

En quelques chiffres...



QUEL IMPACT DU LOGEMENT SOCIAL POUR LES ENTREPRISES DU BÂTIMENT ?

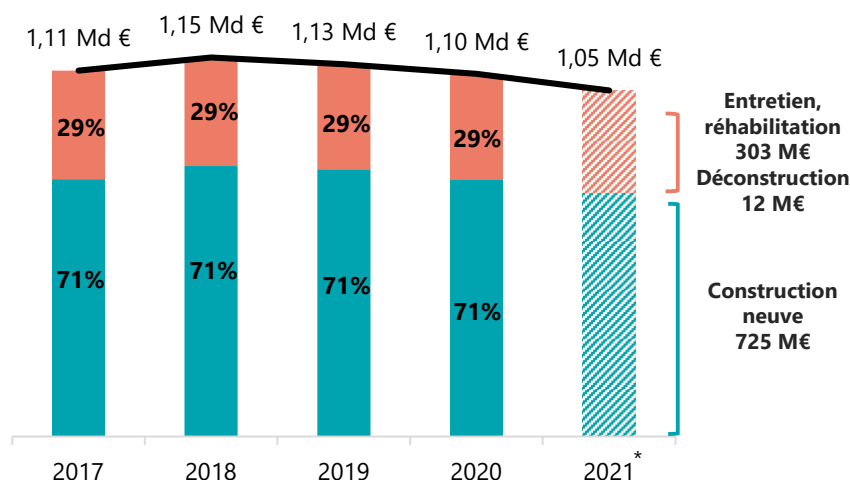
CERC NOUVELLE-AQUITAINE
JUIN 2022

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 milliard d'€ pour le secteur du Bâtiment, en baisse depuis 3 ans

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 concernant le logement social représentent plus de 1 milliard d'€ de chiffre d'affaires en 2021, soit 13% de l'activité logement du Bâtiment.

Il baisse depuis trois années consécutives malgré la progression du nombre d'agréments en 2021 et l'augmentation des coûts de certains matériaux.



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.

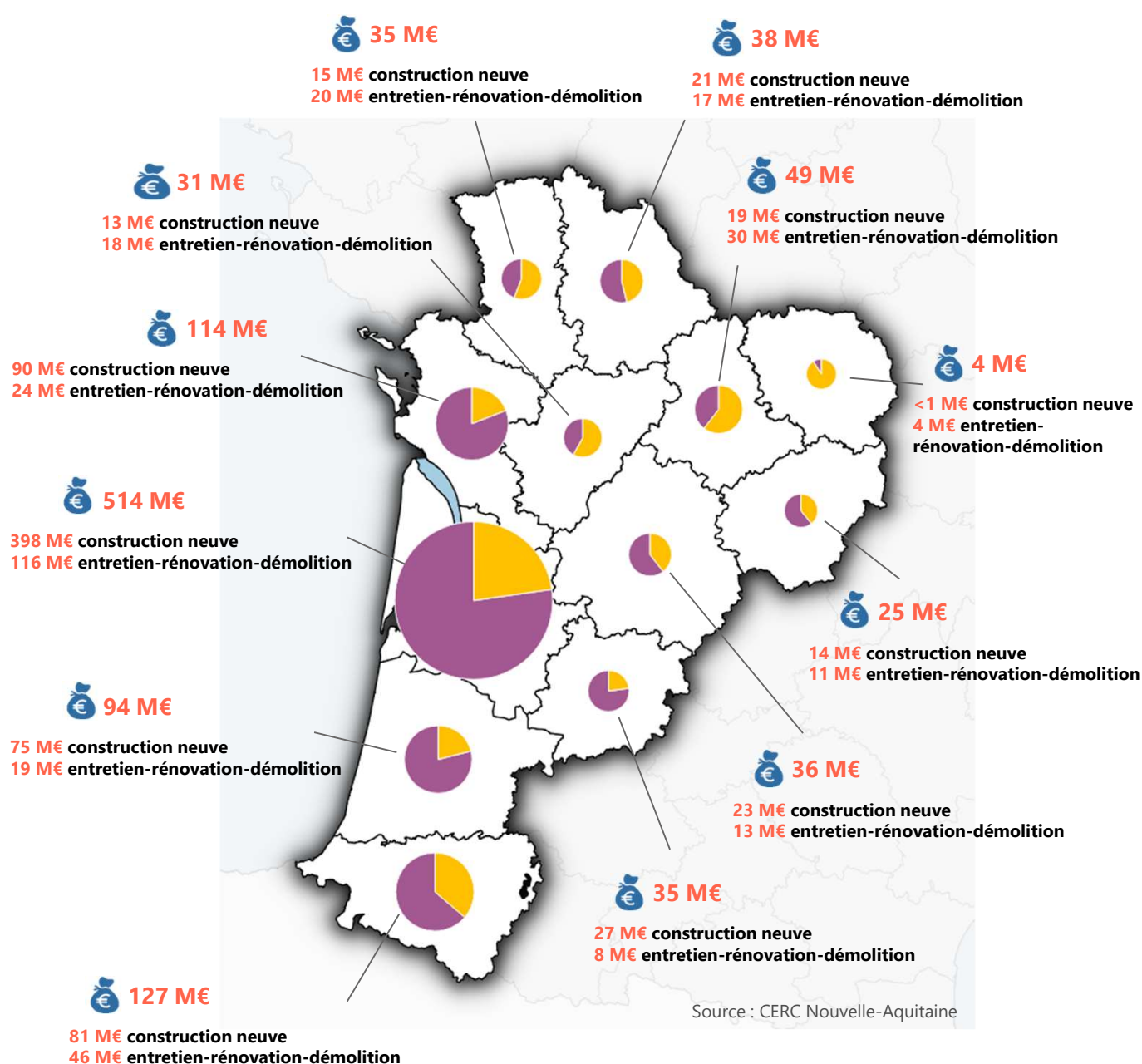
Répartition territoriale du chiffre d'affaires

| 47% du chiffre d'affaires en Gironde

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 47% de l'activité bâtiment du logement social. Cette part tend à diminuer sur la période 2018-2020. Cette diminution est due principalement au repli du nombre d'agréments délivrés (-44% de logements sociaux agréés entre 2018 et 2020 en Gironde, contre +9% pour le reste de la région).

Chiffre d'affaires selon les départements – Année 2020



Emplois directs et indirects

| 20 000 emplois en équivalent temps-plein soutenus – Année 2021

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



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

12 680 emplois directs nécessaires à la réalisation des opérations de construction, de réhabilitation et de démolition (hors ingénierie, maîtrise d'œuvre...).



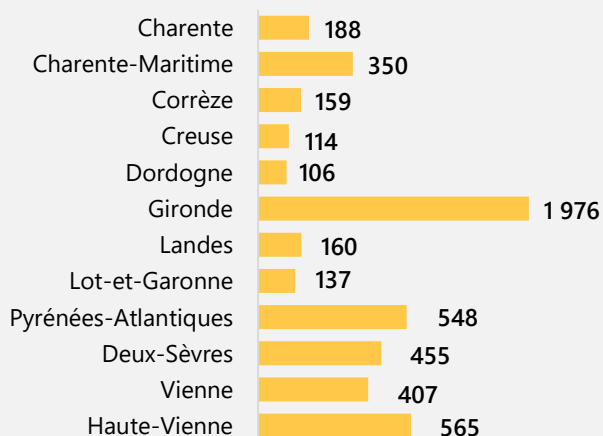
7 320 emplois indirects nécessaires à la fabrication des fournitures ou équipements et aux services associés (transports, prestations intellectuelles...).

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 obtenue 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 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.

Maitrise d'ouvrage du logement social

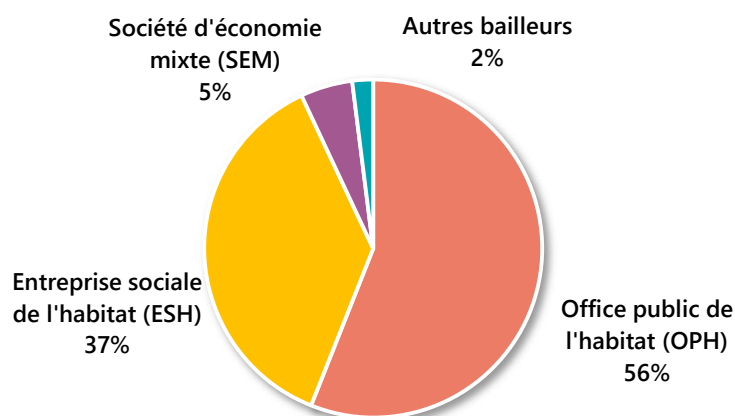
52 organismes HLM en Nouvelle-Aquitaine *

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 314 773 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	16 153	9,8%	41,1
Charente-Maritime	29 722	9,6%	33,7
Corrèze	9 754	8,5%	33,4
Creuse	5 469	9,5%	45,3
Dordogne	14 360	7,3%	35,8
Gironde	108 888	14,7%	29,0
Landes	14 017	7,4%	28,5
Lot-et-Garonne	11 297	7,4%	33,8
Pyrénées-Atlantiques	37 485	11,7%	33,3
Deux-Sèvres	15 556	9,3%	35,8
Vienne	25 828	12,6%	39,8
Haute-Vienne	26 244	14,4%	45,3
NOUVELLE-AQUITAINE	314 773	11,2%	34,0

Source : RPLS, données au 1^{er} janvier 2021

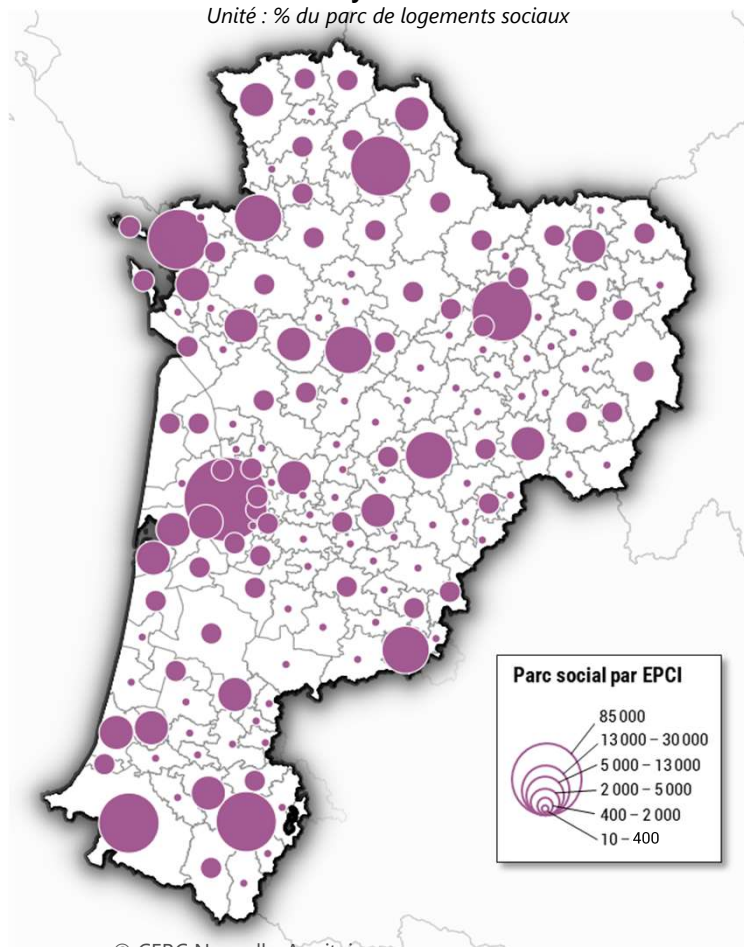
Au 1^{er} janvier 2021, le parc social est composé de 314 773 logements soit plus de 11% des résidences principales de la région.

L'âge moyen du parc de logements sociaux s'élève à 34 ans. Il est le plus élevé en Haute-Vienne et dans la Creuse ; le plus faible en Gironde et dans les Landes.

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.

Répartition du parc de logements sociaux selon les EPCI au 1^{er} janvier 2021

Unité : % du parc de logements sociaux



© CERC Nouvelle-Aquitaine

Source : traitement CERC ; RPLS 2021 ; 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 par département. Ils sont notamment liés à l'âge et à la typologie des logements (individuels, collectifs, etc.) Il s'étale de 450 € par logement à plus de 800 € par logement en moyenne selon les départements.

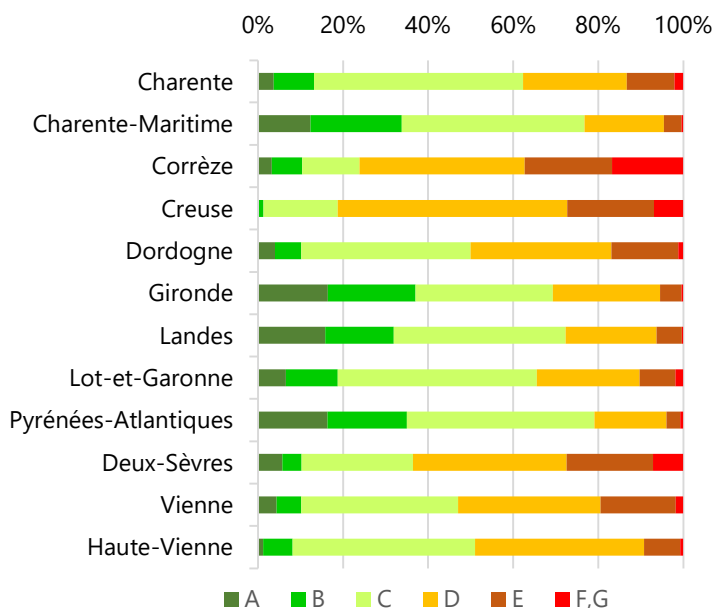
Travaux de réhabilitation énergétique

2% des logements considérés comme des « passoires énergétiques »

61% des logements sociaux ont une étiquette énergétique A, B ou C. 11% des logements sont énergivores (étiquette E, F ou G) et 2% sont considérés comme des passoires énergétiques (étiquette F,G). Ces proportions sont néanmoins le reflet de disparités territoriales.



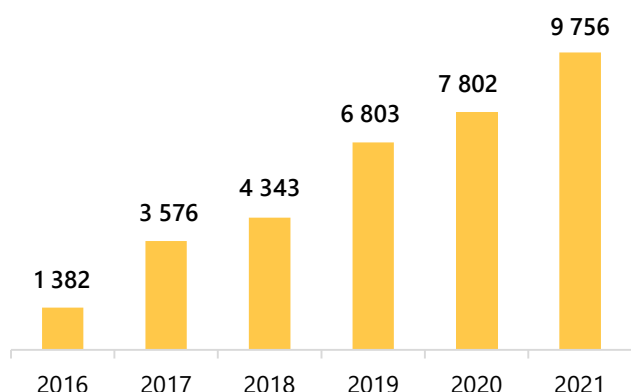
* Le diagnostic de performance énergétique a été réalisé pour 73% des logements du parc social. Les données des étiquettes énergétiques sont à interpréter avec précaution pour certains départements. En Lot-et-Garonne et Haute-Vienne, tout particulièrement, car les diagnostics couvrent seulement et respectivement 42% et 47% du parc de logements.



Source : traitement CERC ; RPLS 2021

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 uniquement par le biais de ces dispositifs ne sont pas pris en compte dans cette étude.

Sur la période de 2016 à 2021, le nombre de logements sociaux engagés dans une réhabilitation et bénéficiant d'un éco-prêt logement social (éco-PLS) s'élève à 9 756 logements en Nouvelle-Aquitaine (181 opérations). Le coût total des opérations est proche de 508 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

578 logements démolis annuellement en moyenne

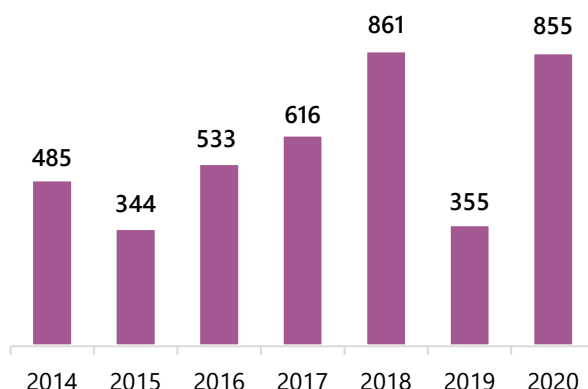
Sur la période 2014-2020, 4 049 logements ont été démolis pour des raisons de vétusté, une meilleure organisation urbaine ou le développement d'une nouvelle offre de logements aux statuts plus diversifiés. 26% des démolitions ont eu lieu en Gironde, 14% en Charente-Maritime et 10% en Haute-Vienne.

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 € par logement.

Pour l'année 2021, 392 aides financières ont été accordées pour la démolition de logements sociaux en Nouvelle-Aquitaine.

Nombre de logements démolis du parc social

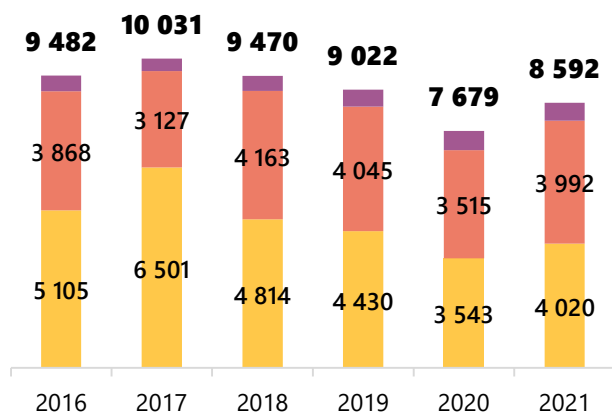


Source : traitement CERC ; RPLS

Construction neuve de logements

Reprise du nombre d'agréments délivrés après une année atypique

Nombre de logements sociaux agréés

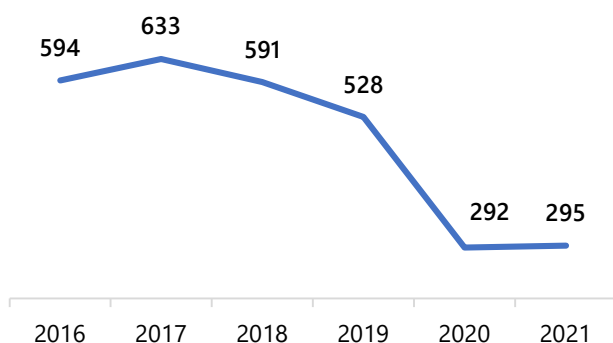


Source : traitement CERC; Infocentre SISAL, données extraites au 21/04/2022

53% des agréments délivrés concernaient des opérations en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) sur la période 2019-2021, en augmentation de 9 points de pourcentage par rapport à la période 2016-2018. Les taux les plus élevés se situent en Charente Maritime, en Gironde et dans les Landes.

Sur la période 2015-2021 une moyenne annuelle de 513 logements a été construit en accession sociale, avec un prêt social location-accession (PSLA). Ce nombre est orienté à la baisse, mais celle-ci doit s'interpréter en tenant compte du développement d'autres dispositifs d'accession sociale à la propriété tel que le bail réel solidaire (BRS).

Nombre de logements agréés en PSLA (hors VEFA)



Source : traitement CERC; Infocentre SISAL, données extraites au 21/04/2022

En Nouvelle-Aquitaine, 8 592 logements ont été agréés dans le parc social en 2021. 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
- Vente en l'état futur d'achèvement
- Maîtrise d'ouvrage directe

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

	2016-2018	2019-2021
Charente-Maritime	71%	80%
Gironde	50%	63%
Landes	46%	61%
Vienne	40%	51%
Dordogne	8%	49%
Charente	43%	34%
Pyrénées-Atlantiques	40%	34%
Haute-Vienne	23%	32%
Corrèze	17%	19%
Lot-et-Garonne	9%	16%
Deux-Sèvres	24%	13%
Creuse	-	-
NOUVELLE-AQUITAINE	46%	53%

Source : traitement CERC; Infocentre SISAL, données extraites au 21/04/2022



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 de plus de 11 mois (326 jours).

Coût moyen de travaux des opérations

Une accélération des coût de travaux au cours de l'année 2021

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

	% foncier	% honoraires	% travaux	% dont travaux VRD
2016	12%	10%	78%	12%
2017	14%	11%	75%	12%
2018	12%	10%	78%	11%
2019	11%	10%	79%	13%
2020	12%	11%	77%	13%
2021	12%	11%	77%	12%
ENSEMBLE	12%	11%	77%	12%

Source : Traitement CERC; Infocentre SISAL, données extraites au 21/04/2022

** 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.

Malgré l'augmentation du coût moyen des travaux, la structure des prix (foncier, honoraires, travaux) reste stable à l'échelle régionale. Le poids de la charge foncière varie sensiblement entre les départements.

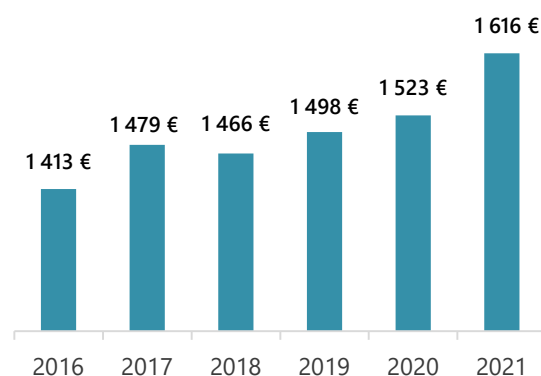
Le coût moyen des travaux progresse de 6% en 2021, augmentation identique à celle de l'index de coût BT01 cette même année.

Les coûts liés à l'acquisition des terrains représentent en moyenne **12%** du prix de revient prévisionnel des opérations.

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 **11%** 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 21/04/2022 ; UR-HLM Nouvelle-Aquitaine

* 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, à exception de l'année 2021). 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 2 127 opérations concernant 39 997 logements.

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

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. **Ce document n'aurait pu être réalisé sans l'appui technique et méthodologique de l'UR-HLM Nouvelle-Aquitaine**