NOTE ÉCONOMIQUE - JUILLET 2026



© Procivis.

Économie

En quelques chiffres...

Quel impact du logement social pour les entreprises du bâtiment en Nouvelle-Aquitaine ?

CERC NOUVELLE-AQUITAINE
Cellule Économique Régionale de la Construction

UNION RÉGIONALE HLM NOUVELLE-AQUITAINE

ÉDITO

Les organismes de logement social jouent un rôle essentiel en matière de cohésion sociale et d'équilibre des territoires. Ils proposent ainsi des logements abordables aux personnes qui ne peuvent se loger aux conditions du marché. Ils développent des résidences adaptées à des besoins très spécifiques liés à l'âge ou aux handicaps. Ils accompagnent les locataires en difficulté, et soutiennent le tissu associatif dans les quartiers. Ils interviennent également dans des territoires ou aucun autre opérateur ne peut intervenir, en s'appuyant sur un modèle économique en tension, mais ayant fait preuve de solidité.



Mais au-delà du cœur de leurs missions d'intérêt général traditionnelles, les organismes de logement social constituent un levier majeur de l'activité économique du secteur du Bâtiment. Avec une commune sur deux qui comporte du logement social, et près de 10 000 nouveaux logements locatifs ou en accession initiés par an, les organismes Hlm sont d'importants prescripteurs de travaux de construction, d'entretien et de réhabilitation.

Élaborée par la CERC Nouvelle-Aquitaine, en partenariat étroit avec l'Union Régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine, cette publication mesure la contribution du logement social au chiffre d'affaires et à l'emploi du secteur du Bâtiment.

SOMMAIRE

CHIFFRE D'AFFAIRES GÉNÉRÉ PAR LE LOGEMENT SOCIAL 3

RÉPARTITION TERRITORIALE DU CHIFFRE D'AFFAIRES 4

CONSTRUCTION NEUVE DE LOGEMENTS SOCIAUX 6

ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ 7

COÛT MOYEN DES OPÉRATIONS DE CONSTRUCTION 7

GROS ENTRETIEN ET MAINTENANCE COURANTE 8

TRAVAUX DE RÉHABILITATION D'AMPLEUR 9

DÉMOLITION/DÉCONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX 10

EMPLOIS DIRECTS ET INDIRECTS SOUTENUS 11

Chiffre d'affaires généré par le logement social

En Nouvelle-Aquitaine, les travaux de bâtiment engagés par les organismes de logement social représentent plus de 1,5 milliard d'euros en 2025

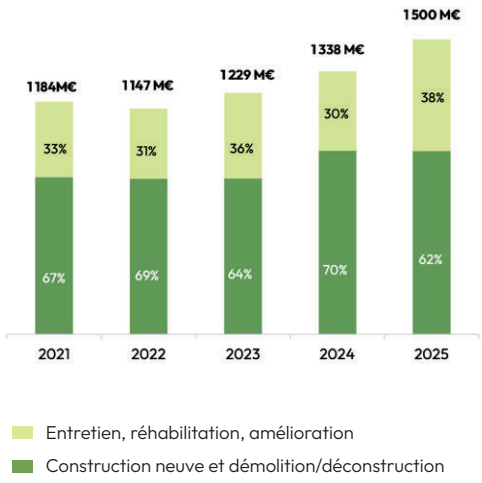
La construction neuve concentre 62% de l'activité bâtiment, en comptabilisant également les opérations de démolition. Elle couvre la réalisation de logements locatifs sociaux et intermédiaires, les opérations d'accession sociale à la propriété. Elle comprend également différentes opérations de reconstitution de l'offre de logements dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

En 2025, la part de la construction neuve atteint son niveau le plus faible depuis 5 ans. Cette évolution résulte de facteurs à la fois conjoncturels et structurels : coûts de construction, fragilisation de l'équilibre économique des opérations, raréfaction du foncier constructible, ou allongement des délais d'instruction des autorisations d'urbanisme.

Sur la même période, **les travaux d'entretien et de réhabilitation progressent afin de répondre aux enjeux de la transition énergétique et de préserver durablement le patrimoine.** Ils visent à améliorer la performance énergétique des logements, à réduire les charges locatives, à renforcer le confort des occupants, à diminuer les émissions de gaz à effet de serre et à maintenir le patrimoine en bon état.

Chiffre d'affaires bâtiment du logement social

(en euros courants)



Source : CERC Nouvelle-Aquitaine



© RouleMarcel.

Répartition territoriale du chiffre d'affaires

Des disparités territoriales qui reflètent les besoins en construction neuve et les enjeux de réhabilitation du parc de logements existants

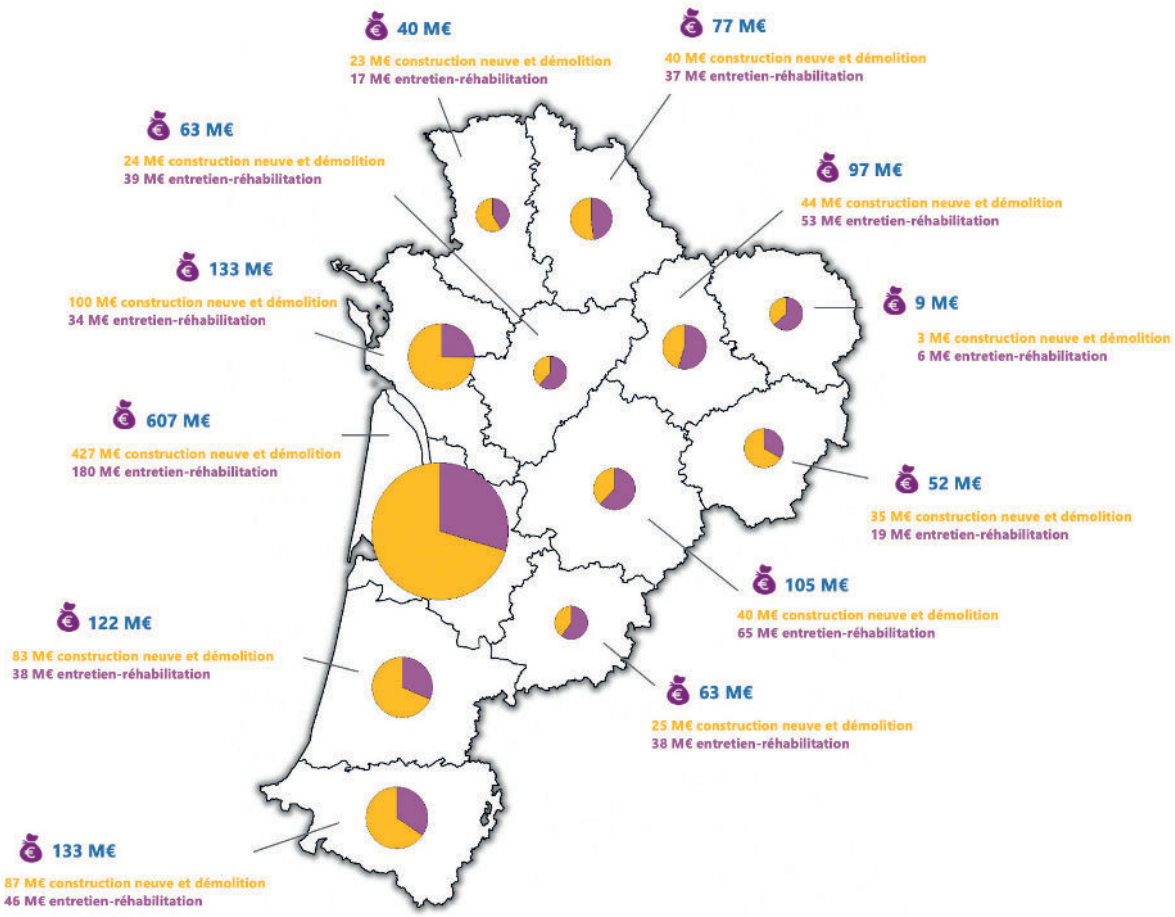
Les travaux de bâtiment présentent des disparités marquées entre les départements, sous l'effet de nombreux facteurs : importance et ancienneté du parc de logements sociaux, performance énergétique des bâtiments, politiques publiques ou encore stratégies d'investissement et de gestion patrimoniale des bailleurs sociaux.

La construction neuve est prépondérante dans les départements de la façade atlantique, où les besoins en logements restent importants. À l'inverse, des départements comme la Haute-Vienne, la Creuse ou la Dordogne se caractérisent par une part plus élevée des travaux d'entretien et d'amélioration, en raison d'un parc de logement plus ancien.



Vilogia © Roger Savry.

Chiffre d'affaires selon les départements – Données 2025



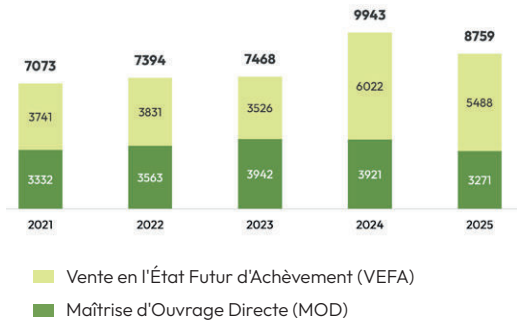
Source : CERC Nouvelle-Aquitaine



Construction neuve de logements sociaux

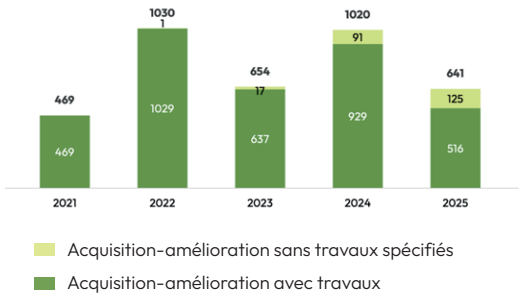
Un nombre d'agréments relativement soutenus en 2024-2025, illustrant le rôle contracyclique du logement social

Nombre de logements sociaux agréés en construction neuve



Source : traitement CERC ; URHLM, données extraites au 05/06/2026

Nombre de logements sociaux agréés en acquisition-amélioration



Source : traitement CERC ; URHLM, données extraites au 05/06/2026

La part des logements sociaux agréés pour des opérations en VEFA s'établit à 56 % sur la période 2021-2025. Les situations départementales demeurent toutefois contrastées. Les Pyrénées-Atlantiques se distinguent par une part plus importante d'opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage directe, répondant ainsi aux spécificités du marché immobilier local.

Le nombre de logements mis en chantier ne peut être comparé directement au nombre d'agréments délivrés. En moyenne, 320 jours s'écoulent entre l'agrément et l'ouverture du chantier. De plus, une partie des opérations agréées sera finalement abandonnée : à titre d'exemple, 18 % des agréments délivrés en 2021 ont été annulés.

Part des logements sociaux en VEFA (hors acquisition-amélioration) **période 2021-2025**	
Vienne	**88 %**
Charente-Maritime	**78 %**
Charente	**69 %**
Dordogne	**60 %**
Gironde	**54 %**
Deux-Sèvres	**54 %**
Haute-Vienne	**50 %**
Landes	**48 %**
Lot-et-Garonne	**48 %**
Corrèze	**46 %**
Creuse	**30 %**
Pyrénées-Atlantiques	**27 %**
Nouvelle-Aquitaine	**56 %**

Source : traitement CERC ; URHLM, données extraites au 05/06/2026

En 2025, **8 759 logements ont été agréés dans le parc social.** Ces opérations concernent uniquement les opérations de construction neuve sous la maitrise d'ouvrage directe des bailleurs sociaux, ou dans le cadre d'opérations de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) avec des promoteurs immobiliers.

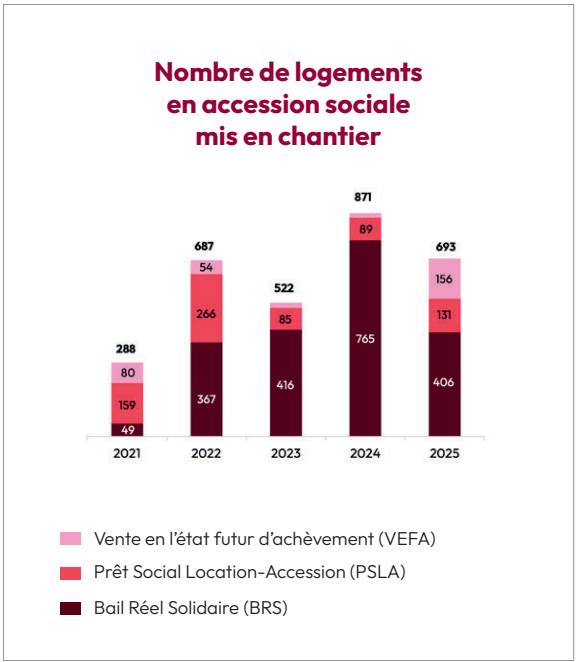
Le dynamisme des agréments de logements sociaux en VEFA en 2024 et 2025 illustre le rôle contracyclique du secteur HLM. Les acquisitions en VEFA ont contribué à soutenir la réalisation de programmes immobiliers confrontés à la baisse des ventes auprès des particuliers. Elles ont atténué ainsi les effets de la crise du logement sur l'activité de construction, sans toutefois pouvoir compenser à elles seules le recul de la production privée.

Les opérations d'acquisition-amélioration constituent un levier de production complémentaire pour les bailleurs sociaux, permettant de créer des logements à partir de bâtiments existants tout en contribuant à la requalification du parc. Ces acquisitions se font majoritairement avec travaux.

Pour des réhabilitations lourdes (immeubles anciens dégradés, changement d'usage, restructurations importantes), la part des travaux peut atteindre 60 à 70 % du coût total d'une opération, avec des coûts au m² proches de ceux de la construction neuve.

Accession sociale à la propriété

Une dynamique positive portée par le bail réel solidaire



Source : traitement CERC ; URHLM, SGA

L'accession sociale à la propriété constitue un levier pour favoriser les parcours résidentiels des ménages aux revenus modestes, tout en contribuant à la fluidité du parc locatif social.

Elle repose principalement sur le prêt social location-accession (PSLA) et, depuis plusieurs années, sur le bail réel solidaire (BRS), qui permet de dissocier le foncier du bâti afin de réduire le coût d'acquisition des logements.

En Nouvelle-Aquitaine, la dynamique de l'accession est particulièrement portée par le BRS, dont le développement s'est accéléré ces dernières années.

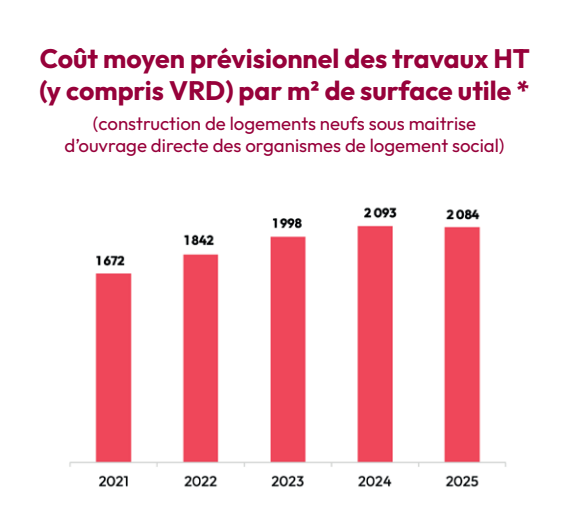
Entre 2022 et 2025, près de 2 000 logements sous ce statut ont été mis en chantier, notamment en Gironde et dans les Pyrénées-Atlantiques où les tensions sur le marché immobilier rendent ce dispositif attractif.

En Nouvelle-Aquitaine, les logements locatifs intermédiaires demeurent encore minoritaires dans la production des bailleurs sociaux, mais leur développement tend à s'accélérer.

Sur la période 2021-2025, les opérations de logements locatifs intermédiaires représentent 1 461 logements.

Coût de travaux des opérations de construction

Une forte accélération des coûts de construction



Source : traitement CERC ; URHLM, données extraites au 05/06/2026

Le coût moyen des travaux a progressé très fortement entre 2021 et 2025 (+5,6 % par an en moyenne), sous l'effet combiné de la forte hausse des coûts des matériaux et de l'énergie, et du renforcement des exigences réglementaires et environnementales.

Ces évolutions concernent toutefois les 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 collectifs ou individuels, en maîtrise d'ouvrage directe par les organismes HLM. Les opérations faisant apparaître des données atypiques (« outliers ») ont été retirées de l'échantillon. Les opérations pour lesquelles des informations essentielles manquent (surface utile, nombre de logements, prix de revient) n'ont pas été prises en compte. L'échantillon comporte 768 opérations concernant 4 974 logements.

Gros entretien et maintenance courante du patrimoine

Avec plus de 341 400 logements sociaux, l'entretien, la réhabilitation et l'adaptation du patrimoine des organismes de logement social est un enjeu majeur pour les bailleurs sociaux

	Nombre de logements	Part dans les résidences principales	Âge moyen du parc (en années)
Charente	16 889	9,9 %	43,5
Charente-Maritime	32 450	9,9 %	34,7
Corrèze	10 076	8,6 %	36,3
Creuse	5 340	9,2 %	49,2
Dordogne	14 987	7,4 %	37,6
Gironde	121 060	15,1 %	30,1
Landes	17 304	8,4 %	27,9
Lot-et-Garonne	11 725	7,4 %	35,6
Pyrénées-Atlantiques	40 404	11,7 %	35,3
Deux-Sèvres	15 725	9,1 %	38,6
Vienne	27 023	12,9 %	42,7
Haute-Vienne	26 402	14,1 %	48,1
Nouvelle-Aquitaine	**341 410**	**11,5 %**	**35,5**

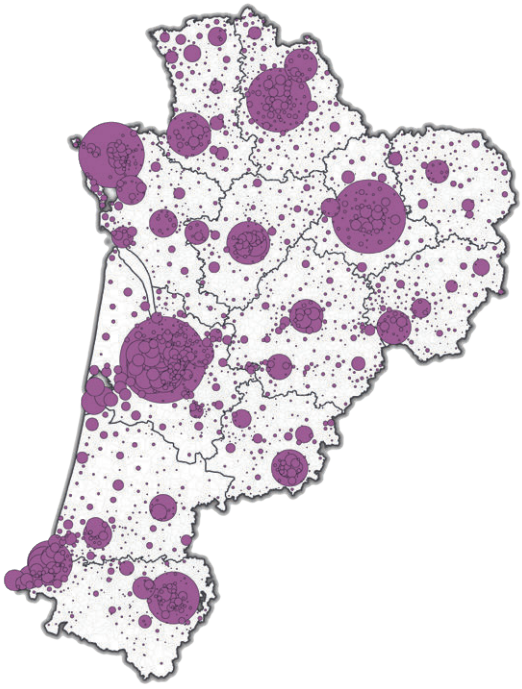
Source : RPLS, données au 1er janvier 2025, y compris logements non conventionnés

Au 1er janvier 2025, les bailleurs sociaux gèrent un parc composé de **341 410 logements soit plus de 11 % des résidences principales de la région.**

L'âge moyen du parc de logements sociaux dépasse 35 ans. Des écarts importants existent toutefois entre les départements. La Creuse dispose du parc le plus ancien de la région. **Cette ancienneté ne signifie pas nécessairement vétusté :** de nombreuses opérations d'entretien, de réhabilitation et de rénovation énergétique ont pu être réalisées au fil du temps.

À l'inverse, la Gironde possède le parc de logements sociaux le plus récent de Nouvelle-Aquitaine, reflet d'une production soutenue de logements neufs liée à la forte dynamique démographique du département.

Répartition du parc de logements sociaux selon les EPCI au 1er janvier 2025



Les travaux d'entretien courant sont de petites réparations nécessaires pour 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 varient de 450 € par logement à plus de 900 € par logement** en moyenne selon les départements.

Travaux de réhabilitation d'ampleur

En Nouvelle-Aquitaine, 43 % des logements sociaux disposent d'une étiquette énergétique A, B ou C, témoignant d'un niveau de performance énergétique satisfaisant

6 % du parc est classé E, F ou G au diagnostic de performance énergétique (DPE).

Ces logements, parmi les plus énergivores, constituent une cible prioritaire des opérations de rénovation énergétique.

Ces moyennes régionales masquent toutefois d'importantes disparités territoriales, liées notamment à l'ancienneté du parc, à l'intensité des programmes de réhabilitation menés par les bailleurs sociaux.

Logements sociaux par département selon leur étiquette énergétique (DPE)



Source : traitement CERC ; RPLS 2025; DPE cumulés avant et après 2021

Un diagnostic de performance énergétique a été réalisé pour plus de 82 % des logements sociaux. Ce taux de couverture varie de 61 % pour le Lot-et-Garonne à plus de 98 % dans les Deux-Sèvres. Ils sont à interpréter avec précaution pour le département du Lot-et-Garonne.

Sur la période de 2019 à 2025, le nombre de logements sociaux engagés dans une réhabilitation et bénéficiant d'un éco-prêt logement social (éco-PLS- 3e génération) s'élève à 10 414 logements en Nouvelle-Aquitaine, soit 218 opérations.

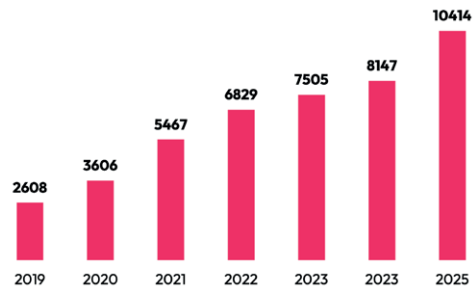
Le coût des travaux par logement aidé dépasse 58 000 € HT par logement en moyenne. Les travaux, d'ampleur significative, peuvent s'étaler sur plusieurs exercices et ne comportent pas uniquement des travaux strictement énergétiques.

Différentes autres réhabilitations d'ampleur sont menées par les bailleurs sur leur fond propre ou en mobilisant d'autres sources de financement : certificats d'économies d'énergie, le prêt à l'amélioration, FEDER, financement du plan de relance ou 3e ligne de quittance. Pour la période 2021 à 2025, cela concerne plus de 7 000 logements pour un montant de travaux de plus de 287 M €.

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.

Nombre de logements engagés dans une réhabilitation et bénéficiant d'un éco-PLS (3e génération)

Unité : en cumul et par année d'engagement



Source : traitement CERC ; DHUP

Démolition/Déconstruction de logements sociaux

Plus de 600 logements démolis annuellement en moyenne

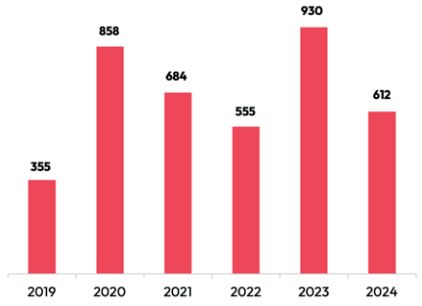
Sur la période 2020-2024, 3 994 logements sociaux ont été démolis **pour des raisons de vétusté, une meilleure organisation urbaine ou le développement d'une nouvelle offre de logements aux statuts plus diversifiés.** Plus d'un quart de ces démolitions a eu lieu en Gironde.

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 25 000 € par logement.

Nombre de logements démolis

(sorties du parc social)



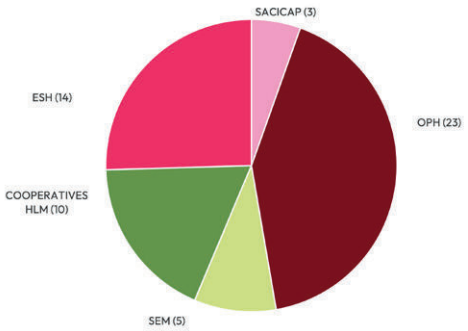
Source : traitement CERC ; RPLS 2025

FOCUS : 55 organismes de logement social en Nouvelle-Aquitaine

En 2025, le parc social de logements est géré par **55 organismes HLM néo-aquitains, disposant d'agences sur l'ensemble du territoire.** Ils se composent majoritairement d'Offices Publics de l'Habitat (OPH) et d'Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH).

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.

Nombre d'organismes de logement social selon la catégorie en Nouvelle-Aquitaine



Source : URHlm Nouvelle-Aquitaine

* 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 comptabilisés. Sont également exclus ceux ne faisant que de l'accession sociale.

© Gironde Habitat

Emplois directs et indirects soutenus

Plus de 17 000 emplois directs en équivalent temps-plein soutenus dans les entreprises du Bâtiment

L'investissement des bailleurs sociaux constitue un levier important de soutien à l'emploi dans la filière bâtiment. Les opérations de construction neuve, de réhabilitation et d'entretien génèrent également des emplois indirects dans les secteurs de la maîtrise d'œuvre, de l'ingénierie, de la fourniture de matériaux et des services associés.

Plus de 17 000 emplois directs sont soutenus parmi les artisans et entreprises du bâtiment (soit 10 % de la totalité des emplois). En complément, les retombées indirectes s'élèvent à près de 10 000 équivalents temps-plein.

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

+

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

17 110 emplois directs nécessaires à la réalisation des opérations de construction, de réhabilitation et de démolition (hors ingénierie, maitrise d'œuvre…).

9 900 emplois indirects nécessaires à la fabrication des fournitures ou équipements et aux services associés (transports, prestations intellectuelles…).

Source : CERC Nouvelle-Aquitaine; URHlm

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, notamment celles relatives aux aides à la pierre, au parc de logements sociaux gérés par les bailleurs, aux programmes de renouvellement urbain et aux coûts moyens de travaux par segment de marché (maisons individuelles et logements collectifs).

La modélisation tient compte des annulations d'opérations, du délai entre l'instruction des dossiers et le démarrage des chantiers, ainsi que la durée des travaux à partir de grilles de délais adaptées. Les résultats présentés sont semi-définitifs et peuvent faire l'objet de révisions en fonction des consolidations ultérieures des données.

L'évaluation des emplois indirects s'appuie sur une modélisation des interdépendances entre secteurs d'activité à partir de tables d'entrées-sorties. Les ratios de retombées économiques mobilisés sont issus de l'étude détaillée réalisée par la CERC Nouvelle-Aquitaine en 2018.



Vilogia © Roger Savry

La Cellule Économique Régionale de la Construction Nouvelle-Aquitaine est une structure partenariale d'échanges et de concertation rassemblant 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.

L'Union Régionale Hlm en Nouvelle-Aquitaine fédère 55 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.

CERC NOUVELLE-AQUITAINE

Sébastien PERRUCHOT
Directeur
bordeaux@cerc-na.fr
05 47 47 62 43

www.cerc-na.fr

UR HLM EN NOUVELLE AQUITAINE

Marc HEMERET
Directeur adjoint
marc.hemeret@union-habitat.org
05 56 69 47 90

www.urhlmna-habitat.fr

Ne pas jeter sur la voie publique. Conception graphique : ophalivernies.com