

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

Auvergne-Rhône-Alpes
En 5 points

4^{ème} édition
Octobre 2022

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.

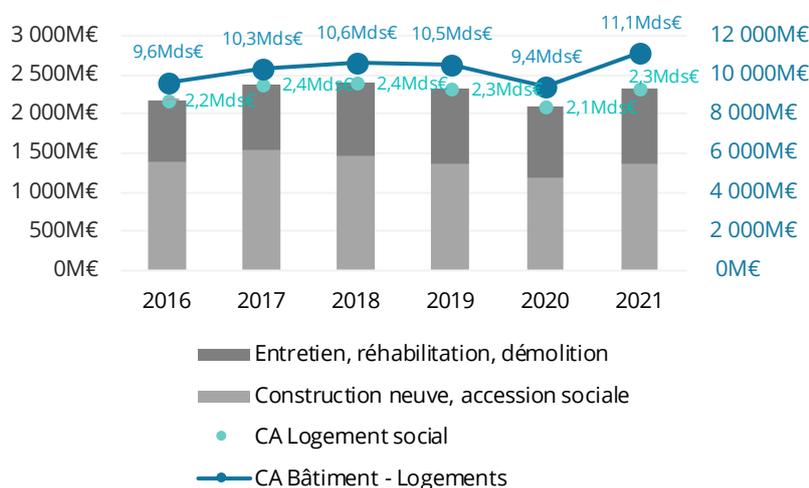
Etude réalisée par la CERC en collaboration avec les membres du Comité de pilotage



Hausse du chiffre d'affaires Bâtiment généré par le logement social, retour au niveau de 2019

Après l'année 2020 marquée par la crise sanitaire, l'activité de construction neuve de logements sociaux progresse en 2021, de même que le chiffre d'affaires réalisé sur le parc existant. Dans l'ensemble, le chiffre d'affaires Bâtiment généré par le logement social représente 2,3 Mds€ en 2021, soit une croissance de +10% sur un an. Cette reprise s'avère plus mesurée que la tendance enregistrée sur le chiffre d'affaires Bâtiment tous logements confondus (+15% en valeur).

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

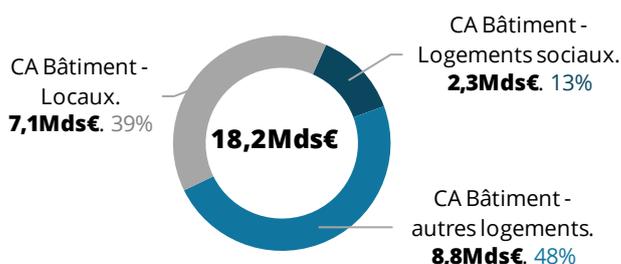


Unité : millions d'euros HT - Source : Estimations CERC / SISAL, DREAL, Observatoire de l'amélioration du parc AURA-HLM - données estimées arrêtées à août 2022, USH

*selon la méthodologie validée en comité de pilotage

Repères

Répartition du chiffre d'affaires Bâtiment en région en 2021



Unité : millions d'euros HT - Source : Estimations CERC / SISAL, DREAL, Observatoire de l'amélioration du parc AURA-HLM - données estimées arrêtées à août 2022, USH

2,3 Mds€ chiffre d'affaires Bâtiment du logement social en 2021

Le chiffre d'affaires des entreprises de Bâtiment généré lors des travaux menés sur le parc social représente 2,3 Mds€ en 2021. La construction neuve reste le principal segment de marché (59% ; +2pts).

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*.

+10%

de chiffre d'affaires Bâtiment du logement social en 2021 par rapport à 2020

La hausse d'activité Bâtiment a été plus modérée sur les logements sociaux que sur l'ensemble des logements (+15%). En effet, l'augmentation de la construction neuve a été moindre.

13%

de chiffre d'affaires Bâtiment issu du logement social en 2021

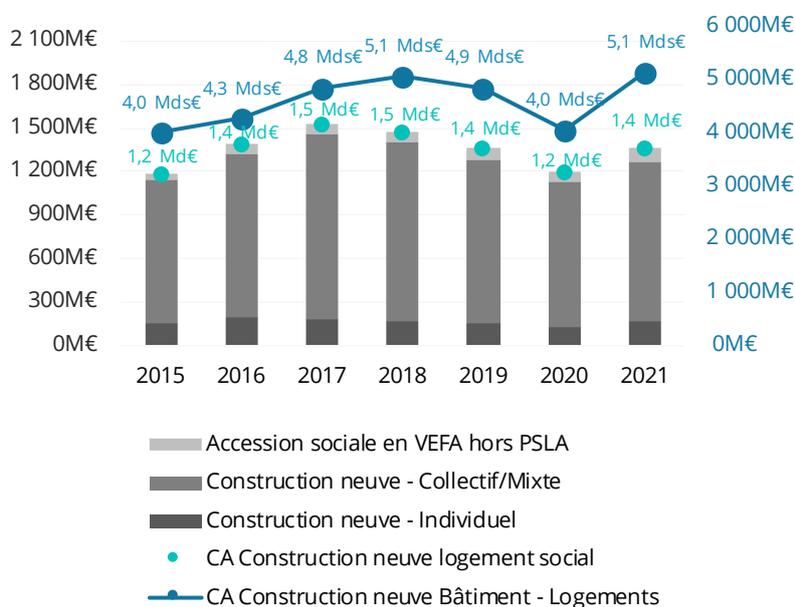
Le chiffre d'affaires global des entreprises de Bâtiment en Auvergne-Rhône-Alpes a atteint 18,2 Mds€ en 2021. L'activité réalisée par le parc social porte toujours 13% de cet ensemble (stable). Plus particulièrement sur le segment du logement, le logement social représente 21% de l'activité en 2021.

Reprise des travaux de construction neuve de logements sociaux en 2021

Le chiffre d'affaires généré par la construction neuve de logements sociaux a retrouvé le niveau pré-crise sanitaire pour s'établir à 1,4 Md€. Si l'activité de construction neuve de logements sociaux a subi elle aussi la crise sanitaire, les baisses successives des agréments en 2020 et 2021 ont limité l'augmentation d'activité constatée pour l'ensemble des logements neufs.

► 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



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'était effectivement réalisée en 2020 et que les 12% restants ont été rattrapés en 2021. 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 2018-2021)



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

1,4 Md€

chiffre d'affaires construction neuve et accession sociale du logement social en 2021

En 2021, les opérations de construction neuve de logements sociaux ont porté le chiffre d'affaire Bâtiment à 1,4Md€ HT sur ce marché. Le segment du collectif demeure majoritaire (82%). Le logement social représente 26% du chiffre d'affaires Bâtiment dédié à la construction neuve de logements.

+14%

de chiffre d'affaires construction neuve et accession sociale en 2021 par rapport à 2020

Après la chute enregistrée en 2020 marquée par la crise sanitaire, les montants de travaux consacrés à la construction neuve ont progressé pour retrouver le niveau pré-crise sanitaire. La hausse n'a pas été aussi prononcée que sur l'ensemble du marché des logements neufs, en raison du repli des agréments (offre potentielle).

68%

du prix de revient dédié aux travaux

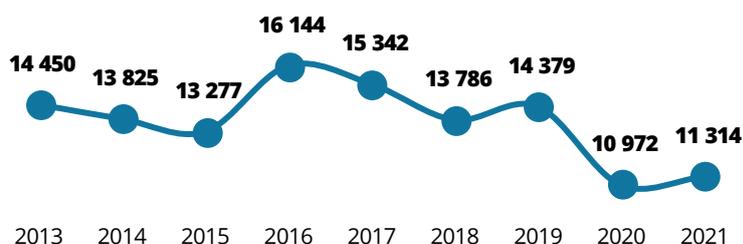
Pour mémoire, les travaux de Bâtiment (gros œuvre, second œuvre) représentent de loin la principale composante du prix de revient prévisionnel des opérations de logements sociaux neufs. Cette part s'avère stable sur les dernières années.

Perspectives : croissance des travaux de construction neuve envisagée pour 2023

Après la chute enregistrée en 2020 (crise sanitaire, élections et leur report), les agréments n'ont que modérément augmenté en 2021 et demeurent à un niveau bas. Les prévisions de programmation 2022 permettent d'envisager une hausse d'activité pour les travaux de construction neuve mais plutôt à partir de 2023 (en raison des délais entre agréments et mises en chantier).

► Offre nouvelle potentielle de logements sociaux

Evolution du nombre de logements sociaux agréés en construction neuve et en acquisition-amélioration hors ANRU en région selon les bilans réalisés à chaque fin d'année



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

11 314

logements sociaux agréés en neuf ou acquisition-amélioration hors ANRU

Après la chute observée en 2020 avec la crise sanitaire, les agréments n'ont que légèrement augmenté en 2021 (+3% sur un an).

Une hausse des agréments prévue pour 2022 afin de revenir au niveau de 2019

Avec 14 165 logements, les objectifs ambitieux fixés par le FNAP envisagent un retour au niveau de 2019 pour les programmations de 2022.

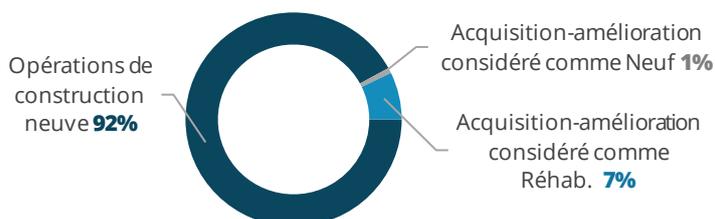
658 agréments en ANRU

Au titre de l'ANRU, 658 agréments en PLUS-PLAI s'ajoutent à ces 11 314 logements sociaux agréés en 2021 (vs 618 en 2020 et 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 2021



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

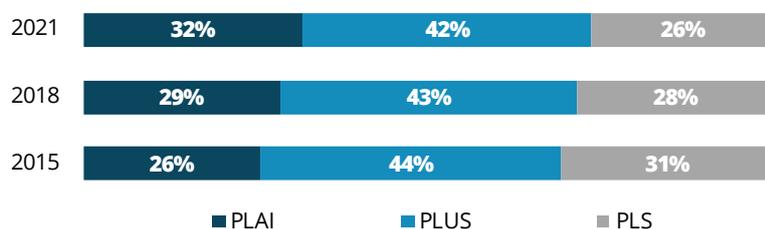
93%

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

Pour la très grande majorité (93%) 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. Cette part progresse (+2 pts) pour revenir au niveau de 2019, au détriment des travaux de réhabilitation (réalisés sur des logements existants rentrant dans le parc social).

► 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

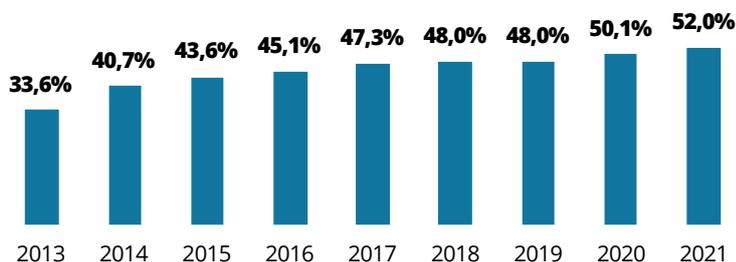
32%

des agréments destinés aux plus précaires (PLAI) en 2021

Dans la continuité des deux années précédentes, la part d'agréments destinés aux plus précaires (PLAI : prêt locatif aidé d'insertion) se stabilise pour atteindre près d'un tiers des agréments. Cette proportion devrait s'accroître au regard de la programmation 2022. La part de PLS recule (-4 pts sur un an) : 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 demeure majoritaire et retrouve le niveau de 2019 (+4 pts).

► 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

52%

logements sociaux neufs acquis en VEFA

La part des logements sociaux neufs acquis en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) continue de progresser et atteint désormais 52% de l'ensemble des logements sociaux agréés.

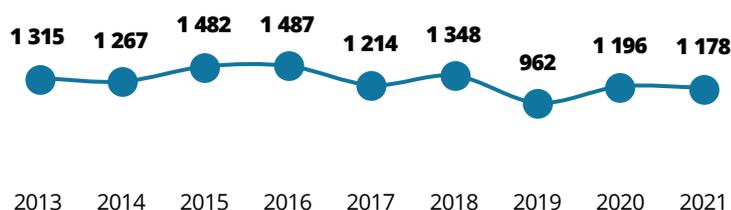
+1,9 pt

de logements sociaux neufs acquis en VEFA entre 2020 et 2021

Le soutien du logement social à l'activité de promotion privée poursuit sa dynamique. La VEFA s'intensifie notamment dans certains territoires hors zone tendue (50% en zone B2 ; +7 pts en un an).

► 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

-2%

de logements sociaux agréés en PSLA en 2021 par rapport à 2020

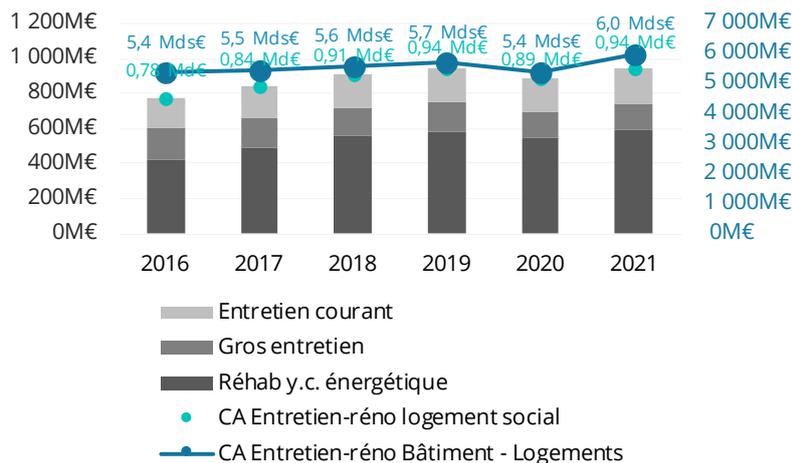
Après la reprise en 2020, le nombre de logements acquis via un PSLA (accession sociale) se stabilise : -2% sur un an. Ce volume demeure bien inférieur à la moyenne observée depuis 2013 (-8%).

Reprise de l'activité entretien-rénovation Bâtiment sur le parc social existant mais recul des démolitions

D'après les déclarations des bailleurs sociaux, leurs investissements repartent à la hausse en 2021 et retrouvent le niveau pré-crise sanitaire. Les perspectives transmises font état d'une nette augmentation pour 2022, portée par différents dispositifs (plan de Relance, prêts hauts de bilan et programmes de rénovation urbaine). En parallèle, après le niveau élevé de 2020, le nombre de logements sociaux démolis a reculé en 2021 à un niveau inférieur à la moyenne observée depuis 2011.

► 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 estimées arrêtées à août 2022, USH

0,9 Md€

chiffre d'affaires entretien-rénovation du logement social en 2021

En 2021, le chiffre d'affaires généré par les travaux réalisés sur les logements sociaux existants dépasse les 900M€ HT. Dans la continuité des années précédentes, les travaux de réhabilitation (y compris énergétiques) portent l'activité. Le segment du logement social représente toujours 16% du chiffre d'affaires Bâtiment consacré à l'entretien-rénovation de logements.

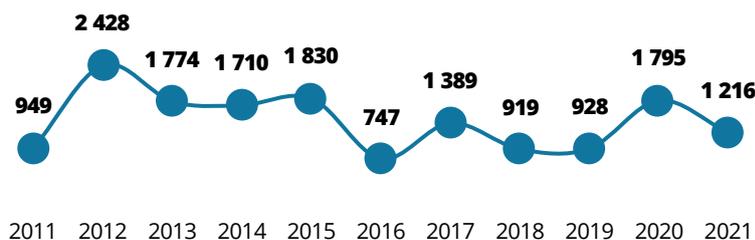
+6%

de chiffre d'affaires entretien-rénovation en 2021 par rapport à 2020

Après le repli observé en 2020, les investissements de travaux sur le parc social existant repartent à la hausse pour retrouver le niveau pré-crise sanitaire de 2019.

► 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

1 216

logements sociaux démolis en 2021

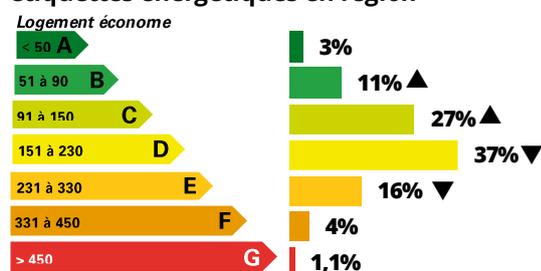
En 2021, plus de 1 200 logements sont sortis du répertoire des logements sociaux en raison de leur démolition. Après la nette hausse de 2020 avec la phase opérationnelle du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain), ce volume se réduit nettement (-32%) et atteint un niveau inférieur à la moyenne observée depuis 2011.

Perspectives : des efforts de rénovation sont enclenchés afin de traiter les passoires énergétiques du parc social

En matière de consommation énergétique, si la situation s'est améliorée en trois ans sur les logements classés « D » et « E », 5,5% des logements sociaux demeurent considérés comme des passoires énergétiques (étiquette énergie F ou G). Par ailleurs, la vacance structurelle pouvant témoigner de besoins de travaux d'adéquation à la demande progresse sur un an pour atteindre 9 700 logements.

► Etiquettes énergétiques du parc social

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



Logement énergivore

Unité : % de logements sociaux avec étiquette DPE énergie renseignée (87% du parc)

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

Source : Traitements CERC / RPLS 2021, DREAL

5,5%

de logements énergivores dans le parc social

La situation du parc de logements sociaux demeure plus favorable que l'ensemble des logements : 5,5% sont considérés comme des passoires énergétiques (classés en étiquette F ou G), contre 4% en France, et 18% de l'ensemble des résidences principales. La situation s'est améliorée avec un recul de -0,9 pt par rapport à 2018.

Sur les 507 520 logements renseignés en étiquette énergie, 27 900 logements sociaux sont ainsi concernés.

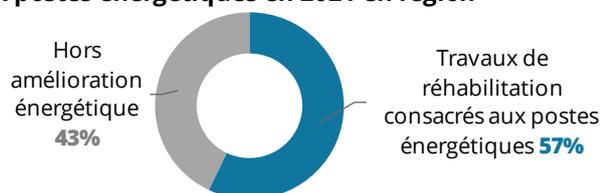
► Vacance structurelle du parc social

1,8% de logements sociaux vacants depuis plus de 3 mois

La vacance de plus de trois mois, dite « structurelle » concerne 1,8% des logements sociaux de la région (soit 9 700 logements), en hausse de +0,3 point en un an. Cette part traduit en partie une inadéquation de l'offre de logements avec les attentes des demandeurs potentiels et pourrait par extension nécessiter des travaux de réhabilitation.

► Part des travaux consacrée à la rénovation énergétique

Part des travaux de réhabilitation (hors gros entretien) consacrée aux postes énergétiques en 2021 en région



Unité : % du montant de travaux en € TTC - Source : Traitements CERC / Observatoire de l'amélioration du parc AURA-HLM - données estimées arrêtées à août 2022

57%

des montants de travaux de réhabilitation sur des postes énergétiques

Dans les travaux de réhabilitation menés en 2021, la dimension énergétique (isolation, chauffage performant...) représente toujours une part dominante. L'approche des bailleurs est d'aller vers une réhabilitation « globale » englobant les travaux de rénovation énergétique.

Repères

Plan de relance logements sociaux

En Auvergne-Rhône-Alpes, une enveloppe de 42M€ a été distribuée pour la restructuration lourde et rénovation énergétique de plus de 4 300 logements sociaux pour 2021, permettant de passer d'une étiquette énergétique E, F ou G à B, C ou D et de traiter près de 1 600 passoires énergétiques. Près de 350 logements ont bénéficié pour un montant de 5,2M€ du soutien obtenu dans le cadre de l'appel à projets national « MassiRéno ». Par ailleurs, AURA HLM a lancé en 2021 une démarche de massification des réhabilitations en Auvergne-Rhône-Alpes dans l'objectif de définir une stratégie de massification efficiente, et de préparer le chantier d'une centrale d'achat pour tendre vers des réhabilitations industrialisées, hors site et à des coûts maîtrisés.

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 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 :



Et du GIE Réseau des CERC :



CERC AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
04-72-61-06-30 | contact@cercara.fr
www.cercara.fr | www.cerc-actu.com
 CERC Auvergne-Rhône-Alpes
 @cerc_ara