

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

Auvergne-Rhône-Alpes

En 5 points

3^{ème} édition
Octobre 2021

Au-delà de l'enjeu d'équilibre entre les territoires et d'égalité entre les personnes, le logement social participe à l'activité économique locale du Bâtiment. Dans la continuité des années précédentes, ce tableau de bord a pour objectif de suivre l'impact de l'activité d'investissement du logement social sur le secteur du Bâtiment en Auvergne-Rhône-Alpes.

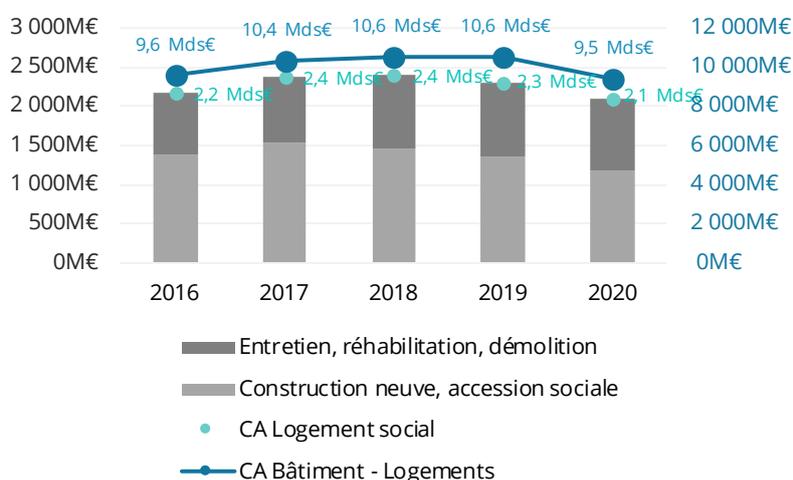
Etude réalisée par la CERC en collaboration avec les membres du Comité de pilotage



Repli du chiffre d'affaires Bâtiment généré par le logement social

En 2020, année profondément marquée par la crise sanitaire, le repli du chiffre d'affaires sur l'activité de construction neuve de logement social s'est accentué, l'activité réalisée sur le parc existant a légèrement reculé. Au global, le chiffre d'affaires Bâtiment porté par le logement social atteint 2,1 Mds€ en 2020, en baisse de -9% sur un an. Cette tendance suit celle observée au global sur le chiffre d'affaires Bâtiment tous logements confondus (-10% en valeur).

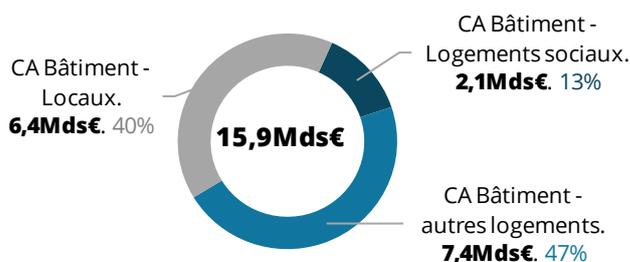
Evolution du chiffre d'affaires Bâtiment des travaux menés dans le parc social par nature de travaux en région



Unité : millions d'euros HT - Source : Estimations CERC / SISAL, DREAL, Observatoire de l'amélioration du parc AURA-HLM - données arrêtées à août 2021, USH

Repères

Répartition du chiffre d'affaires Bâtiment en région en 2020



Unité : millions d'euros HT - Source : Estimations CERC / SISAL, DREAL, Observatoire de l'amélioration du parc AURA-HLM - données arrêtées à août 2021, USH

2,1 Mds€

chiffre d'affaires Bâtiment du logement social en 2020

Le chiffre d'affaires des entreprises de Bâtiment réalisé dans le cadre de travaux menés sur le parc social atteint près de 2,1 Mds€ en 2020. La construction neuve demeure le principal segment de marché (57%).

A minima 20 000 emplois mobilisés

Au-delà des emplois indirects mobilisés dans d'autres filières, au moins 20 000 ETP sont mobilisés au sein des entreprises de Bâtiment pour les travaux.

-9%

de chiffre d'affaires Bâtiment du logement social en 2020 par rapport à 2019

Comme pour l'ensemble des logements, l'activité Bâtiment générée par le logement social a baissé de -9% en 2020, impacté par la crise sanitaire, touchant la construction neuve et la rénovation.

13%

de chiffre d'affaires Bâtiment issu du logement social en 2020

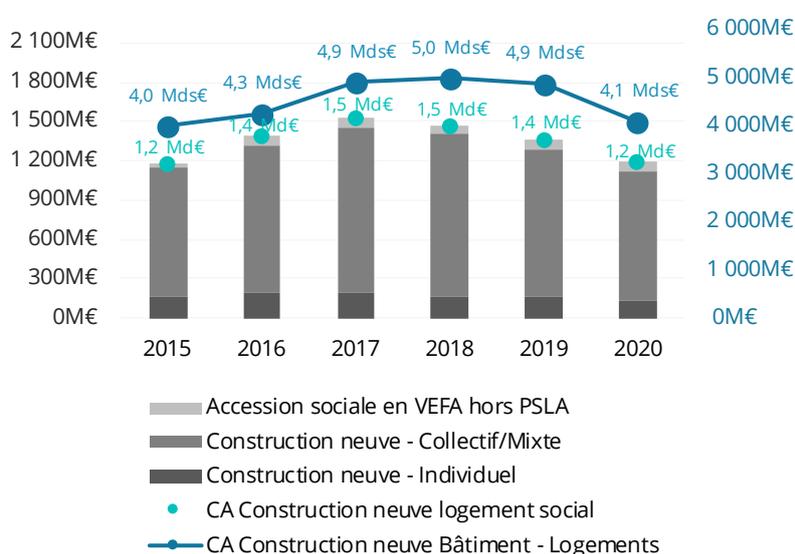
Le chiffre d'affaires global des entreprises de Bâtiment en Auvergne-Rhône-Alpes a atteint 15,9 Mds€ en 2020. L'activité générée par le parc social représente toujours 13% de cet ensemble (stable sur un an). Spécifiquement sur le segment du logement, le logement social porte sur 22% de l'activité.

Une diminution des travaux de construction neuve de logements sociaux en 2020

La crise sanitaire a enrayé la stabilisation attendue de l'activité de construction neuve de logements sociaux, qui s'affiche en recul de -12% sur un an, atteignant 1,2Md€ en 2020. Cette baisse n'est pas spécifique au logement social et suit la tendance enregistrée pour l'ensemble des logements neufs (-16% en valeur).

► Chiffre d'affaires construction neuve de logements sociaux

Evolution du chiffre d'affaires Bâtiment des opérations de construction neuve par nature de travaux en région

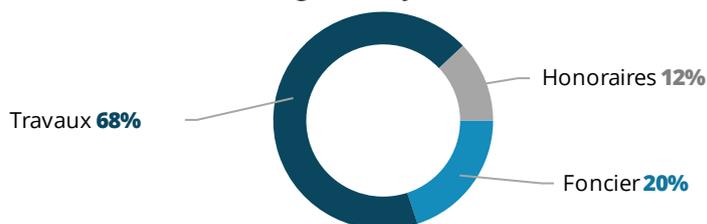


Unité : millions d'euros hors taxes - Source : Estimations CERC / SISAL, DREAL, USH
Données hors ANRU pour 2019 et 2020

i Pour 2020, afin de tenir compte de l'arrêt des chantiers dû au confinement total, une hypothèse a été ajoutée telle que 88% de l'activité prévue en 2020 s'est effectivement réalisée en 2020. Il en est de même pour l'ensemble des logements neufs.
Source : estimations CERC basées sur les enquêtes de reprise des chantiers Bâtiment menées en mai et juin 2020 par le Réseau des CERC

Repères

Décomposition du prix de revient des logements sociaux neufs hors VEFA hors ANRU en région (moyenne 2016-2020)



Unité : % du prix de revient prévisionnel hors hébergements - Source : Traitements CERC / SISAL, DREAL

1,2 Md€

chiffre d'affaires construction neuve et accession sociale du logement social en 2020

En 2020, le chiffre d'affaire des travaux générés par la construction neuve de logements sociaux atteint 1,2Md€ HT. Il concerne très majoritairement les logements collectifs (83%). Le segment du logement social représente 28% du chiffre d'affaires Bâtiment dédié à la construction neuve de logements.

-12%

de chiffre d'affaires construction neuve et accession sociale en 2020 par rapport à 2019

Après le recul observé l'an passé, les montants de travaux de construction neuve n'ont pas réussi à se maintenir dans le contexte de crise sanitaire et se replient de -12% sur un an. Cette tendance suit la baisse observée sur l'ensemble du marché des logements neufs.

68%

du prix de revient dédié aux travaux

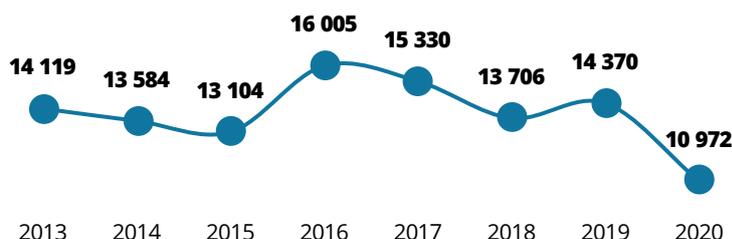
Pour mémoire, les travaux de Bâtiment (gros œuvre, second œuvre) représentent de loin la principale composante du prix de revient prévisionnel des opérations de logements sociaux neufs. Cette part s'avère stable sur les dernières années.

Perspectives : une reprise des travaux de construction neuve reportée à 2022

La crise sanitaire, les élections et leur report ont enrayé l'augmentation des agréments de logements neufs ou acquisition-amélioration observée en 2019. La chute des agréments opérée en 2020 laisse présager une reprise d'activité pour les travaux de construction neuve de logements sociaux décalée à 2022.

► Offre nouvelle potentielle de logements sociaux

Evolution du nombre de logements sociaux agréés en construction neuve et en acquisition-amélioration hors ANRU en région



Unité : nombre de logements agréés PLAI, PLUS et PLS
Source : Traitements CERC / SISAL, DREAL

10 972

logements sociaux agréés en neuf ou acquisition-amélioration hors ANRU

Après une reprise en 2019, la crise sanitaire a lourdement impacté l'année 2020 : les agréments chutent de -24% sur un an.

Une reprise des agréments attendue pour 2021 sans pour autant combler le retard de 2020

Les programmations pour 2021 font état d'un retour à un niveau proche de 2019. Les objectifs fixés à 13 671 logements par le FNAP (Fonds national des aides à la pierre) pourraient toutefois ne pas être atteints.

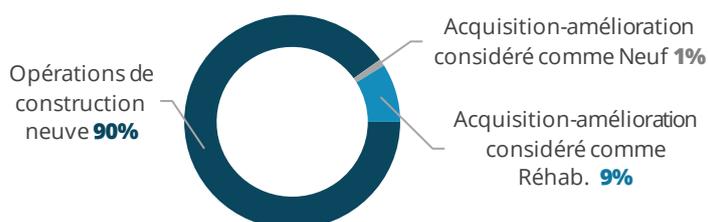
618 agréments en ANRU

A ces 10 972 logements sociaux agréés en 2020 s'ajoutent 618 agréments en PLUS-PLAI au titre de l'ANRU (vs 471 en 2019 et 53 en 2018).

Ces logements ne sont pas comptabilisés dans le chiffre d'affaires logement social.

Repères

Répartition de l'offre nouvelle potentielle de logements sociaux selon le type d'opération en région en 2020



Unité : % du nombre de logements agréés - Source : Traitements CERC / SISAL, DREAL

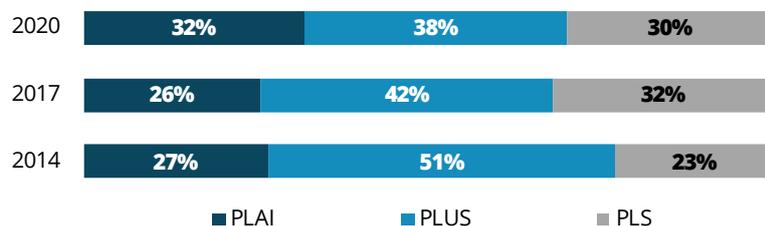
91%

de logements neufs dans les agréments d'offre nouvelle en 2020

Pour 91% des logements agréés en offre nouvelle, c'est-à-dire en neuf ou en acquisition-amélioration, l'opération s'apparente à des travaux de construction neuve. La part des travaux de réhabilitation (réalisés sur des logements existants rentrant dans le parc social) progresse (+2pts) au détriment du neuf.

► Publics cibles de l'offre nouvelle potentielle

Nombre de logements sociaux agréés en construction neuve et en acquisition-amélioration hors ANRU selon le type de financement en région



Unité : nombre de logements agréés PLAI, PLUS et PLS
Source : Traitements CERC / SISAL, DREAL

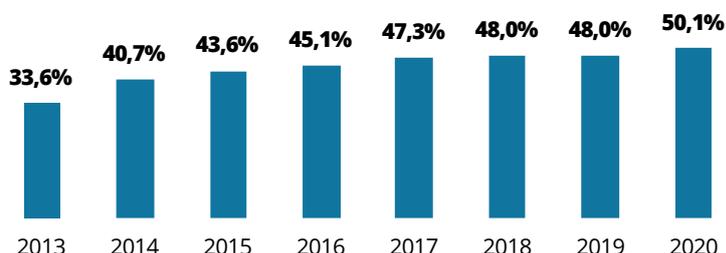
32%

des agréments destinés aux plus précaires (PLAI) en 2020

Dans la continuité des évolutions observées pour 2019, la part d'agrément destinés aux plus précaires progresse : près d'un tiers financés en PLAI (prêt locatif aidé d'insertion). D'après la programmation pour 2021, cette tendance devrait se poursuivre. Pour la 3^{ème} année consécutive, la part de PLAI part dépasse celle des PLS, prêts locatifs sociaux 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. En corollaire, la part de PLUS, produit « classique » du logement social s'érode même si elle reste majoritaire.

► Acquisitions en VEFA

Evolution de la proportion des agréments de logements sociaux neufs acquis en VEFA hors ANRU en région



Unité : % du nombre de logements sociaux neufs
Source : Traitements CERC / SISAL, DREAL

50%

logements sociaux neufs acquis en VEFA

Ce sont désormais la moitié des logements sociaux neufs qui sont acquis en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement). Cette part atteint 47% de l'ensemble des logements sociaux acquis (ensemble des agréments).

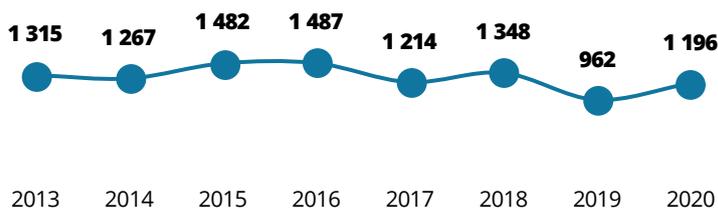
+2,1 pts

de logements sociaux neufs acquis en VEFA entre 2019 et 2020

Après un ralentissement du recours à la VEFA, le soutien du logement social à l'activité de promotion privée s'est accru sur la dernière année. La VEFA se diffuse dans certains territoires en dehors des zones tendues (nette hausse en B2 et C).

► Accession sociale hors VEFA

Evolution du nombre de logements sociaux agréés en accession sociale hors VEFA en région



Unité : nombre de logements - Source : Traitements CERC / SISAL, DREAL

+24%

de logements sociaux agréés en PSLA en 2020 par rapport à 2019

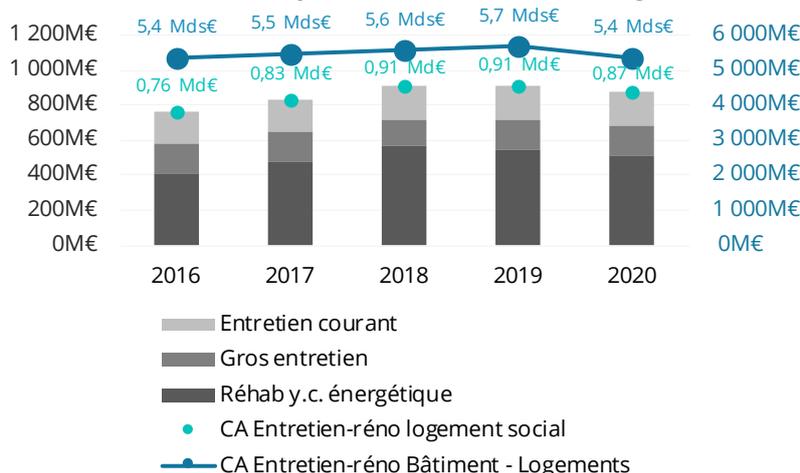
Après le niveau plancher atteint en 2019, le nombre de logements acquis via un PSLA (accession sociale) repart à la hausse : +24% sur un an. Le niveau atteint reste toutefois en-deçà des années précédant 2019.

Léger repli de l'activité entretien-rénovation Bâtiment sur le parc social existant mais nette hausse des démolitions

Les investissements déclarés par les bailleurs sociaux sur les logements sociaux existants reculent légèrement en 2020, impactés par la crise sanitaire. Les perspectives communiquées s'orientent à la hausse pour 2021, soutenues par le programme FEDER, les prêts hauts de bilan et les programmes de rénovation urbaine. En parallèle, le nombre de logements sociaux démolis a bondi en 2020, atteignant un niveau inédit depuis 2015.

► Chiffre d'affaires réhabilitation/ entretien de logements sociaux

Evolution du chiffre d'affaires Bâtiment des travaux d'entretien-rénovation par nature de travaux en région



Unité : millions d'euros HT - Source : Estimations CERC / Observatoire de l'amélioration du parc AURA-HLM - données arrêtées à août 2021, USH

0,9 Md€

chiffre d'affaires entretien-rénovation du logement social en 2020

En 2020, le chiffre d'affaires généré par les travaux menés sur les logements sociaux existants atteint près de 900M€ HT. Il reste principalement porté par les travaux de réhabilitation (y compris énergétiques). Le segment du logement social représente 16% du chiffre d'affaires Bâtiment dédié à l'entretien-rénovation de logements.

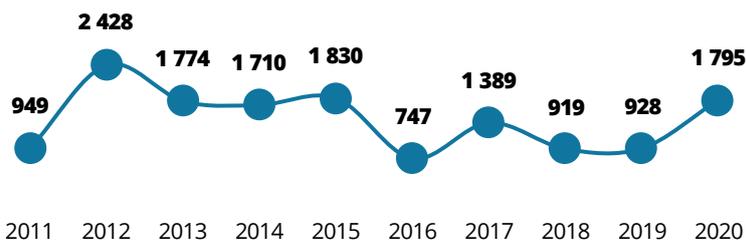
-4%

de chiffre d'affaires entretien-rénovation en 2020 par rapport à 2019

Après une hausse jusqu'en 2018 et la stabilisation de 2019, les investissements de travaux menés dans le parc social existant se replient en 2020.

► Nombre de logements sociaux démolis

Evolution du nombre de logements sociaux sortis du répertoire des logements sociaux pour cause de démolition en région



Unité : nombre de logements - Source : Traitements CERC / RPLS-DREAL

1 795

logements sociaux démolis en 2020

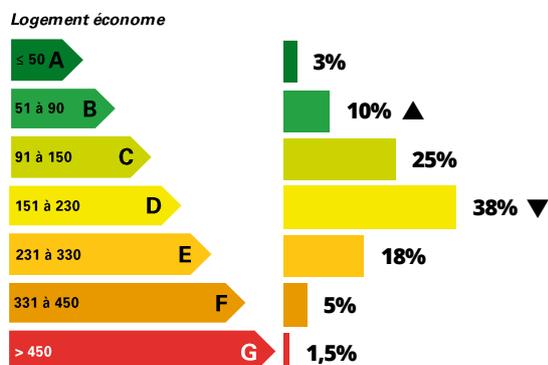
En 2020, près de 1 800 logements sont sortis du répertoire des logements sociaux parce qu'ils ont été démolis. Après une stabilisation, ce volume augmente nettement en 2020 pour retrouver les niveaux d'avant 2016. Cette évolution est à contextualiser avec la phase opérationnelle du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) alors que 2019 représentait une année de transition avec l'ancien PNRU.

Perspectives : un potentiel de travaux de réhabilitation qui reste important pour éradiquer les passoires énergétiques du parc social

En matière de consommation énergétique, le parc social régional, représentant 576 700 logements, comptabilise toujours 6,6% de passoires énergétiques (étiquette énergie F ou G). La situation s'est légèrement améliorée en deux ans sur les logements moins énergivores (classés « D »). Actuellement, plus de la moitié des investissements de réhabilitation réalisés par les bailleurs sociaux intègrent une dimension énergétique.

► Etiquettes énergétiques du parc social

Répartition de l'ensemble des logements sociaux selon les étiquettes énergétiques en région



Unité : % de logements sociaux avec étiquette DPE énergie renseignée (85% du parc)

▲ / ▼ : Evolution par rapport à 2018 +/- 1,5pt

Source : Traitements CERC / RPLS 2020, DREAL

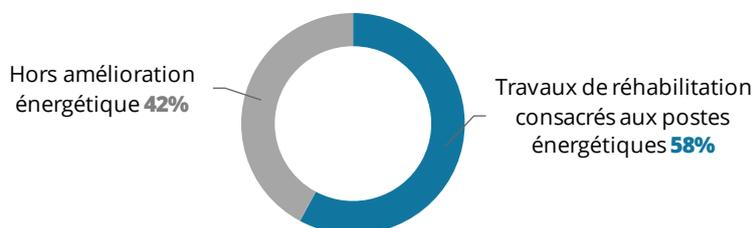
6,6%

de logements énergivores dans le parc social

Le parc de logements sociaux demeure moins énergivore que l'ensemble des logements : 6,6% sont considérés comme des passoires énergétiques (classés en étiquette F ou G) contre 20% des résidences principales. Sur les 491 600 logements renseignés en étiquette énergie, 32 600 logements sociaux sont ainsi concernés.

► Part des travaux consacrée à la rénovation énergétique

Part des travaux de réhabilitation (hors gros entretien) consacrée aux postes énergétiques en 2020 en région



Unité : % du montant de travaux en € TTC - Source : Traitements CERC / Observatoire de l'amélioration du parc AURA-HLM - données arrêtées à août 2021

58%

des montants de travaux de réhabilitation sur des postes énergétiques

Dans les travaux de réhabilitation menés en 2020, la dimension énergétique (isolation, chauffage performant...) représente une part élevée.

Repères

Plan de relance logements sociaux

Au niveau national, une enveloppe de 445 M€ est consacrée à la restructuration lourde et rénovation énergétique des logements sociaux (pour un objectif de 40 000 logements) pour 2021 et 2022 sur le territoire métropolitain. Par ailleurs, un appel à projets national pour la massification de la rénovation exemplaire du parc locatif social (« MassiRéno »), doté d'une enveloppe de 40 M€, vise à massifier les solutions industrielles de rénovation énergétique.

Avec le concours...

Des membres du Comité de pilotage :



Des Membres de Droit de la CERC :



Des Membres adhérents :

AQC Lyon
AURA HLM
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 63
Fédération du BTP 69

Fédération du BTP 73
Fédération du BTP 74
Fédération des SCOP BTP
Auvergne-Rhône-Alpes
FIBOIS Auvergne-Rhône-Alpes
Pôle Habitat FFB AURA
Métropole de Lyon
Conseil régional de l'Ordre des architectes Auvergne-Rhône-Alpes
Routes de France Auvergne-Rhône-Alpes
UNGE Rhône-Alpes
UNTEC Rhône-Alpes Auvergne

Des partenaires :

La Région
Auvergne-Rhône-Alpes



Et du GIE Réseau des CERC :



Tél. : 04.72.61.06.30 | contact@cercara.fr
www.cercara.fr | Suivez-nous : @cerc_ara