



L'IMPACT ÉCONOMIQUE DU LOGEMENT SOCIAL EN RÉGION HAUTS-DE-FRANCE

Étude menée par la Cellule économique régionale de la construction (CERC) Hauts-de-France

Édito

Représentant un quart du parc existant et un tiers des logements construits chaque année en Hauts de France, le secteur du logement social est **un acteur économique** incontournable sur le territoire régional. L'investissement quotidien des organismes Hlm, que ce soit en matière de construction, de réhabilitation, d'entretien ou de démolition, génère le maintien et la création d'emplois, directs et indirects, non délocalisables, et donc **essentiel au développement régional**.

Afin de mesurer et d'objectiver l'impact économique du secteur du logement social sur l'économie régionale, l'URH Hauts-de-France a souhaité s'appuyer sur l'expertise de la Cellule Économique Régionale de la Construction (CERC) avec la réalisation d'une étude permettant d'estimer le **pois économique du logement social en 2018**.

Avec 1,4 Md € et plus de 20 000 emplois directs et indirects par an dans la filière du bâtiment, les résultats présentés dans cette publication illustrent très clairement le rôle et le poids que tient le mouvement Hlm au sein de l'économie locale.

Néanmoins, la mise en œuvre concrète des mesures gouvernementales de ces 3 dernières années, réglementaires ou financières, impacte aujourd'hui la capacité d'investissement de la majorité des organismes, les contraignant à arbitrer dans leur stratégie patrimoniale.

Si le mouvement Hlm apporte toujours une réponse adaptée et opérationnelle aux besoins des territoires, il conviendra d'être vigilant aux effets économiques induits par les injonctions nationales, que ce bilan, portant sur l'année 2018, ne permet pas encore de mesurer.



Jean-Louis Cottigny,
Président Union Régionale pour
l'habitat des Hauts-de-France

LE LOGEMENT SOCIAL, UN SECTEUR

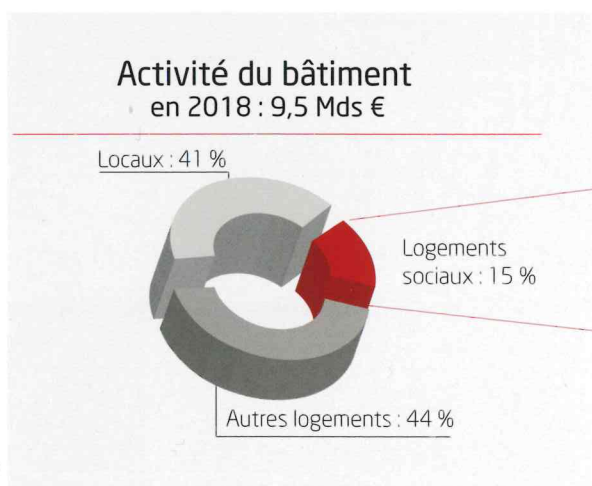


1,4 Md € par an de travaux générés dans la filière du bâtiment par le secteur du logement social



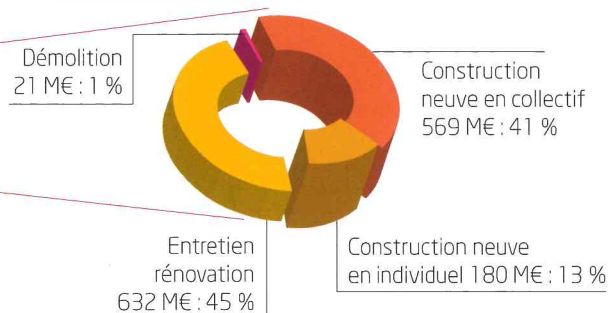
Création ou maintien de plus de **20 000 emplois** dans la filière du bâtiment grâce à l'activité du secteur du logement social.

Au regard du montant de travaux générés, on peut estimer que le secteur du logement social a généré de 12 000 à 15 000 emplois directs (métiers du bâtiment) et 8 000 à 10 000 emplois indirects dans la filière (maîtrise d'œuvre, fournisseurs de matériaux ...).



Le logement social représente 15 % de l'activité totale du bâtiment.

Activité du bâtiment liée au secteur du logement social en 2018 : 1,4 Md €



Le logement social représente 25 % de l'activité dédiée au logement.

L'activité 2018

570 acquisitions-améliorations (logements existants rénovés après acquisition)

8 480 nouveaux logements sociaux mis en chantier (estimé sur la base du nombre d'agréments logement social)

35 % des logements mis en chantier étaient destinés au logement social sur la période 2012-2018

1 700 logements destinés à la démolition

9 500 emplois salariés dans les organismes de logement social

4 300 logements rénovés énergétiquement avec éco-PLS

L'état des connaissances sur l'entretien-rénovation (Source éco-PLS uniquement) peut conduire à une sous-estimation du volume lié (qui serait plutôt de l'ordre de 8 000 logements réhabilités par an)



ÉCONOMIQUE MAJEUR !

54 % de l'activité du bâtiment générée par le secteur du logement social relève de la construction neuve

La moyenne des cinq dernières années s'élève à environ 9 000 nouveaux logements sociaux « agréés » (=autorisés) par an. En 2018, les travaux induits par la construction neuve ont généré un chiffre d'affaire du secteur bâtiment de 750 M €, représentant 8 480 logements sociaux mis en chantier.

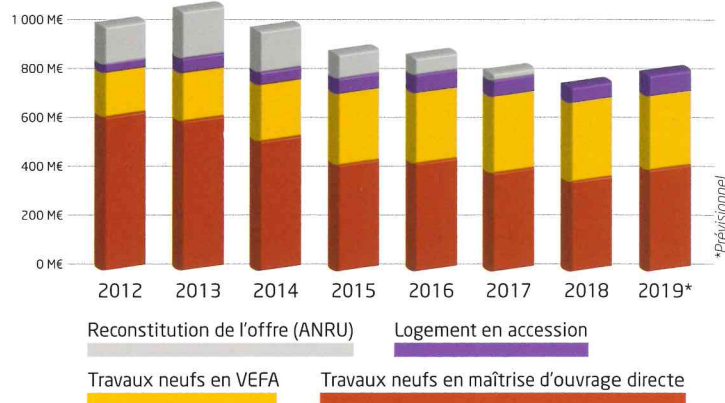
Recul de l'acquisition amélioration.

L'acquisition-amélioration a fortement reculé et se maintient désormais à 20 à 25 millions d'€ par an de travaux générés depuis 2017 (contre une moyenne de 45 millions d'euros par an sur la période 2013-2016).

Hausse constante du poids de la VEFA dans la construction neuve.

En 2018, le mode de production VEFA (acquisition par le bailleur de logements produits par des promoteurs privés) a représenté 42 % du marché de la construction neuve, soutenant ainsi l'activité de la promotion privée. La part de construction en VEFA est en hausse constante. Ainsi en 2018, elle atteint le niveau le plus élevé de ces 7 dernières années (19 % en 2012 et 42 % en 2018).

Évolution de l'activité liée à la construction neuve de logements sociaux
Unité : million d'euros - Sources : CERC



Construction neuve : en 2018 : 749 millions €



1 M € de travaux en construction neuve | 14 emplois assurés pour 1 an
> 7 dans les entreprises de bâtiment
> 7 dans le reste de la filière

Le secteur du logement social représente 19 % de l'activité du bâtiment pour l'entretien et la rénovation

L'activité d'entretien-rénovation, en croissance, représente 650 M € en 2018.

Les dépenses en entretien-maintenance ont légèrement progressé depuis 2012, mais c'est surtout celles liées à la rénovation énergétique qui ont fait progresser le chiffre d'affaire du bâtiment généré par le logement social.

À montant de travaux égal, cette filière génère un plus grand nombre d'emplois que la construction. En 2018, les montants de travaux pour l'entretien-rénovation ont permis de créer ou de maintenir 10 400 à 11 800 emplois : 70 % en emplois directs, le reste en emplois induits dans la filière.

Entretien-Rénovation : en 2018 : 653 M €



1 M € de travaux en entretien-rénovation | 16 emplois assurés pour 1 an
> 11 dans les entreprises de bâtiment
> 5 dans le reste de la filière

Évolution de l'activité liée aux travaux d'entretien-rénovation des logements sociaux
Unité : million d'euros - Sources : CERC



MÉTHODOLOGIE

Analyse des travaux dans le cadre du déploiement d'une offre nouvelle

Analyse du nombre d'agréments logement social délivrés (Neuf, Acquisition amélioration et Accession sociale).

> **Traduction en montant de travaux** selon des hypothèses sur le taux d'annulation et l'application de grilles de délais de production.

Analyse des travaux de réhabilitation et rénovation

Analyse des différents types de travaux de réhabilitation.

> **Traduction en montant de travaux de réhabilitation.**

Analyse des travaux de démolition/déconstruction

Analyse des sorties du parc social y compris celles menées dans le cadre de l'ANRU.

> **Traduction en montant de travaux de démolition/déconstruction.**

Traduction en volume d'activité pour les entreprises du bâtiment

Estimation de l'activité du bâtiment générée par le logement social (chiffres d'affaires pour les entreprises et emplois directs et indirects maintenus ou créés).

> **Traduction en emplois directs et induits maintenus ou créés.**



La parole à... Francois DELHAYE, Président de la Fédération Française du Bâtiment et de la Cellule Économique Régionale de la Construction (CERC) Hauts-de-France

Pour la FFB Hauts-de-France, une telle étude était très importante au moment où de grands projets sont initiés dans les Hauts-de-France : l'Engagement de Rénovation du Bassin Minier (ERBM), les opérations Cœur de villes et le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU). À ce jour, il n'existe pas encore de document de synthèse reprenant les programmes des bailleurs sociaux à l'échelle régionale qui permette d'avoir une vision claire et prospective sur l'activité de notre secteur professionnel.



Le chiffre d'affaires de 1,4 milliard d'euros mentionné dans cette étude démontre le poids économique important que représentent les bailleurs sociaux sur l'ensemble du territoire régional, permettant à nos PME et TPE de maintenir une activité locale de qualité. Même si quelques variations sont et seront constatées d'une année à l'autre, les bailleurs sociaux assurent aussi une activité récurrente de construction, d'entretien, de rénovation et de maintenance, bien loin des pics générés par les seuls grands programmes.

Nous compléterons cette première étude en l'actualisant et nous aurons aussi besoin d'avoir un observatoire régional qui suive la planification des opérations à court et moyen termes. Nous pourrions ainsi mieux anticiper les besoins de recrutement et de formation des personnels utiles à la réalisation de tous ces chantiers par nos entreprises.

À RETENIR

Le secteur du logement social représente 25 % du marché du bâtiment dédié au logement

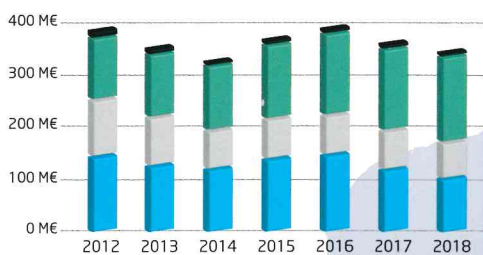
1,4 milliard d'euros d'activités générées par le secteur du logement social dans la filière du bâtiment



Le secteur du logement social génère au total 30 000 emplois directs et indirects, non délocalisables ! (Dont plus de 20 000 dans la filière du bâtiment)

38 % des logements mis en chantier sur les 10 dernières années sont destinés au secteur du logement social

Pas-de-Calais : 347 M € en 2018

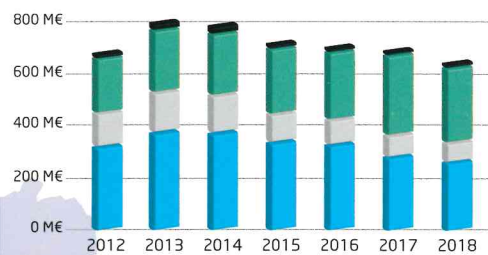


2 900 à 3 700 emplois directs
1 900 à 2 400 emplois induits

Volume d'activité généré par le logement social dans le secteur bâtiment

Source : CERC

Nord : 646 M € en 2018



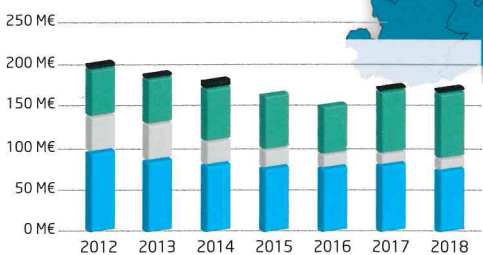
5 800 à 6 800 emplois directs
3 700 à 4 400 emplois induits

Somme : 152 M € en 2018



1 500 à 1 600 emplois directs
1 000 à 1 100 emplois induits

Oise : 172 M € en 2018



1 500 à 1 800 emplois directs
1 000 à 1 200 emplois induits

Aisne : 75 M € en 2018



600 à 800 emplois directs
400 à 500 emplois induits

Construction neuve en collectif Construction neuve en individuel Entretien-rénovation Démolition

LES ORGANISMES HLM EN ACTION : LUMIÈRE SUR 6 INITIATIVES EN HAUTS-DE-FRANCE

Plus de **1,2 million** d'heures d'insertion générées par le secteur du logement social en 2018, soit plus de **700 emplois** en équivalent temps plein !



Maisons & Cités

En 2017, l'État a lancé l'Engagement pour le renouveau du bassin minier (ERBM). Au total, ce plan comprend la rénovation de 23 000 logements dans les 10 prochaines années. Cette opération représente un investissement de plus de **3 milliards d'euros** pour Maisons & Cités. L'activité économique générée par les travaux produira plus de **2 millions d'heures d'insertion**. À travers une clause d'insertion généralisée à l'ensemble des marchés en lien avec l'ERBM, Maisons & Cités est mobilisé pour favoriser le retour à l'emploi des personnes qui en sont éloignées.



L'OPAC de l'Oise est à l'origine de la création de l'association d'insertion Elan-CES à Beauvais en 1994. Cette association mène une démarche d'insertion sociale et professionnelle pour tous publics en réalisant des chantiers-écoles sur son patrimoine : réfection des parties communes et des abords, entretien espaces verts, remise en état de logement, enlèvement de graffiti...

L'association met en situation de travail les publics les plus éloignés de l'emploi et accompagne chaque salarié dans son parcours d'insertion. **Chaque année, ce sont 399 personnes qui sont accueillies sur les chantiers de l'association.**

Clésence



Groupe ActionLogement

Bailleur social et filiale du Groupe Action Logement, a réhabilité la Résidence du Bailly située à Chauny dans l'Aisne. Inaugurée en novembre 2019, cette résidence, gérée par l'association Accueil & Promotion, vise à favoriser l'accueil, l'hébergement, l'accompagnement et la réinsertion de différents publics, comme des jeunes travailleurs. Par ce projet et le renouveau de cette résidence **CLESENCE** apporte ainsi une réponse concrète au maintien dans le logement ou le relogement, dans une logique d'insertion, de réinsertion et de préservation du lien emploi-logement.



L'emploi des locataires, en particulier des moins qualifiés, constitue un axe prioritaire. C'est en lien avec le Département, que l'Office s'engage depuis ces dernières

années à soutenir l'action des Structures d'Insertion par l'Activité Économique. Dans ce cadre, Pas-de-Calais habitat a lancé le 1^{er} octobre un chantier école géré par l'APSA (Association pour une Solidarité Active) qui a pour but la réhabilitation des parties communes de plusieurs bâtiments du quartier Grande Résidence à Lens.

L'APSA a sélectionné 8 locataires recrutés en CDDI (Contrat à Durée Déterminée d'Insertion) de 6 mois. Couplé à une formation de 352 heures à l'INSTEP de Liévin, ce chantier permettra à nos locataires de valider un diplôme de niveau 5 d'agent d'entretien du bâtiment, l'équivalent d'un CAP.

OPAL

L'OPAL, en tant qu'acteur de développement territorial et économique, a fait le choix de s'engager dans la formation du tissu économique locale aux nouveaux enjeux environnementaux, par le déploiement de la Formation Intégrée au Travail (FIT).

Ce dispositif permet de former, directement sur le chantier, tous les corps de métiers concernés par la chaîne de construction et d'isolation d'un bâtiment.



Dans un contexte en forte mutation, les bailleurs sociaux de la métropole lilloise, LMH et Vilogia ont décidé de s'associer au sein d'un GIE : La Méta. Cette coopération permet aujourd'hui de mutualiser les compétences et les expertises sur de nombreux domaines, dont l'insertion et l'emploi. Dans ce cadre, les objectifs retenus sont de **renforcer la coopération avec le monde de l'économie, les entreprises locales du bâtiment et favoriser l'emploi des locataires et des personnes souvent éloignées du monde professionnel.** Grâce à cet engagement, c'est **1 000 000 d'heures** qui seront effectuées dans les 5 ans.

Pour plus d'informations >

www.unionhabitat-hautsdefrance.org