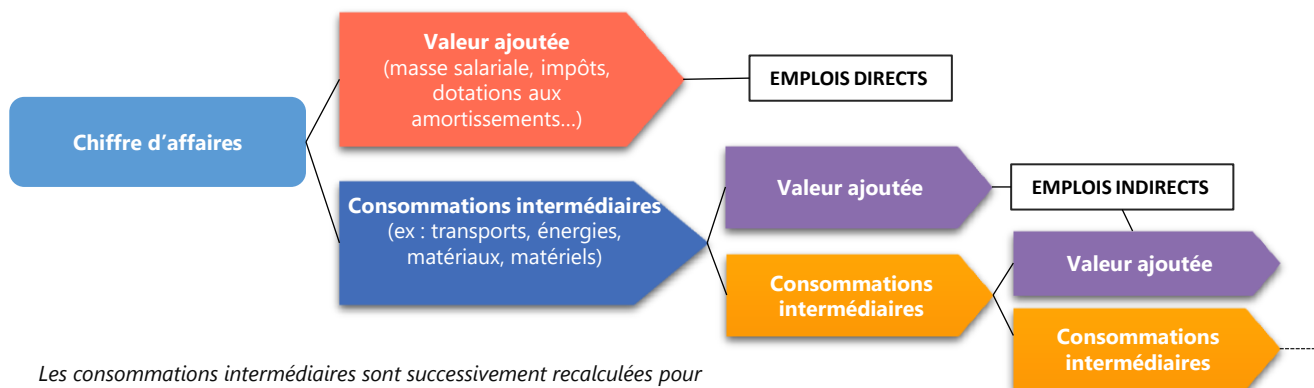
En 2016, l'activité bâtiment du logement social génère 26 474 emplois équivalent temps-plein



Exemple : la construction de logements génère des besoins en matériaux qui induisent du transport, indirectement des besoins en carburant, en distribution de carburant, en raffinage de pétrole...

- **L'évaluation des emplois indirects** est calée sur l'utilisation d'une matrice entrées-sorties de l'INSEE ainsi que sur la productivité moyenne apparente des emplois par branche. Cette méthode est une **approche macroéconomique** qui présente l'avantage de fournir une vision globale des emplois indirects.
- Les coefficients techniques de la matrice entrées-sorties ne sont toutefois pas calculés régionalement mais au niveau national et ils portent sur la construction dans son ensemble. **Les résultats obtenus sont conformes à différents ratios utilisés par la profession du bâtiment.**
- **L'évaluation des emplois directs** a été obtenu à partir des ratios des études annuelles de BTP Banque (**valeur ajoutée / chiffre d'affaires, charges de personnel / chiffre d'affaires etc.**) sur la base des comptes annuels arrêtés par les entreprises du bâtiment.

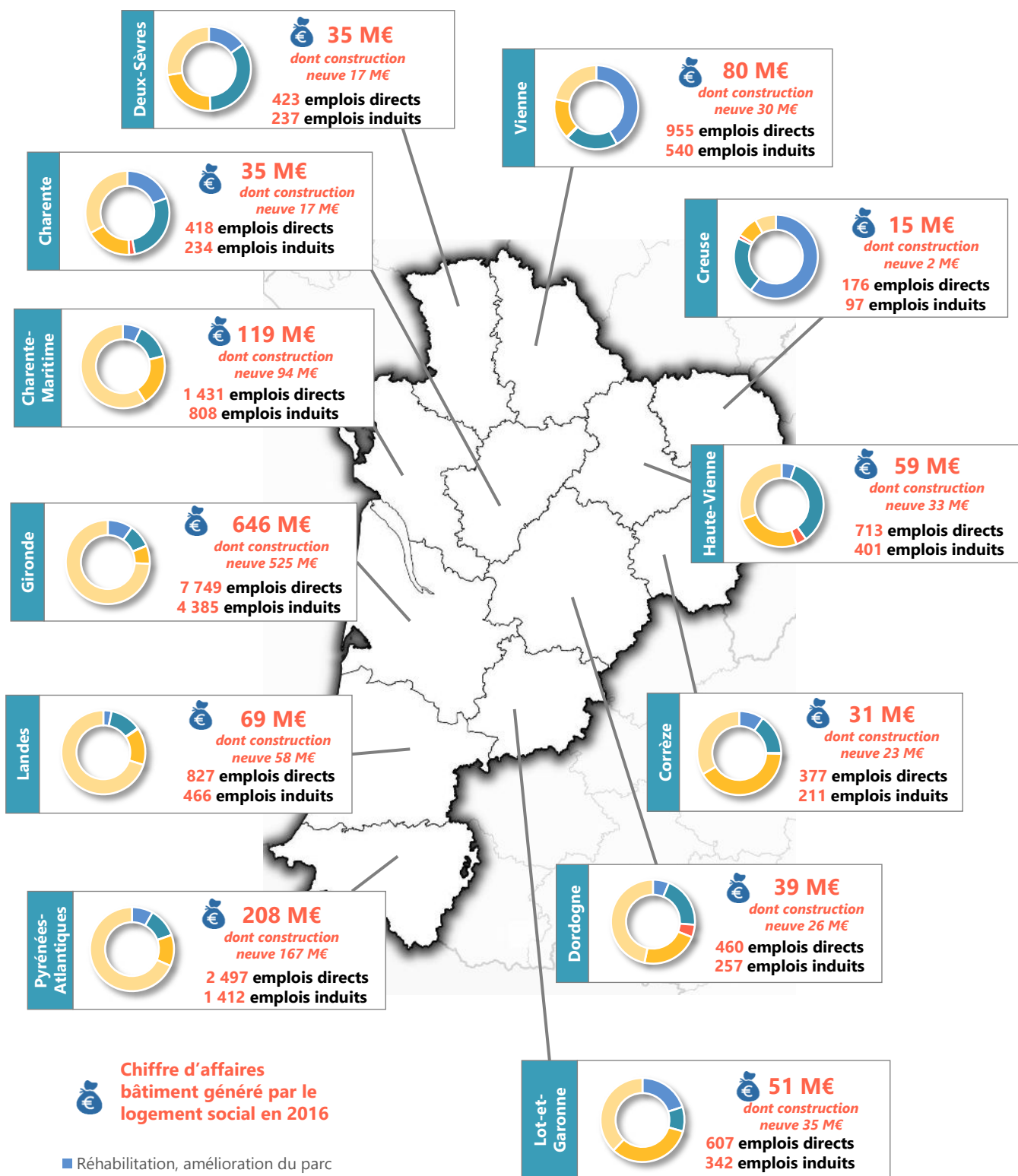
Méthodologie d'estimation des emplois directs et indirects



Les consommations intermédiaires sont successivement recalculées pour estimer les effets indirects sur l'ensemble des branches. Elles diminuent à chaque itération.

Source : CERC Nouvelle-Aquitaine

Le chiffre d'affaires généré par le logement social en 2016 et l'impact sur l'emploi selon les départements

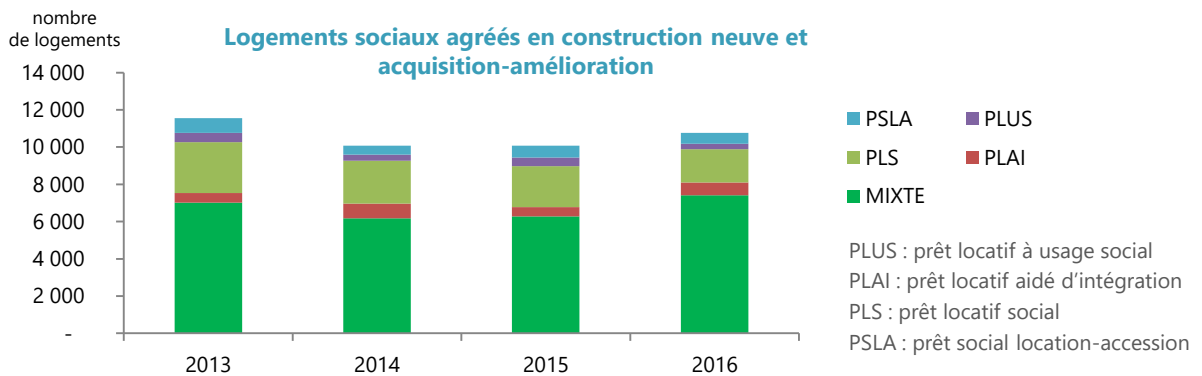


Source : CERC Nouvelle-Aquitaine

3 ANALYSES COMPLÉMENTAIRES

L'offre nouvelle : plus de 10 600 logements sociaux financés par an

→ Sur la période 2013 à 2016, le nombre de logements sociaux financés s'élève à 10 616 unités en moyenne. Par comparaison, les mises en chantier annuelles moyennes de logements en date réelle s'élèvent à près de 31 000 unités sur la même période.



Part des logements sociaux acquis en VEFA

(hors acquisition-amélioration) données 2016

Échantillon : 436 opérations renseignées / 8 735 logements

Charente-Maritime	68%
Gironde	53%
Pyrénées-Atlantiques	49%
Vienne	46%
Deux-Sèvres	40%
Landes	38%
Charente	20%
Haute-Vienne	19%
Corrèze	11%
Lot-et-Garonne	4%
Dordogne	-
Creuse	-
NOUVELLE-AQUITAINE	47%

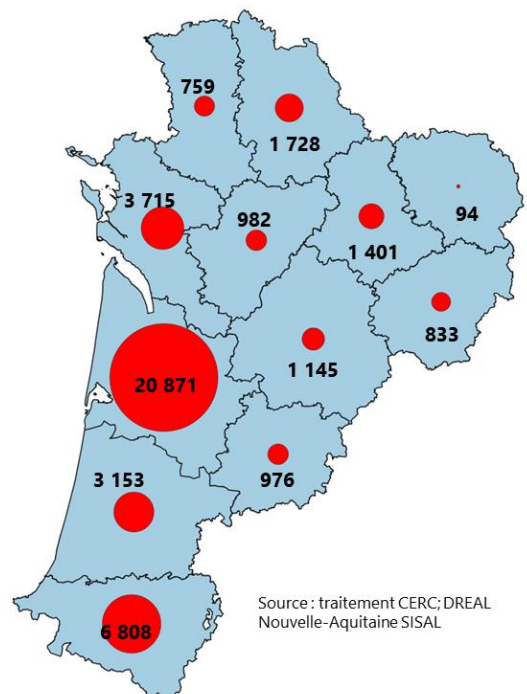
VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement

Source : traitement CERC ; DREAL Nouvelle-Aquitaine SISAL

→ Pour la construction neuve, la maîtrise d'ouvrage directe est largement prépondérante dans des départements tels que la Corrèze, le Lot-et-Garonne ou la Charente.

→ À contrario, la part de la VEFA est plus élevée dans les territoires où l'offre de logements est plus déficitaire par rapport à la demande. Elle dépasse 50% en Gironde et en Charente-Maritime ou dans les Pyrénées-Atlantiques sur l'échantillon d'opérations analysées. En 2009, elle s'établissait à 13% contre 47% en 2016.

Nombre de logements agréés en construction neuve et en acquisition-amélioration sur la période 2013-2016



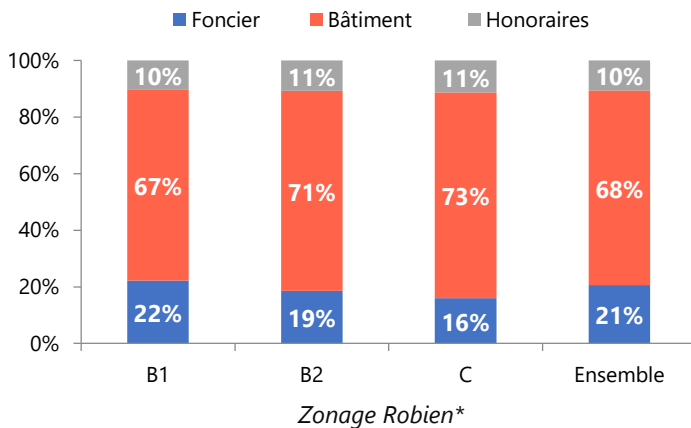


La charge foncière représente en moyenne 21% du prix de revient prévisionnel des opérations de construction (hors VEFA)

→ La charge foncière (acquisition et aménagement du terrain, voirie et réseaux divers) représente 21% du prix de revient en moyenne. Les travaux d'aménagement, de voirie et de réseaux divers s'élèvent à 10% au sein de ce poste.

→ Le coût des travaux de bâtiment (gros œuvre, second œuvre) pèse en moyenne 68% du prix de revient. Les honoraires, études, ingénierie, assurances... s'élèvent à 10% du prix de revient.

Décomposition du prix de revient des logements neufs (hors VEFA)



* Zonage Robien : une zone est dite « tendue » si l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande. Les territoires en zone C sont considérés comme les plus détendus à l'opposé des territoires en zone B1, plus tendus.

Source : traitement CERC ; DREAL Nouvelle-Aquitaine SISAL

Décomposition ** du prix de revient des logements neufs selon les départements (logements ordinaires, hors VEFA)

→ Le poids de la charge foncière est plus élevé dans les zones dites tendues : 22% en zone B1 contre 16% en zone C. De même, il s'élève à 23% en Gironde contre 13% dans la Creuse.

** Cette décomposition a été calculée à partir des coûts prévisionnels saisis au moment du montage financier des opérations. Il s'agit par conséquent de coûts estimés qui peuvent différer des prix de revient constatés in fine.

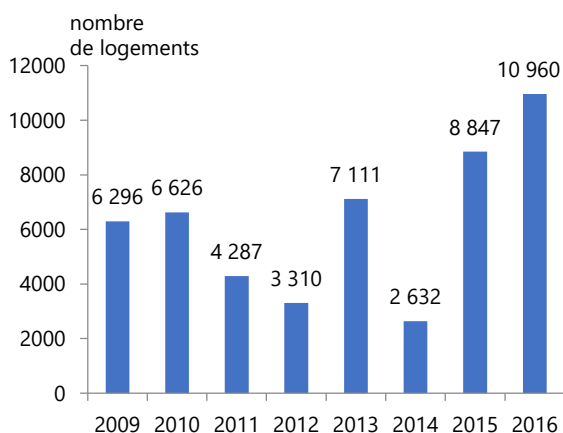
	% foncier	% travaux	% honoraires
Charente	14%	77%	9%
Charente-Maritime	20%	68%	12%
Corrèze	20%	70%	10%
Creuse	13%	70%	17%
Dordogne	16%	73%	10%
Gironde	23%	67%	10%
Landes	19%	70%	11%
Lot-et-Garonne	20%	71%	9%
Pyrénées-Atlantiques	22%	67%	10%
Deux-Sèvres	18%	71%	11%
Vienne	18%	71%	12%
Haute-Vienne	19%	72%	9%
TOTAL	21%	68%	10%

Source : AROSHA

Travaux de réhabilitation : montée en puissance au cours des deux dernières années 2015-2016

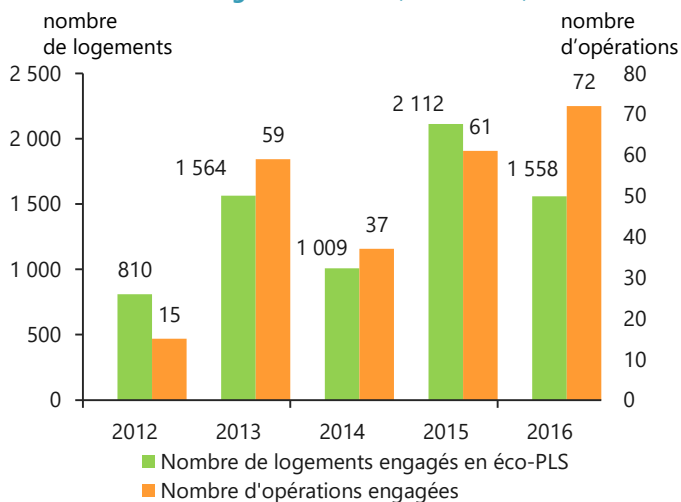
- Pour l'année 2016, **des agréments pour des travaux de réhabilitation** ont été délivrés pour 10 960 logements notamment dans le cadre du prêt à l'amélioration de l'habitat (PAM) de la Caisse des dépôts en Nouvelle-Aquitaine.
- **L'éco-prêt logement social** a été mobilisé pour des opérations de réhabilitation comportant un volet énergétique pour 72 opérations représentant 1 558 logements en 2016.

Nombre de logements agréés pour des travaux de réhabilitation (base SISAL)



Sources : traitement CERC; DREAL Nouvelle-Aquitaine SISAL; DHUP

Nombre d'opérations et de logements engagés dans des travaux financés par un éco-prêt logement social (base DHUP)



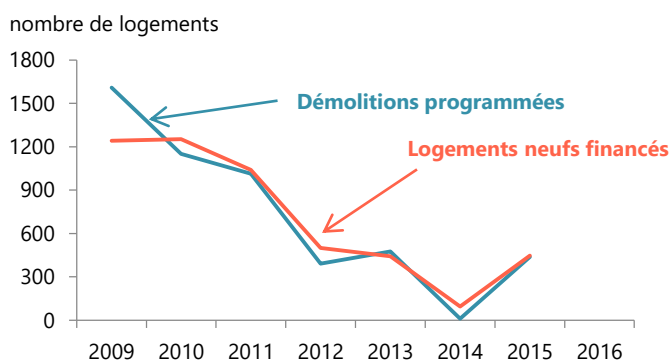
Un travail a été réalisé pour identifier les doublons dans les deux bases de données DHUP / SISAL. Des disparités existent entre les départements concernant l'intégration des données liées aux opérations de réhabilitation (PALULOS, prêts PAM...). Une estimation a été réalisée pour les opérations de réhabilitation non saisies dans SISAL et dans la base de données éco-prêt logement social de la DHUP.

Le nombre de démolition programmée sur la période 2009-2016 s'élève à 119 opérations correspondant à 6 028 logements (données périmètre infocentre SISAL)

- **Les opérations de démolition** sont très majoritairement réalisées dans le cadre du **programme national de rénovation urbaine (PNRU)** à hauteur de **5 088 logements** (75% des démolitions) entre 2009 et 2016.

NB : l'année 2015 est la dernière année d'engagement du programme national de rénovation urbaine (PNRU).

Démolitions programmées & logements sociaux neufs financés - EN ZONE « ANRU »



Source : traitement CERC ; DREAL Nouvelle-Aquitaine SISAL

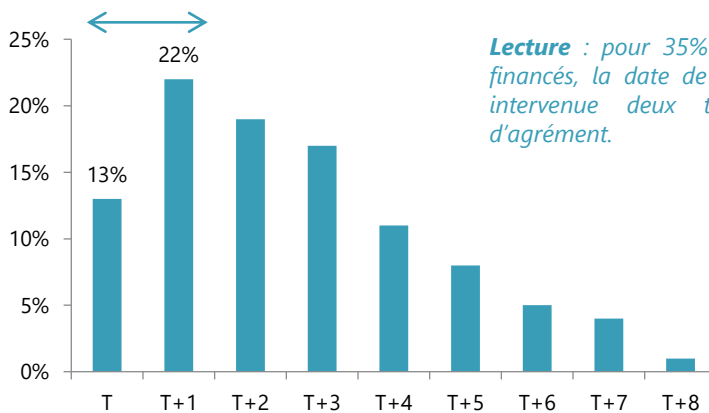


Délai moyen de démarrage des chantiers : moins de 12 mois en moyenne après la date d'agrément pour la construction neuve

- **La majorité des projets est mis en chantier au cours de l'année suivant la date d'agrément de l'opération. Le délai moyen observé est de 289 jours** toutes opérations confondues. Il peut s'expliquer par le temps nécessaire à la procédure d'appels d'offres, des recours sur des permis de construire déposés, etc.

Distribution des délais de mises en chantier des logements agréés en trimestre pour la construction neuve

% du total des logements de l'échantillon



Lecture : pour 35% (13%+22%) des logements financés, la date de démarrage du chantier est intervenue deux trimestres après la date d'agrément.

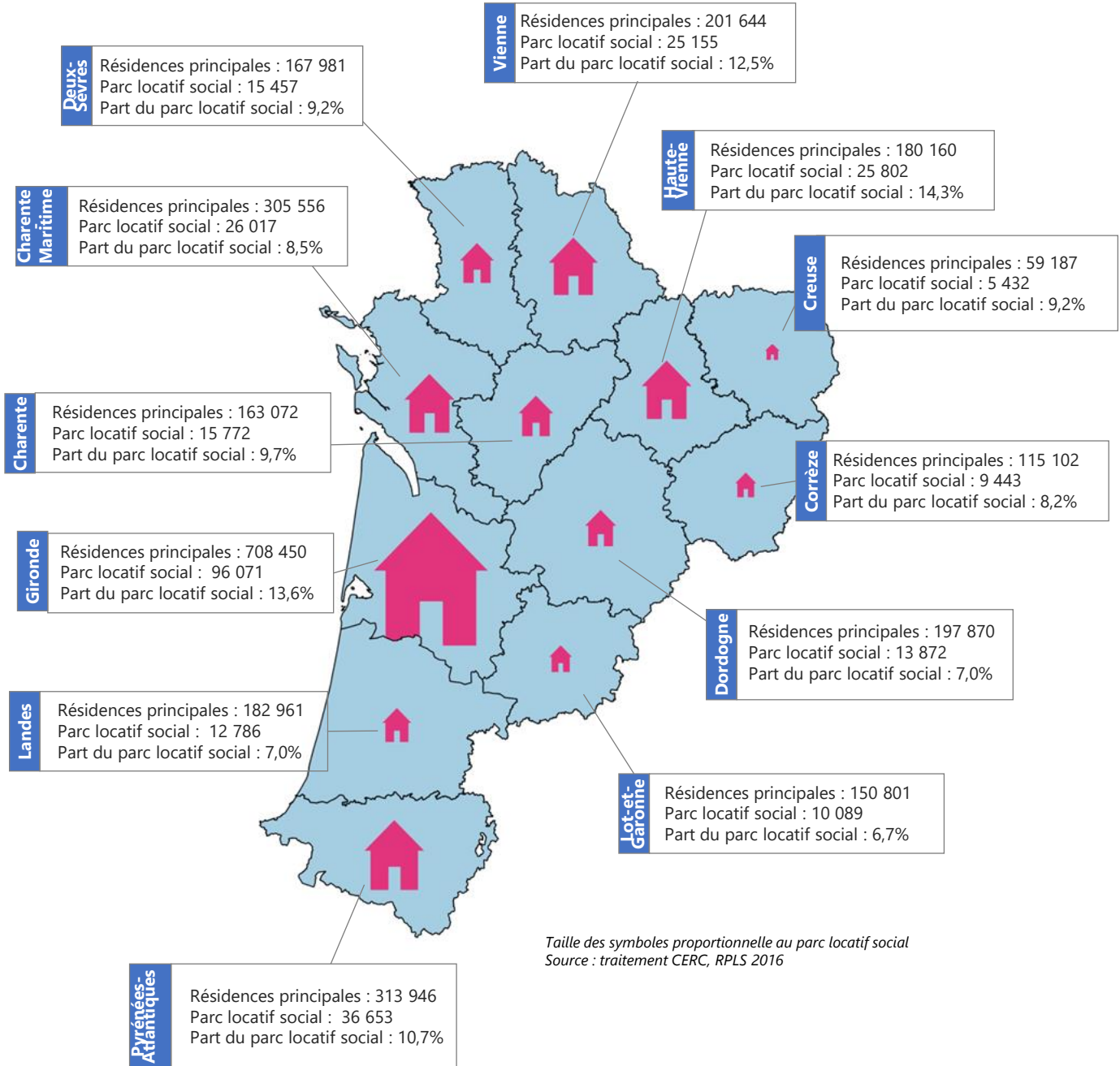
Sources : traitement CERC Nouvelle-Aquitaine, SISAL, SIT@DEL

- **Un échantillon de 1 280 opérations représentant 23 218 logements** a permis d'estimer les délais moyens entre la date d'agrément et la mise en chantier.
- **Une grille de délai trimestrielle de démarrage des chantiers a été construite.** Elle reflète la probabilité que le délai entre le début de la date d'instruction du dossier et la mise en chantier soit de 1 trimestre, 2 trimestres, etc...
- **Une estimation du taux de chute pour la construction neuve** (annulations d'opérations financées) a été réalisée. Les bonnes pratiques requièrent en effet qu'une opération agréée puis annulée fasse l'objet d'une décision d'annulation. Toutefois, l'infocentre SISAL est une base « vivante », sans possibilité d'établir automatiquement une liste d'annulations. Variable selon les années, le taux de chute retenu est de 4%.
- **Les dates d'instruction des dossiers, de démarrage et d'achèvement des travaux de** l'infocentre SISAL sont plus ou moins bien renseignées selon les années et les opérations. Un croisement avec les données SIT@DEL a été effectué **à partir des numéros de permis de construire** pour compléter les dates d'ouverture des chantiers.



Le parc locatif social au 1^{er} janvier 2016 en Nouvelle-Aquitaine comporte 289 549 logements (10,5% des résidences principales)

- **La taille du parc locatif social influe le montant global des travaux** consacrés par les bailleurs sociaux à l'entretien courant et à la maintenance des logements.
- En Nouvelle-Aquitaine, le parc locatif est constitué de près de 290 000 logements. La Haute-Vienne comptabilise la plus forte proportion de logements sociaux comparativement au parc de résidences principales.



La Cellule Économique Régionale de la Construction (CERC) Nouvelle-Aquitaine est née du rapprochement de la CEBATRAMA, de la CEL BTP et de la CERC Poitou-Charentes en mars 2017. Cette structure partenariale d'échanges et de concertation rassemble les acteurs publics et privés représentatifs de l'acte de construire en Nouvelle-Aquitaine.

Elle réalise des travaux d'observation sur des thématiques spécifiques à la filière construction : conjoncture, perspectives d'activité, emploi & formation, transition énergétique et bâtiment durable, économie circulaire et déchets du BTP, matériaux de construction, travaux publics et infrastructures durables, etc. Elle apporte un éclairage économique prospectif sur les secteurs du bâtiment, des travaux publics et des carrières et matériaux de construction afin de faciliter l'aide à la décision.



LES MEMBRES



Téléphone : 05.47.47.62.43 (Bureau de Bordeaux) | 05.55.11.21.50 (Bureau de Limoges)
 05.49.41.47.37 (Bureau de Poitiers) | Email : nouvelle-aquitaine@cerc-na.fr
 Internet : cerc-nouvelle-aquitaine.jimdo.com/ (temporaire)

Bureau de Limoges : 6 allée Duke Ellington 87067 LIMOGES
 Bureau de Bordeaux : 9001 avenue Jean-Gabriel Domergue 33300 BORDEAUX
 Bureau de Poitiers : 26 rue Salvador Allende 86000 POITIERS