

# IMPACT ÉCONOMIQUE DU LOGEMENT SOCIAL SUR LES ENTREPRISES DE BÂTIMENT EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

## SYNTHÈSE



*Parce qu'il favorise la mixité sociale et réduit les inégalités, le logement social est essentiel à l'équilibre de nos territoires et de notre société. Mais, s'il est un effet de la construction de logements sociaux qui est moins souvent cité, c'est son importance pour l'économie. En effet, chaque année, 14 000 logements sociaux sont construits dans la région Auvergne-Rhône-Alpes, ce qui représente près de trois nouveaux logements sur dix. De nombreux logements sont également rénovés.*

*Une question subsistait pourtant : comment mesurer l'impact économique de la construction de logements sociaux ?*

*Cette étude, menée par la Cellule Économique Régionale de la Construction pour le compte de la DREAL, permet d'apprécier l'influence du logement social sur le secteur du bâtiment dans notre région : plus de deux milliards d'euros de chiffres d'affaires, et plus de 20 000 emplois directs.*

*Mener une politique ambitieuse pour le logement social n'est donc pas seulement un enjeu d'équilibre entre les territoires et d'égalité entre les personnes : c'est aussi un moteur de l'économie de notre région, comme vous pourrez le découvrir dans ces pages.*

**Pascal MAILHOS, Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes, Préfet du Rhône**



## OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

**Mesurer l'impact économique du logement social sur les entreprises de Bâtiment**

**Un Comité de pilotage dédié  
Une méthodologie concertée**

Dans le cadre des travaux menés sur l'impact des marchés du logement sur l'activité du Bâtiment, les commanditaires ont souhaité que la CERC approfondisse l'analyse du logement social.

Des monographies pilotes sur le sujet sont ainsi menées par les CERC dans plusieurs régions (PACA, Nouvelle-Aquitaine, Normandie, Auvergne-Rhône-Alpes, Hauts-de-France), sur la base de l'étude menée initialement en PACA.

L'objectif de l'étude est de **mesurer l'impact économique du logement social en région sur les entreprises de Bâtiment**, en répondant aux questions suivantes :

- **Quelles évolutions de l'offre nouvelle de logements sociaux ?**
- **Quelles évolutions de travaux sur le parc existant ?**
- **Quelle traduction en termes de chiffre d'affaires et d'emplois ?**

Cette étude a été réalisée par la CERC Auvergne-Rhône-Alpes, sous le pilotage de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes et grâce à l'appui technique des différents partenaires du Comité de pilotage : La DREAL Auvergne-Rhône-Alpes, le Conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes, l'AURA HLM, la Banque des territoires, les fédérations professionnelles du Bâtiment, CAPEB et FFB, le SGAR.

## LE PARC DE LOGEMENTS SOCIAUX EN AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

**16% des résidences principales sont des logements sociaux**

**558 358 logements sociaux  
en Auvergne-Rhône-Alpes**

En Auvergne-Rhône-Alpes, 16% des résidences principales sont des logements sociaux.

De fortes disparités sont à noter selon les territoires quant à la proportion de logements collectifs, la part de logements éconobevores (classes énergétiques F et G), l'âge moyen du parc, le taux de vacance supérieur à trois mois.

A l'inverse, les caractéristiques des départements s'avèrent proches en termes de surface des logements (66m<sup>2</sup> en moyenne) et de montant moyen des loyers variant de 5€/m<sup>2</sup> à 6€/m<sup>2</sup>.

## LE RÔLE ÉCONOMIQUE DU LOGEMENT SOCIAL : LE POINT DE VUE DES PRINCIPAUX ACTEURS

Auvergne-Rhône-Alpes, dans le cadre de son rôle d'autorité de gestion des fonds européens sur la période 2014-2020, mobilise 30 M€ pour financer les projets de réhabilitation énergétique de logements sociaux. En parallèle, en tant que financeur du second programme de renouvellement urbain et dans le cadre de sa politique habitat en direction des publics fragiles, la région contribue significativement à l'amélioration du cadre de vie de tous les habitants. Dans le cadre de ses financements, la Région porte par ailleurs une attention particulière à la promotion de l'emploi local à travers la préférence régionale. Il est indispensable que nos investissements profitent d'abord aux entreprises de notre région. C'est simplement du bon sens. Ainsi, les maîtres d'ouvrage des projets s'engagent à faire travailler, dans la mesure de ce que prévoit les textes actuels, en priorité des entreprises régionales dans des conditions garantissant la sécurité des chantiers (formation et informations des travailleurs sur les règles de sécurité, vérification de leur compréhension et appui linguistique si nécessaire). Enfin, dans le cadre de l'élaboration du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) la Région a fixé comme objectif l'accompagnement à la réhabilitation énergétique des logements privés et publics et l'amélioration de leur qualité environnementale. Nous avons souhaité faire de ce dernier point l'une de nos priorités.



### Laurent WAUQUIEZ, Président de la Région Auvergne-Rhône-Alpes

Le contexte instauré, par la loi de finances 2018, par la mise en place de la RLS et récemment par la position prise par l'ANCOLS qui remet en cause la position officielle de la France à Bruxelles concernant les aides d'Etat au SIEG du logement social octroyées depuis 2015, réduit la capacité à produire de nouveaux logements, à réhabiliter le parc existant, et à s'engager dans les projets du NPRU. La réorganisation du tissu des organismes HLM ajoute de l'incertitude sur la capacité réelle qu'auront les territoires à pouvoir compter sur des opérateurs de logements sociaux disposant des moyens nécessaires à la mise en œuvre des objectifs des politiques locales de l'habitat. Et pourtant le logement social est un formidable levier pour l'activité économique et l'emploi dans notre région. Il nous faut savoir le défendre collectivement pour la sauvegarde des intérêts de la nation tout entière.



### Guy VIDAL, Président de l'AURA HLM

Cette étude a rappelé l'importance de l'impact du secteur du logement social – tant en termes de chiffre d'affaires que d'emploi - sur l'économie régionale et le BTP, outre son rôle social essentiel. La Banque des Territoires joue un rôle pivot dans son financement, pour l'accompagner dans ses ambitions, notamment en Auvergne-Rhône-Alpes.



### Philippe LAMBERT, Directeur régional Banque des Territoires Auvergne-Rhône-Alpes

Le travail d'étude mené par la CERC Auvergne-Rhône-Alpes sur le logement social apporte un éclairage particulièrement riche d'enseignements. Il a permis démontrer le poids économique du logement social dans le Bâtiment et le dynamisme de ses acteurs sur la Région Auvergne-Rhône-Alpes. Pour répondre aux enjeux de la rénovation énergétique des bailleurs sociaux, il convient aujourd'hui de veiller à conforter l'accès des entreprises artisanales à ces marchés afin de contribuer à l'essor économique local sur l'ensemble du territoire régional et encourager la rénovation énergétique et l'accessibilité du parc de logements existants.



### Dominique GUISEPPIN, Président de la CAPEB Auvergne-Rhône-Alpes

Les acteurs du logement social demeurent au cœur des politiques publiques développées depuis plusieurs années pour lutter contre la crise du logement. A ce titre, ils constituent des donneurs très importants pour le secteur du Bâtiment. Ceci est particulièrement vrai en Auvergne-Rhône-Alpes, où la part du marché du logement social s'élève à 13% de l'ensemble de l'activité Bâtiment et occupe plus de 20.000 salariés sur l'ensemble des entreprises du Bâtiment régional. Par ailleurs, il convient de souligner le rôle traditionnellement contracyclique du secteur social lorsque les marchés privés ont tendance à refluer. Cette fonction « d'amortisseur » s'est à nouveau vérifiée lors de la dernière période de récession. Depuis plusieurs années, le rôle des bailleurs sociaux est également important dans le développement des nouveaux marchés liés à la rénovation énergétique performante. Dans le contexte actuel de réforme, il apparaît donc essentiel que le monde HLM soit en mesure de maintenir ses investissements et objectifs de production, tout en conservant une capacité d'intervention sur l'ensemble des territoires de notre région.



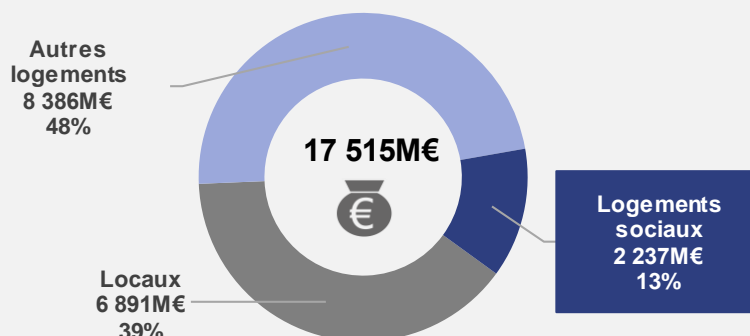
### Gilles COURTEIX, Président de la FFB Auvergne-Rhône-Alpes

## AVEC 2,2 MDS € EN 2018, LE CHIFFRE D'AFFAIRES BÂTIMENT DU LOGEMENT SOCIAL REPRÉSENTE 13% DU CA BÂTIMENT

Les travaux menés sur le parc social pèsent 21% du chiffre d'affaires Bâtiment réalisé sur le segment des logements

Répartition du chiffre d'affaires Bâtiment en Auvergne-Rhône-Alpes en 2018

Unité : % du montant total HT - Traitement : CERC Auvergne-Rhône-Alpes



2,2 Mds € de chiffre d'affaires Bâtiment logement social en 2018

En 2018, le chiffre d'affaires des entreprises de Bâtiment d'Auvergne-Rhône-Alpes, atteignant 17,5 Mds €, se compose de travaux de construction neuve et d'entretien-rénovation, dans les logements et les locaux.

Sur cet ensemble Bâtiment (logements et bâtiments non résidentiels), la part de marché du logement social est estimée à 13%, soit 2,2 Mds€ en 2018.

Ramenée au seul segment du logement (10,6 Mds€), cette part de marché du logement social atteint 21%.

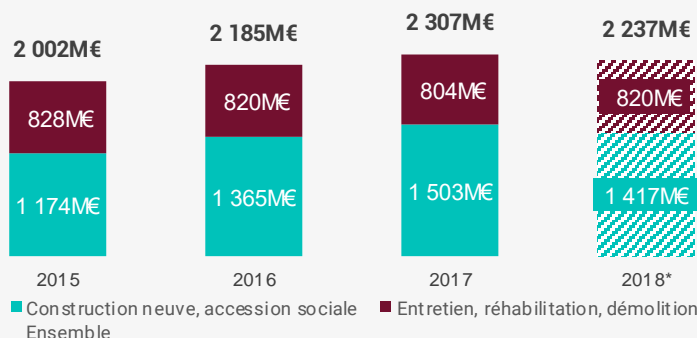
## UN RECU DU CHIFFRE D'AFFAIRES EN 2018 APRÈS DEUX ANNÉES DE HAUSSE

Un repli de l'activité Bâtiment sur les logements sociaux, impactée par le recul de la construction neuve

▼ prévue pour 2019 de l'activité de construction neuve

Evolution du montant total des opérations par nature de travaux en Auvergne-Rhône-Alpes

Unité : millions d'euros hors taxes - Estimations : CERC Auvergne-Rhône-Alpes



L'activité sur la construction neuve de logements sociaux a baissé en 2018 après le ralentissement observé en 2017. La tendance est également à la baisse pour 2019 (recul des agréments les années précédentes).

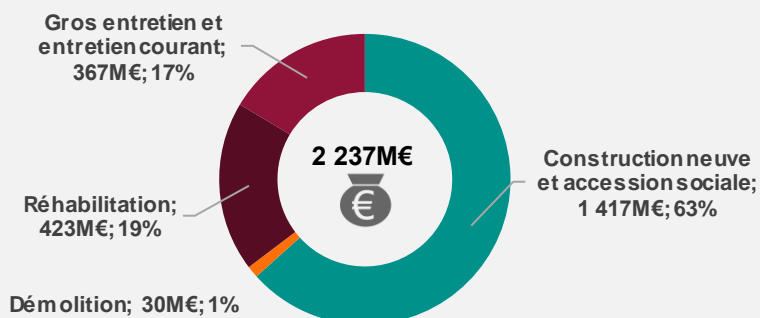
Après un recul de l'activité d'entretien-rénovation sur le parc social en 2016, l'activité a légèrement repris en 2017 puis 2018. Les travaux de réhabilitation et de démolition pourraient progresser en 2019 compte tenu des effets des prêts hauts de bilan, des aides FEDER à la rénovation, des projets de renouvellement urbain.

## 63% DU CHIFFRE D'AFFAIRES BÂTIMENT SUR LE PARC SOCIAL SONT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION NEUVE

Un signal fort d'investissement en faveur de la production de logements sociaux

A minima 20 200 emplois directs mobilisés pour les travaux

Répartition du montant total des opérations menées sur le parc social par nature des travaux en Auvergne-Rhône-Alpes en 2018  
Unité : % du montant total HT - Traitement : CERC Auvergne-Rhône-Alpes



Alors que la construction neuve représente moins de la moitié (48%) du chiffre d'affaires Bâtiment sur l'ensemble des logements, cette part s'élève à 63% sur le parc social. Cette part témoigne de l'investissement qui est porté sur la production de l'offre de logements sociaux, représentant 1,4 Mds€ en 2018. De même, la part de marché du logement social atteint 28% de l'activité de construction neuve et 27% des logements construits en 2018 sont sociaux.

Les montants de travaux menés sur le parc social existant atteignent 790 M€ en 2018, soit plus du tiers du montant total.

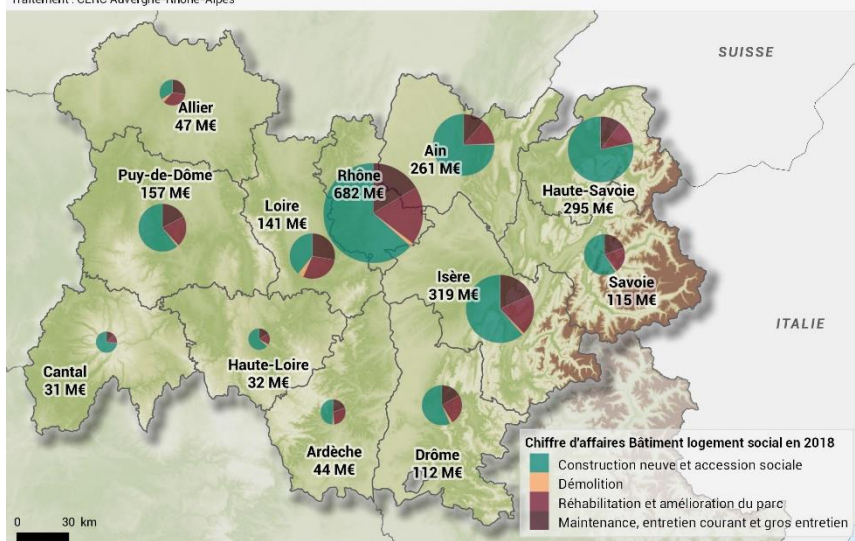
Les travaux de démolition de logements sociaux apparaissent plus marginaux (1%).

En termes d'emplois au sein des entreprises de Bâtiment, a minima 20 200 ETP sont mobilisés pour la réalisation de ces travaux, dont a minima 9 700 pour la construction neuve de logements sociaux et 10 500 pour les travaux sur le parc existant ; sachant que des emplois indirects sont mobilisés dans d'autres filières.

## PLUS DES 2/3 DE L'ACTIVITÉ DE LOGEMENT SOCIAL GÉNÉRÉE SUR 4 DÉPARTEMENTS

L'activité de réhabilitation plus importante dans l'Allier et la Loire par rapport au neuf

Chiffre d'affaires Bâtiment généré par les travaux menés sur le parc social neuf et existant par département d'Auvergne-Rhône-Alpes  
Traitement : CERC Auvergne-Rhône-Alpes



Hormis les départements de l'Allier et de la Loire (parcs anciens et taux de vacance structurelle plus élevés que la moyenne), l'activité générée par le neuf reste majoritaire dans l'activité du logement social au sein des départements.

Le Rhône reste le principal département en termes d'activité générée : 31% du chiffre d'affaires du logement social régional. Le poids de l'Ain et de la Haute-Savoie apparaissent plus élevés dans l'activité de logement social au niveau régional que leur poids dans l'ensemble du parc social, à l'inverse de la Loire.



## FINANCEMENT DE L'OFFRE NOUVELLE POTENTIELLE : UN RECUL DES AGRÈMENTS EN 2018

Des agréments qui se recentrent sur les publics les plus précaires

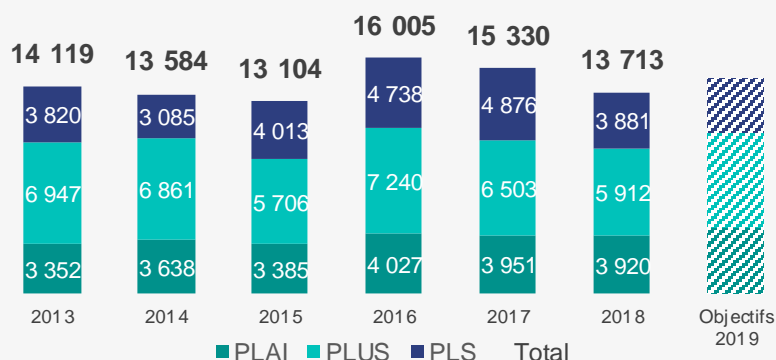
72% des agréments via un PLAI ou PLUS

### Evolution des agréments 2017-2018

PLAI	-1%	=
PLUS	-9%	▼
PLS	-20%	▼

### Evolution du nombre de logements sociaux agréés en construction neuve et en acquisition-amélioration hors ANRU en Auvergne-Rhône-Alpes

Unité : nombre de logements - Source : SISAL - Traitement : CERC Auvergne-Rhône-Alpes



L'offre nouvelle potentielle de logements locatifs sociaux (en dehors d'éventuelles annulations) a accusé un recul en 2017 accentué en 2018 en Auvergne-Rhône-Alpes, après le point haut de 2016. En 2018, plus de 13 700 logements locatifs sociaux ont été agréés en construction neuve ou acquisition-amélioration (hors accession sociale). Ce repli a toutefois masqué des évolutions contrastées. Ainsi, tandis que les logements financés via un PLUS ont reculé de 9% sur un an, les PLAI, destinés aux plus précaires se sont maintenus. A l'inverse, les financements via PLS, destinés aux ménages dont les ressources excèdent celles requises pour accéder aux logements en PLUS, ont accusé le plus fort repli (-20% sur un an).

Au global, près des 2/3 des agréments sont délivrés en zone tendue.

Par ailleurs, dans le cadre de l'ANRU, 2 770 logements ont été agréés dans le cadre de la reconstitution de l'offre de logements sociaux sur la période 2013-2015.

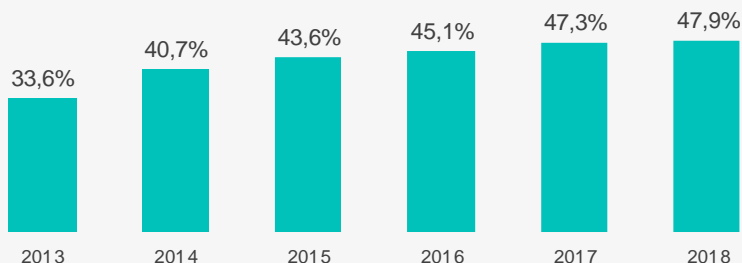
## UN RECOURS DE PLUS EN PLUS FRÉQUENT À L'ACQUISITION EN VEFA...

Une proportion de VEFA qui atteint près de la moitié des logements agréés en construction neuve

▲ de +14 points en 5 ans du % de logements neufs acquis en VEFA

### Evolution de la proportion des agréments de logements sociaux neufs acquis en VEFA hors ANRU en Auvergne-Rhône-Alpes

Unité : % du nombre total de logements sociaux neufs en construction neuve - Source : SISAL  
Traitement : CERC Auvergne-Rhône-Alpes



Sur la période étudiée, la proportion d'agréments pour des logements sociaux acquis en VEFA (locatifs sociaux ou PSLA) ne cesse de croître en Auvergne-Rhône-Alpes.

En 2018, les logements acquis en VEFA atteignent 48% des agréments de logements sociaux neufs produits (construction neuve), soutenant ainsi l'activité de promotion immobilière privée.

Marginale dans l'Allier, le Cantal, et la Drôme (moins de 10%), la VEFA est à l'opposé très développée dans le Rhône et la Haute-Savoie (6 logements agréés sur 10).

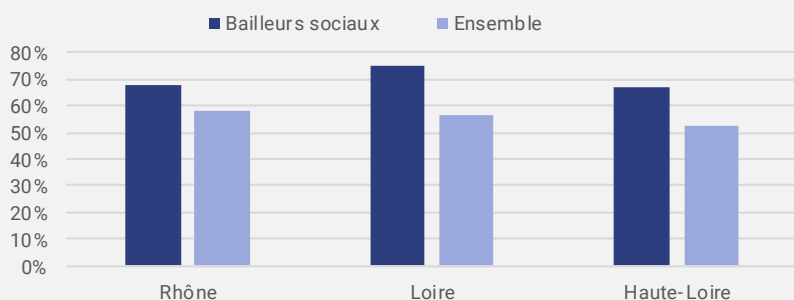
PLAI : prêt locatif aidé d'intégration : destinés aux ménages cumulant difficultés sociales et économiques, pouvant également être utilisé pour la réalisation de résidences sociales ou de logements-foyers destinés aux jeunes travailleurs ou travailleurs migrants / PLUS : prêt locatif à usage social : base du logement social / PLS : prêt locatif social pour des logements ordinaires familiaux en zones tendues (conditions de ressources pour y accéder plus élevées), pour des logements ordinaires à destination des étudiants, ou pour la réalisation de logements-foyers destinés aux personnes âgées ou handicapées  
VEFA : Vente en l'Etat Futur d'Achèvement qui consiste à acheter sur plan des logements à des opérateurs privés afin de les proposer à la location sociale.

## ...ET DES SPÉCIFICITÉS EN TERMES DE PASSATION DES MARCHÉS PUBLICS

### Une propension plus forte à allotir les marchés publics

#### Part des opérations alloties (plusieurs lots) en 2017

Unité : nombre d'opérations- Source : Observatoires départementaux de la commande publique BTP CERC Auvergne-Rhône-Alpes



### Un recours privilégié aux MAPA

Lors de la passation des marchés, les organismes de logements sociaux se distinguent des autres maîtres d'ouvrages par une plus forte propension à allotir leurs opérations. Ces dernières comportent ainsi plus souvent plusieurs lots et sont moins des marchés globaux, ce qui peut faciliter l'accès aux marchés publics des petites entreprises.

Le mode de passation privilégié des bailleurs sociaux est le MAPA (Marché A Procédure Adaptée), procédure allégée administrativement parlant, qui permet une négociation entre les parties.

### En moyenne entre 3 et 4 réponses reçues pour les marchés de Bâtiment

#### Nombre moyen de réponses reçues

Unité : nombre de réponses - Source : Observatoires départementaux de la commande publique BTP CERC Auvergne-Rhône-Alpes

	Rhône	Loire	Haute-Loire
Bailleurs sociaux	4,3	3,8	3,1
Ensemble	4,8	5,0	3,3

### Une part de marchés infructueux ou sans suite plus élevée

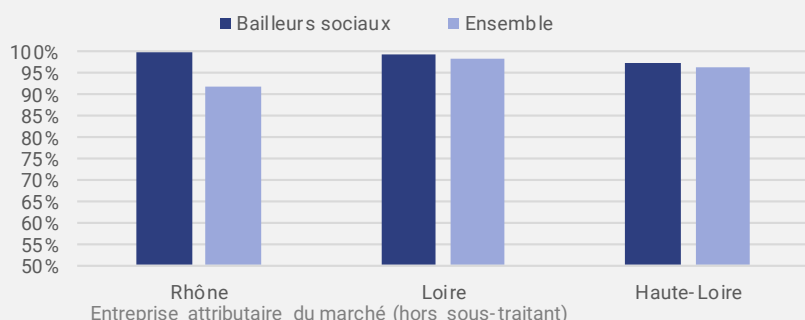
Concernant la réponse aux marchés publics de Bâtiment, les organismes de logements sociaux reçoivent en moyenne moins de réponses de la part des entreprises que l'ensemble des maîtres d'ouvrages.

Par ailleurs, la part de marché infructueux ou classés sans suite s'avère plus élevée pour les marchés de Bâtiment des bailleurs sociaux que pour l'ensemble des maîtres d'ouvrages.

### Des entreprises attributaires très majoritairement régionales

#### Part des marchés attribués à une entreprise régionale en 2017

Unité : nombre de marchés Bâtiment Source : Observatoires départementaux de la commande publique BTP CERC Auvergne-Rhône-Alpes



### Des marchés attribués très majoritairement à des TPE / PME

Lors de l'attribution des marchés, les entreprises sélectionnées sont quasi systématiquement des entreprises originaires d'Auvergne-Rhône-Alpes, dans une proportion identique voire légèrement supérieure à l'ensemble des maîtres d'ouvrages publics.

De même, les marchés de Bâtiment des organismes de logements sociaux sont attribués dans la quasi-totalité des cas à une TPE (Très Petite Entreprise) ou une PME (Petite et Moyenne Entreprise).



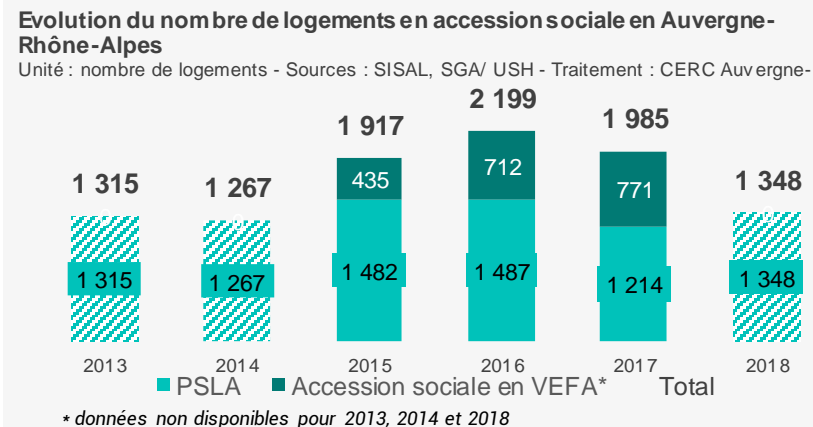
Observatoires départementaux de la commande publique du Bâtiment et des Travaux Publics : les analyses menées dans le cadre de ces observatoires permettent de mieux comprendre le fonctionnement des marchés publics et d'améliorer la visibilité des entreprises et maîtres d'ouvrages sur les travaux à venir sur le territoire. Les opérations analysées sont celles pour lesquelles la première publicité a été effectuée entre le 1/01/2017 et le 31/12/2017 d'un montant global supérieur à 200 000€ HT pour le Rhône et supérieur à 90 000€ HT pour les autres départements. Les observatoires n'ont pas été déployés pour l'année 2017 dans les autres départements.

## UNE PROGRESSION DE L'ACCESSION SOCIALE

L'accession sociale (PSLA) : une hausse en 2018 qui permet d'atteindre le niveau moyen observé depuis 2013

### Evolution 2017-2018

PSLA 11% ▲



8 113 logements  
acquis via un PSLA de 2013 à 2018

Après une chute de 18% entre 2016 et 2017, le nombre de logements acquis via un PSLA a progressé de 11% en 2018 sur un an, atteignant 1 348 logements.

Spécifiquement sur l'acquisition en VEFA hors PSLA, 1 918 logements ont fait l'objet d'un contrat d'accession sociale entre 2015 et 2017. Sur l'ensemble, 96% ont concerné l'ex région Rhône-Alpes. En 2017, 771 logements ont été concernés, soit une hausse de +8% sur un an.

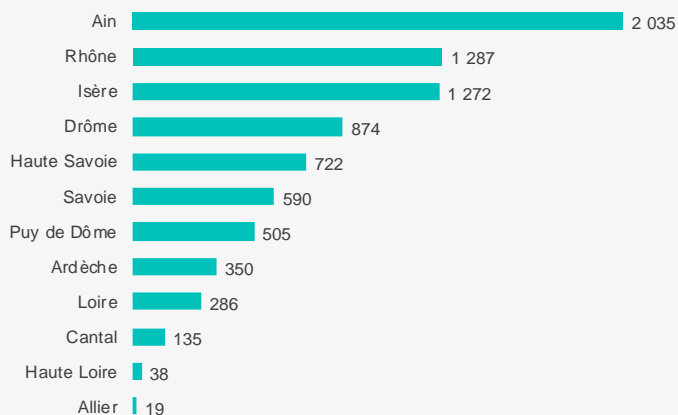
Davantage de PSLA accordés dans les zones détendues (B2 et C) : 61% des agréments

### Répartition des PSLA 2013-2018 selon le zonage

Zone	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
PSLA	6%	34%	33%	28%

### Nombre de logements en accession sociale via PSLA cumulé de 2013 à 2018 en Auvergne-Rhône-Alpes selon le département

Unité : nombre de logements - Source : SISAL  
Traitement : CERC Auvergne-Rhône-Alpes



25% des PSLA 2013-2018  
distribués dans l'Ain

Sur la période 2013-2018, alors que les agréments hors accession sociale (PLAI, PLUS, PLS) ont été davantage octroyés dans les zones tendues, le constat s'inverse sur les PSLA. En effet, 4 sur 10 ont été délivrés pour un logement situé en zonage A ou B1.

La distribution a été particulièrement élevée dans l'Ain (25%) alors que le parc social de l'Ain ne représente que 8% de l'ensemble du parc régional.

Par ailleurs, près de 1 300 PSLA ont également été distribués en Isère (16%) et dans le Rhône (16%), les parcs sociaux les plus conséquents de la région.

Alors que le département de la Loire pèse pour 11% du parc social régional, 4% des PSLA ont concerné ce département.

PSLA : Prêt Social Location-Accession : dispositif d'accession à la propriété qui s'adresse à des ménages sous plafonds de ressources achetant leur logement neuf dans une opération agréée par l'Etat éligible aux financements PSLA.

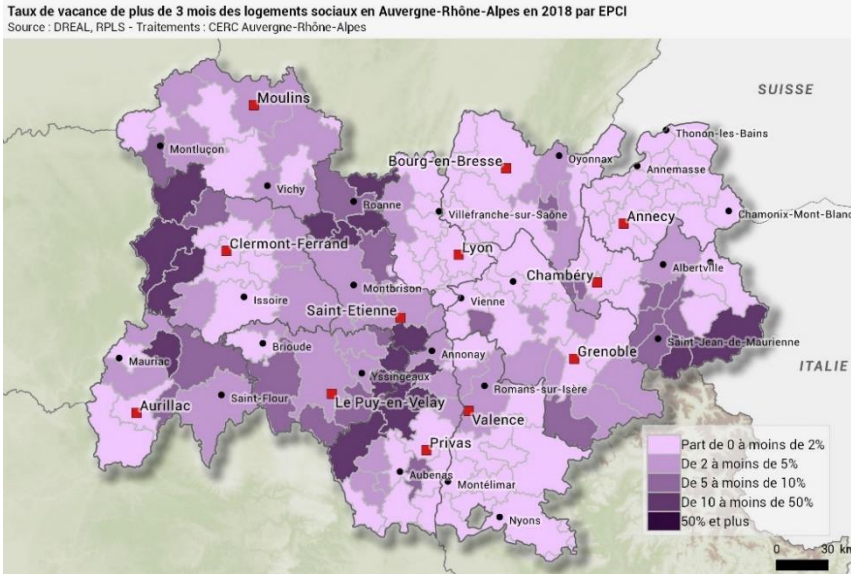
N.B. : en cas de non acquisition du logement par le locataire, le dispositif est transformé en PLS mais n'est pas doublement comptabilisé dans la base SISAL.

Accession sociale en VEFA : Acquisition par un réservataire d'un logement social dont la construction n'est pas encore achevée, dans le cadre de programmes d'accession à la propriété destinés aux ménages à revenus modestes.



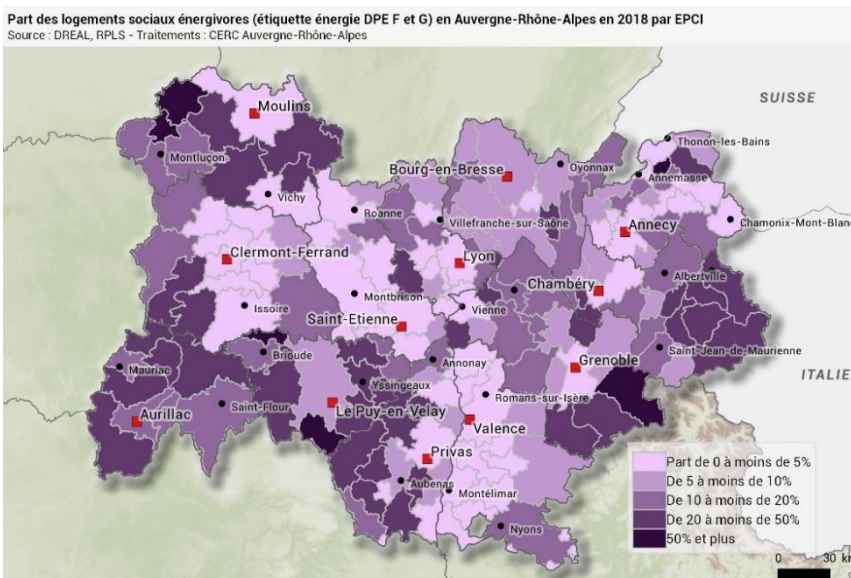
## LES ENJEUX DE TRANSFORMATION DU PARC : VACANCE STRUCTURELLE ET LOGEMENTS ÉNERGIVORES

### Sur le parc social, 1,8% de logements vacants depuis plus de trois mois



Le taux de vacance structurelle atteint 1,8% en moyenne sur la région. Ce taux s'avère toutefois très différent d'un territoire à l'autre. Ainsi, les secteurs de Roanne, Saint-Etienne, Yssingeaux, la Maurienne et à l'ouest du Puy-de-Dôme affichent un taux de vacance de plus de trois mois largement supérieur à la moyenne régionale.

### Sur le parc social, 6% de logements énergivores (classés en DEP énergie F ou G)



6% des logements sociaux de la région consomment plus de 330 kWh/m<sup>2</sup>/an. Cette part s'avère particulièrement élevée à l'extrême Est de la région, au Nord de l'Allier et au Nord-Est de la Haute-Loire notamment.

Au global, les parcs sociaux, souvent de taille plus restreinte (moins de logements), en Haute-Loire, Allier, Ardèche, Cantal et Savoie affichent une part de logements énergivores plus élevée et des taux de vacance structurelle plus hauts que la moyenne régionale.

Dans le Rhône et la Haute-Savoie, où les taux de rotation sont faibles, les taux de vacance structurelle et de logements énergivores s'avèrent plus faibles que la moyenne régionale.

A noter que la part de logements sociaux énergivores est plus faible que sur l'ensemble du parc de la région (31% classés en étiquette énergie F ou G).



**Vacance structurelle** : logements disponibles à la location mais vides au-delà du délai couramment considéré comme nécessaire au processus de relocation soit 3 mois

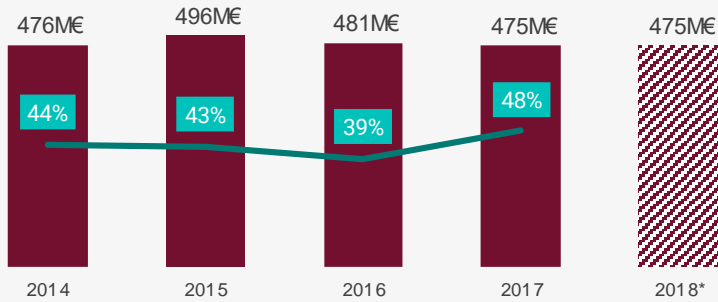
**Logement énergivore** : logement classé en étiquette énergétique F ou G, dont la consommation est supérieure à 330 kWh/m<sup>2</sup>/an. A noter que cette information bénéficie d'une bonne représentativité car renseignée pour 85% des logements

## UNE STABILITÉ DES TRAVAUX DE RÉHABILITATION

### Sur l'ensemble des opérations, des travaux de réhabilitation effectués en 2017 plutôt stables

#### Evolution du montant des travaux de réhabilitation (hors gros entretien) et la part consacrée aux postes énergétiques en Auvergne-Rhône-Alpes

Unité : montant en € TTC - Source : estimations CERC à partir des données AURA-HLM  
Traitement : CERC Auvergne-Rhône-Alpes



### Hausse de la part des travaux consacrés aux postes énergétiques

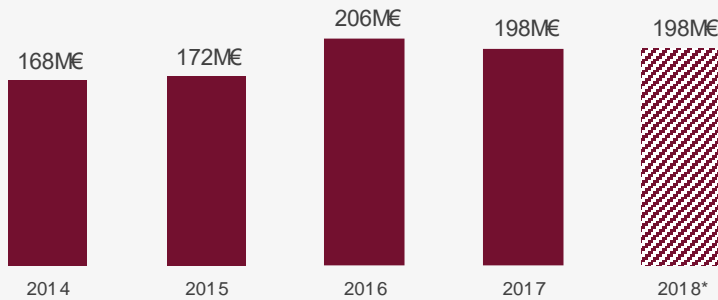
En 2017, 475M€ TTC de travaux de rénovation (hors gros entretien y.c. prestations intellectuelles) ont été réalisés, soit un niveau proche de 2016. La tendance pour 2018 est à la stabilité, compte tenu des évolutions observées par ailleurs. Près de la moitié des travaux de réhabilitation réalisés ont concerné des postes énergétiques (isolations, chaudières etc.). Cette part progresse, à relier en partie aux conventions d'utilité sociales (attentes des locataires, maîtrise des charges, etc.).

En 2019, les travaux de réhabilitation pourraient progresser avec l'effet des prêts haut de bilan, des rénovations financées par le FEDER, projets de renouvellement urbain, etc.).

### Des montants de travaux de gros entretien menés sur les logements sociaux en 2017 qui restent stables

#### Evolution du montant des travaux de gros entretien en Auvergne-Rhône-Alpes

Unité : montant en € TTC - Source : estimations CERC à partir des données AURA-HLM  
Traitement : CERC Auvergne-Rhône-Alpes



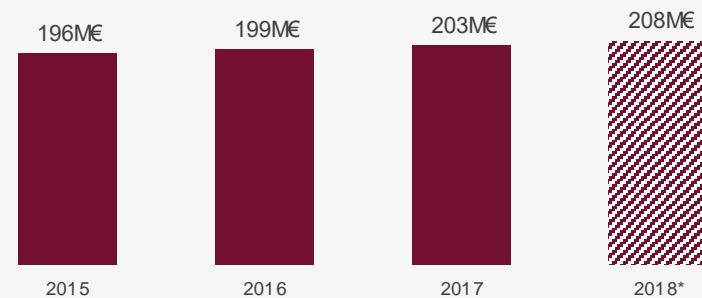
### ▼ prévue pour 2019 des montants de gros entretien

Après une hausse en 2016, le montant des travaux de gros entretien évolue peu en 2017 pour atteindre près de 200M€.

Une baisse pourrait intervenir en 2019 par l'effet de la Loi de finances 2018, même si cette baisse pourrait être compensée pour partie par l'accélération de la réhabilitation dans le cadre des prêts haut de bilan.

#### Evolution du montant des travaux d'entretien courant en Auvergne-Rhône-Alpes

Unité : montant en € TTC - Source : estimations CERC à partir des données AURA-HLM et USH



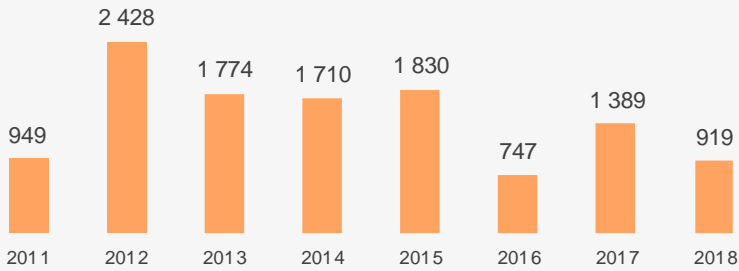
Par ailleurs, afin d'estimer le montant des opérations d'entretien courant, nous pouvons considérer un montant moyen par logement de 372 € TTC par an par logement.

Ainsi, ces opérations ont représenté 203 M€ TTC en 2017. Avec l'évolution du parc social en 2018, ce montant devrait progresser pour atteindre 208 M€ TTC.

## UN RALENTISSEMENT DES DÉMOLITIONS ANRU EN ATTENTE DU NOUVEAU PROGRAMME

**Au global sur 2013-2018 : 8 400 logements démolis, dont 63% sur 2013-2015**

**Evolution du nombre de logements sortis du répertoire des logements sociaux par démolition en Auvergne-Rhône-Alpes**  
Unité : nombre de logements - Source : RPLS-DREAL - Traitement : CERC Auvergne-Rhône-

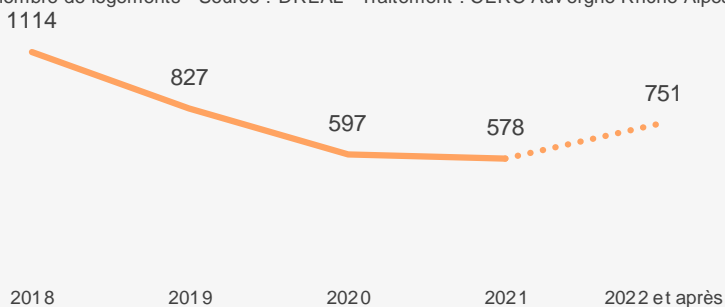


**Répartition des démolitions 2013-2018 selon le zonage**

Zone	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
<b>Démolition</b>	13%	37%	34%	16%

**Hors zone ANRU, les démolitions devraient perdurer mais ralentir jusqu'en 2021**

**Perspectives de démolitions hors zone ANRU en zones B2 et C en Auvergne-Rhône-Alpes**  
Unité : nombre de logements - Source : DREAL - Traitement : CERC Auvergne-Rhône-Alpes



**▲ prévue pour 2019  
des travaux de démolition**

Sur la période d'analyse 2013-2018, près de 8 400 logements ont été sortis du répertoire de logements sociaux pour cause de démolition.

Les démolitions ont été surreprésentées dans les départements de la Loire et de la Drôme (respectivement 19% et 10% des démolitions) alors que l'ensemble du parc social de ces départements représentent 11% et 5% du parc régional.

Après une relative stabilité du nombre de logements démolis enregistrés en 2013-2015, les volumes tendent à diminuer. Au 1er janvier 2018, moins d'un millier de logements a été recensé comme démolit, soit un recul de -34% sur un an.

Cette tendance devrait s'inverser avec les opérations programmées dans le cadre du NPNRU, et du démarrage du dispositif de financement hors zone ANRU

Sur l'ensemble de ces démolitions, la moitié des logements concernés se situaient en zone tendue (13% zone A et 37% zone B1).

**87% des démolitions  
hors QPV**

En 2018, année de démarrage du dispositif de financement grâce au FNAP (Fonds National des Aides à la Pierre) des opérations de démolition hors ANRU en zones B2 et C, 1 114 logements étaient prévus en démolition, les travaux effectifs étant décalés en partie en 2019.

En termes de perspectives, la tendance s'affiche en baisse jusqu'en 2021.

Sur l'ensemble de la période 2018-2022, 2 753 logements sont prévus d'être démolis, dont la très large majorité (87%) hors Quartier prioritaire Politique de la Ville (QPV).

# Etude réalisée par la CERC Auvergne-Rhône-Alpes, sous pilotage de la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes



## Nos membres de Droit :



## Nos membres Adhérents :

AQC Lyon  
BTP Banque Lyon  
CCI région Auvergne-Rhône-Alpes  
CCI Savoie  
CRPI Auvergne  
DDT 01  
DDT 03  
DDT 07  
DDT 15  
DDT 26  
DDT 38  
DDT 42  
DDT 43

DDT 63  
DDT 69  
DDT 73  
DDT 74  
Fédération du BTP 01  
Fédération du BTP 03  
Fédération du BTP 26/07  
Fédération du BTP 38  
Fédération du BTP 42  
Fédération du BTP 43  
Fédération du BTP 69  
Fédération du BTP 73  
Fédération du BTP 74

Fédération des SCOP BTP Rhône-Alpes  
FIBOIS Auvergne-Rhône-Alpes  
LCA-FFB Auvergne-Rhône-Alpes  
Métropole de Lyon  
Office du BTP 63  
Conseil régional de l'Ordre des architectes Auvergne-Rhône-Alpes  
Routes de France Rhône-Alpes  
UNGE Rhône-Alpes  
UNTEC Rhône-Alpes Auvergne

## Nos partenaires :

