

L'impact économique du logement social sur les entreprises du Bâtiment

Hauts-de-France 2022

CHIFFRES CLÉS 2021

LE POIDS ÉCONOMIQUE DU LOGEMENT SOCIAL



1,8 Md €

investis en travaux par les organismes de logement social

32%

de l'activité logement du secteur du bâtiment réalisé sur le parc social

LES EMPLOIS CONCERNÉS



27 200 à 31 200

emplois créés ou maintenus dans la filière du bâtiment

10 200

emplois salariés dans les organismes de logement social

LOGEMENTS NEUFS



10 300

nouveaux logements mis en chantier

(estimé sur la base du nombre d'agrément logement social)
dont 9% en ANRU

28 %

des logements autorisés sont des logements sociaux

LOGEMENTS RÉHABILITÉS



5 370

logements rénovés avec éco-PLS

7 120

logements rénovés énergétiquement dans le cadre du Plan de relance (dont MassiRéno - hors doublons éco-PLS)



293

acquisitions-améliorations (logements existants rénovés après acquisition)

3 920

logements en requalification ANRU

LOGEMENTS DÉMOLIS



769

logements destinés à la démolition

dont 48% en ANRU



SOMMAIRE

Le poids des bailleurs sociaux dans le secteur du bâtiment

1. Le logement social : un acteur important pour le secteur du bâtiment p.4
2. Approche territoriale p.7

La construction neuve de logements sociaux

3. Évolution à la hausse de la construction neuve p.8
4. La construction neuve et la démolition de logements sociaux en détail p.11

L'entretien et la rénovation des logements sociaux

5. Augmentation des volumes de rénovation dans le parc social p.13
6. L'entretien-rénovation des logements sociaux en détail p.15

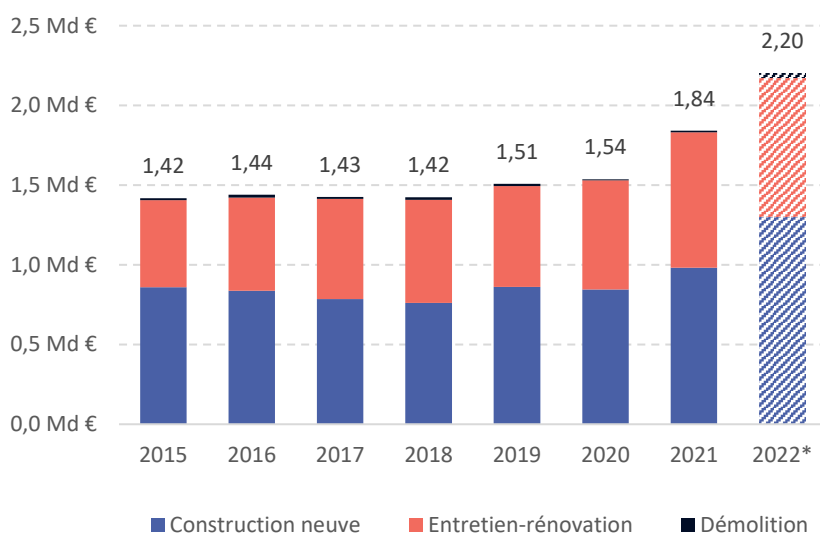
Méthodologie p.18



1. Le logement social : un acteur important pour le secteur du bâtiment

1,8 milliard € de travaux générés par le logement social dans le secteur du bâtiment

Évolution du chiffre d'affaires bâtiment du logement social



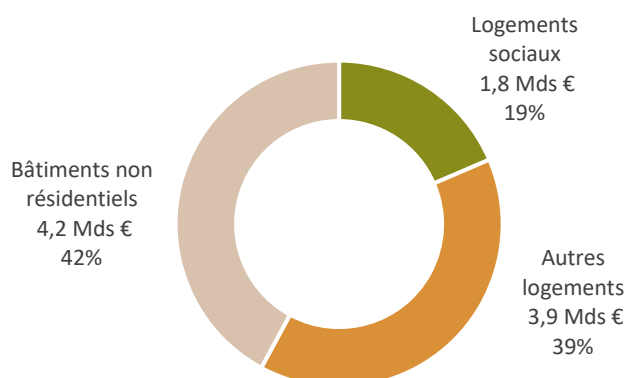
2022* : estimation

En 2021, les travaux concernant le logement social représentent plus de 1,8 milliard d'euros de chiffre d'affaires pour les entreprises, en augmentation de 20% par rapport à 2020.

L'augmentation de 2021 et de 2022 (estimation) est portée par l'ANRU et les travaux de rénovation du Plan de relance mais aussi par la hausse des coûts de construction.

Un tiers du marché du logement porté par le logement social

Marché du bâtiment en 2021



Unités : millions d'euros HT - Source : CERC Hauts-de-France - comptes de production du Bâtiment 2021

Le chiffre d'affaires total du secteur du bâtiment en Hauts-de-France s'élève à 9,9 milliards d'euros en 2021.

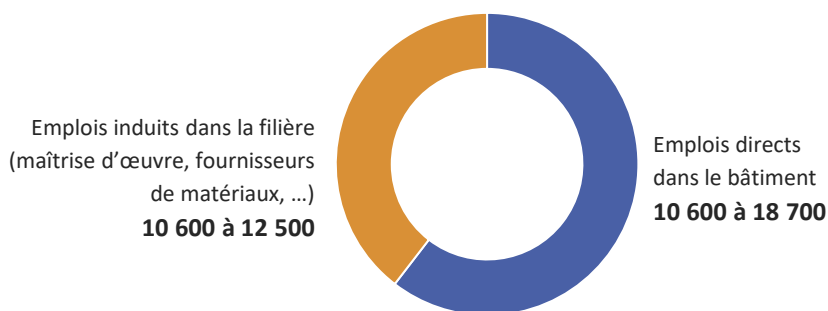
L'activité portée par le logement social représente 19% du secteur du bâtiment et 31% du segment du logement.



1. Le logement social : un acteur important pour le secteur du bâtiment

27 200 à 31 200 emplois directs et indirects dans la filière du bâtiment

Emplois créés ou maintenus dans le secteur du bâtiment par le logement social



Unités : nombre d'emplois - Sources : estimation CERC Hauts-de-France / FFB, INSEE, DARES

Les travaux réalisés en 2021 sur le parc social ont généré ou maintenu 16 600 à 18 700 emplois directs non délocalisables dans les entreprises du bâtiment.

Les emplois créés ou maintenus dans le secteur du bâtiment grâce au logement social représentent 20% des emplois salariés du bâtiment et 15% du total des emplois du bâtiment (salariés, non salariés et intérimaires) de la région en 2021.

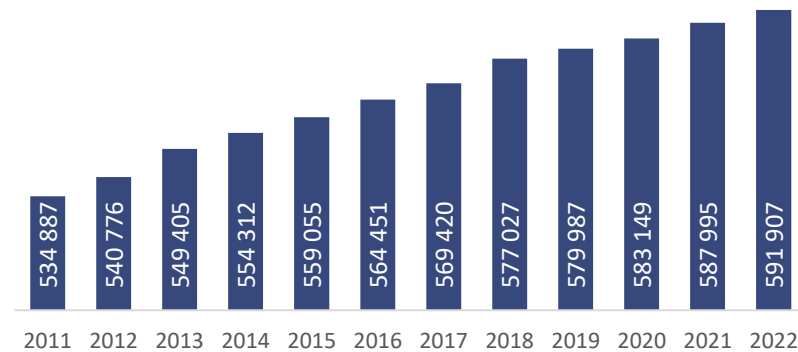
En plus des emplois directs, 10 600 à 12 500 emplois indirects sont nécessaires à la fabrication des fournitures ou équipements et aux services (transport, bureaux d'études, architectes, ...).



1. Le logement social : un acteur important pour le secteur du bâtiment

591 907 logements sociaux au 1^{er} janvier 2022

Évolution du parc de logement sociaux en Hauts-de-France

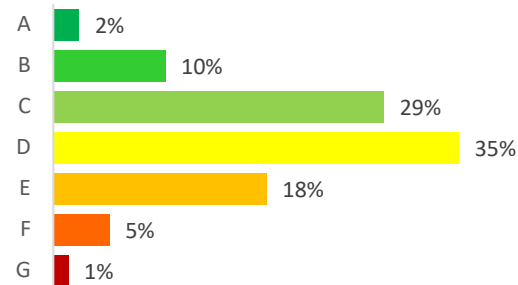


Unités : nombre de logements - Source : RPLS

Le nombre de logements sociaux est en progression constante en région. Cependant les mises en services de nouveaux logements ont ralenti depuis 2019.

6 % des logements sociaux en étiquette F ou G

Étiquette énergétique* du parc social



Unités : nombre de logements - Source : RPLS (DPE renseigné pour 79% des logements et DPE non renseigné pour 122 500 logements)

*Anciens DPE, classes énergétiques en vigueur avant le 1^{er} juillet 2021

Au 1^{er} janvier 2022, le parc social des Hauts-de-France est constitué de 591 907 logements.

40% des logements sociaux ont une étiquette énergétique performante, A, B ou C.

À l'inverse, 24,5% des logements sont énergivores, classés en étiquette E, F ou G.

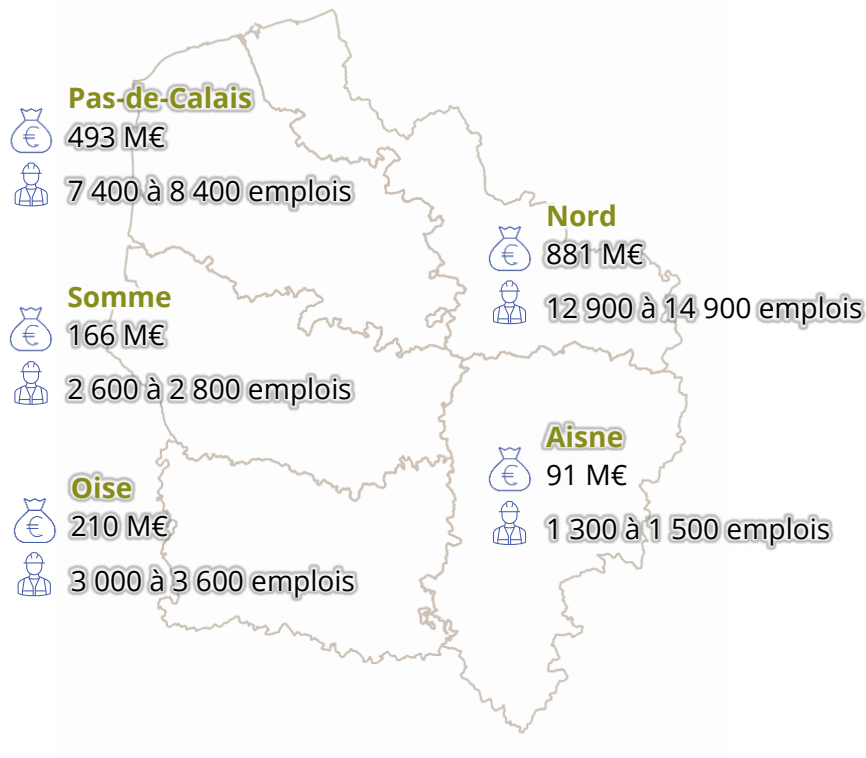
10 200 salariés dans les organismes HLM pour gérer ces logements

Les organismes hlm situés en région (sièges ou agences) emploient plus de 10 200 salariés en 2021.

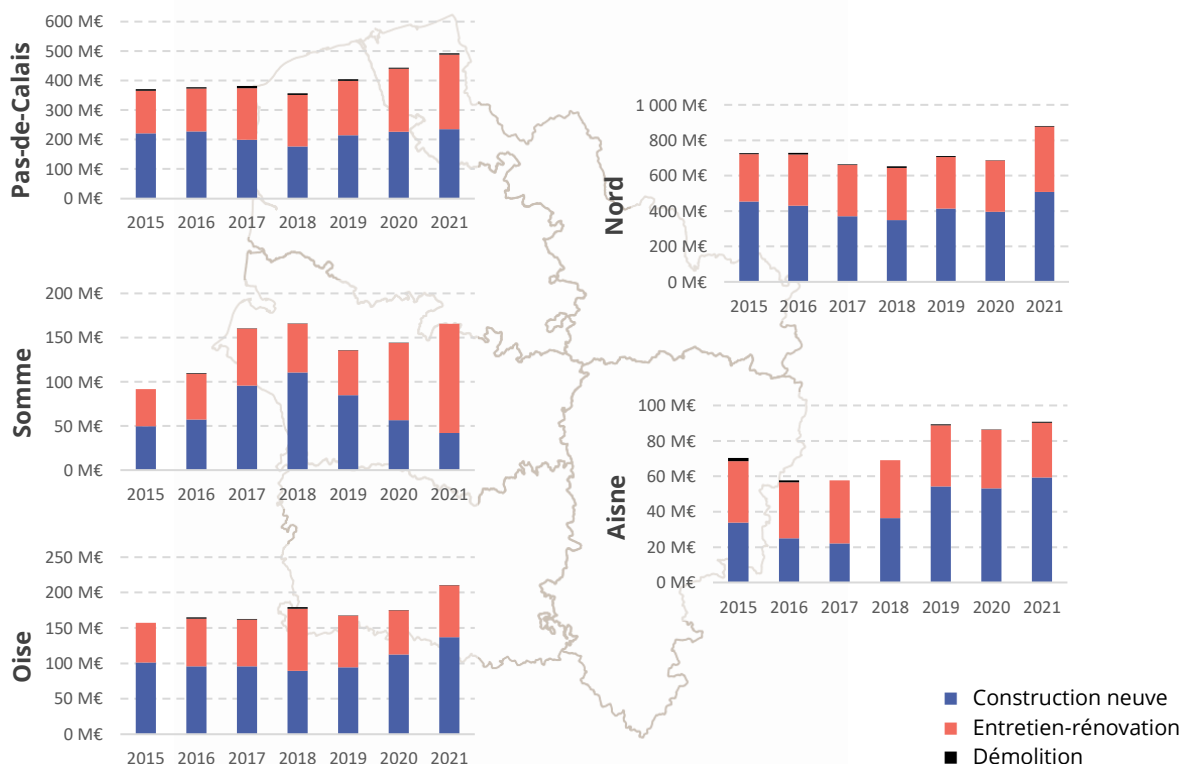


2. Approche territoriale

Volume d'activité et emplois générés par le logement social dans le secteur du bâtiment en 2021



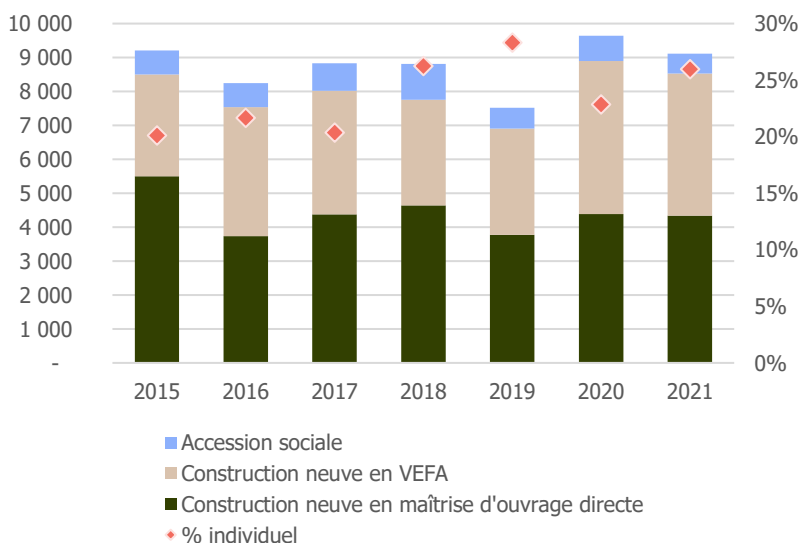
Évolution du volume d'activité généré par le logement social



3. Évolution à la hausse de la construction neuve

9 116 logements sociaux financés en 2021 et 4 000 en reconstitution de l'offre en ANRU en 2021

Évolution du nombre de logements sociaux agréés en construction neuve (hors ANRU)



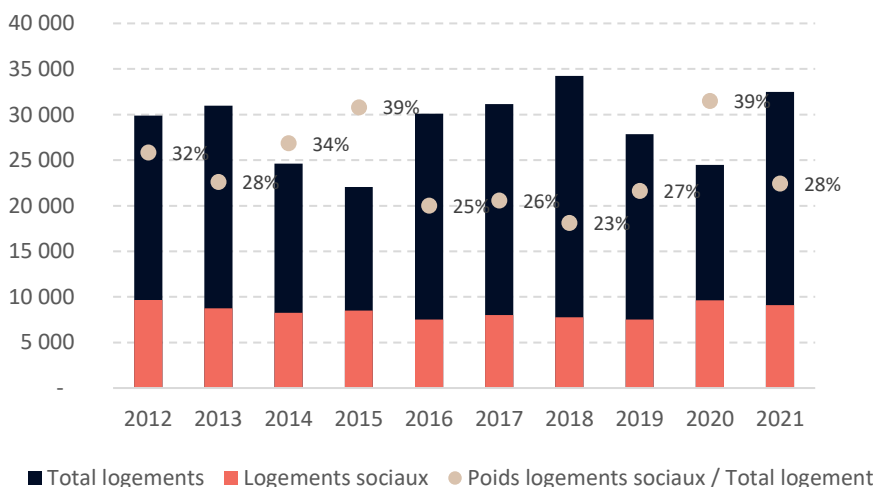
Unités : nombre de logements - Source : SISAL

Après la chute observée en 2019, les agréments sont à un niveau élevé qui n'avait pas été atteint depuis 2015 : plus de 9 000 logements agréés par an en construction neuve, hors reconstitution ANRU, en 2020 et en 2021.

La hausse du nombre d'agréments entraîne une augmentation des travaux réalisés et donc du chiffre d'affaires bâtiment en 2021-2022.

Au titre de l'ANRU, 3 993 agréments s'ajoutent aux 9 116 logements agréés en 2021 (contre 970 agréments ANRU en 2020).

Nombre de logements autorisés et poids du logement social



Unités : nombre de logements - Sources : Sitadel, SISAL

28% de logements sociaux dans les autorisations de mises en chantier en 2021 (hors ANRU)

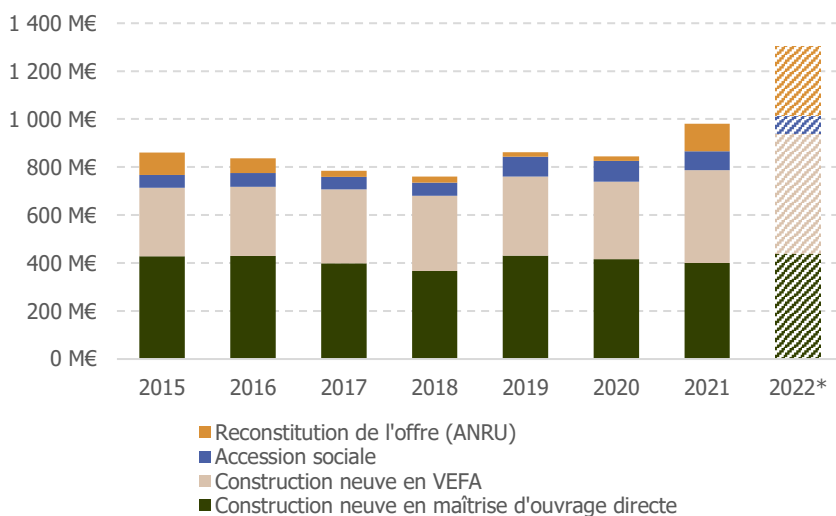
La part de logements sociaux représentent 39% des logements collectifs autorisés en 2021 et 16% des logements individuels.



3. Évolution à la hausse de la construction neuve

980 M€ de chiffre d'affaires dans la construction neuve générés par le logement social

Évolution du chiffre d'affaires lié à la construction neuve de logements sociaux



* Données provisoires

Unités : millions d'euros HT - Sources : estimation CERC Hauts-de-France / SISAL, IODA

2022* : estimation sur la base des agréments 2021

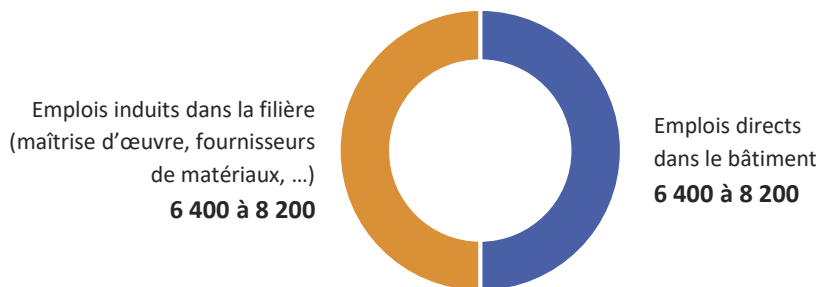
44% du chiffres d'affaires lié à la construction neuve de logements porté par le secteur du logement social

En 2021, les opérations de construction neuve de logements sociaux ont généré 981 millions d'euros de chiffre d'affaires dans la filière du bâtiment. Le segment collectif reste majoritaire (67% de l'activité hors ANRU) mais recule légèrement (72% en moyenne entre 2015 et 2021).

La hausse de 16% de la construction neuve, en 2021 par rapport à 2020, est portée par le segment du collectif et par l'ANRU.

12 800 à 16 400 emplois directs ou indirects liés à l'activité de construction neuve

Emplois mobilisés par la construction neuve de logements sociaux



Unités : nombre d'emplois - Sources : estimation CERC Hauts-de-France / FFB, INSEE, DARES

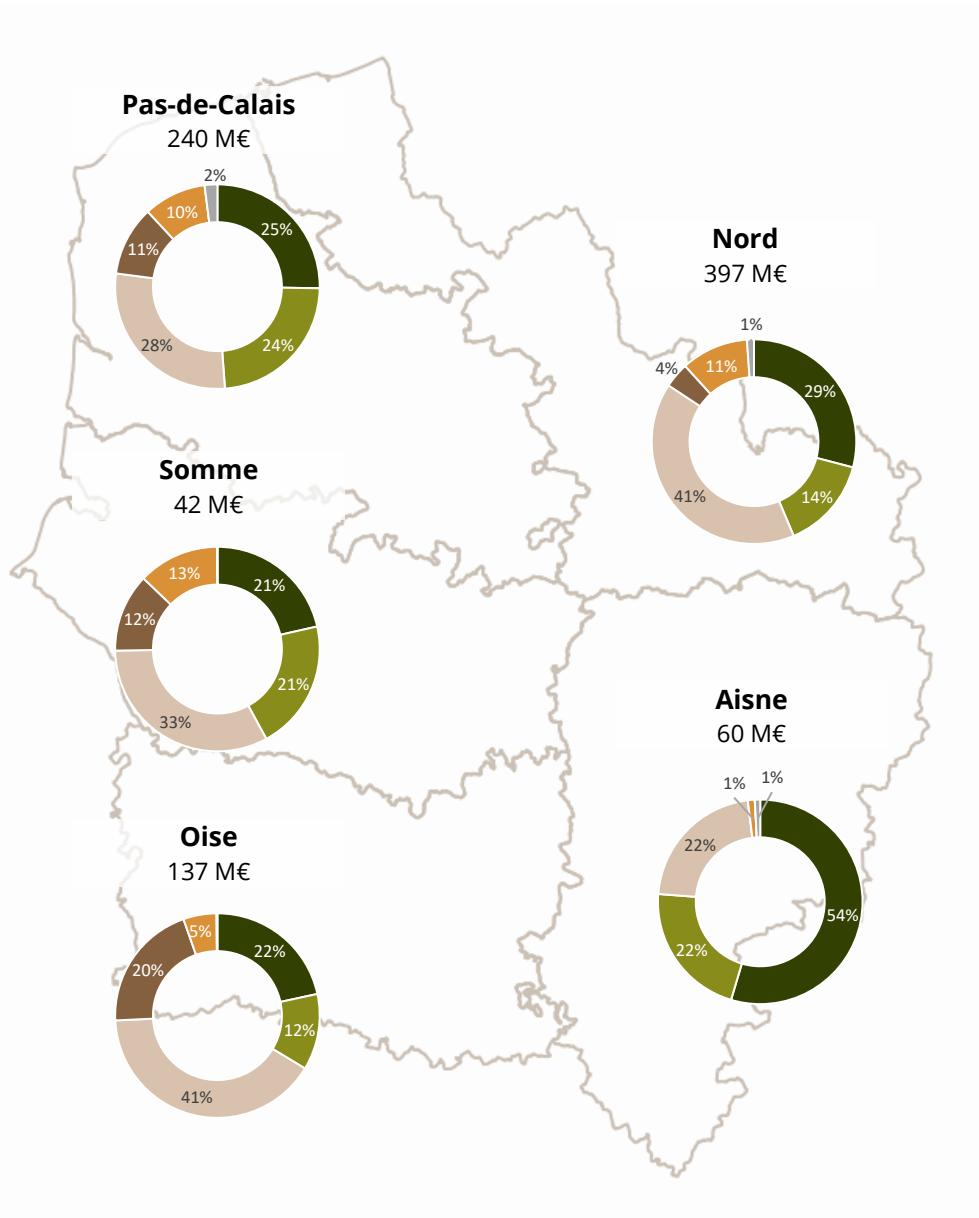
Les travaux de construction de logements sociaux neufs en 2021 ont permis de maintenir ou de créer 6 400 à 8 200 emplois directs non délocalisables dans les entreprises du bâtiment et autant d'emplois indirects dans le reste de la filière.

Le nombre d'emplois mobilisés sur la construction de logements sociaux est en hausse de 20% par rapport à 2018.



3. Évolution à la hausse de la construction neuve

Volume d'activité généré par le logement social par département en 2021
(hors reconstitution de l'offre ANRU)



Construction neuve et démolition

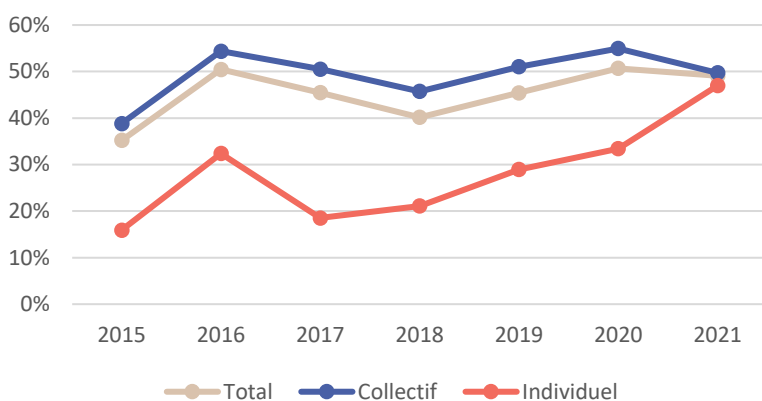
- Construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe – logements collectifs
- Construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe – logements individuels
- Construction en VEFA – logements collectifs
- Construction en VEFA – logements individuels
- Accession sociale
- Démolition



4. La construction neuve et la démolition de logements sociaux en détail

49% de logements neufs acquis en VEFA et 51% construits en maîtrise d'ouvrage propre en 2021

Évolution de la proportion des agréments de logements sociaux neufs acquis en VEFA (hors accession sociale)



Unités : nombre de logements - Source : SISAL

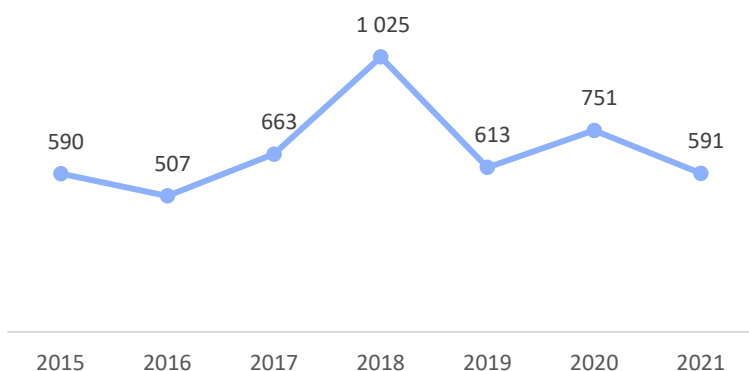
En 2021, près de la moitié des logements neufs (hors accession sociale) ont été acquis en VEFA.

La part de VEFA augmente fortement sur le segment du logement individuel depuis plusieurs années. En 2021, la part de logements individuels neufs acquis en VEFA est proche de la part dans le collectif.

VEFA : vente en l'état futur d'achèvement

591 logements sociaux produits en accession-sociale PSLA

Évolution du nombre de logements agréés en accession sociale (hors VEFA)



Unités : nombre de logements - Source : SISAL

En 2021, le nombre de logements neufs en accession sociale baisse de 20%, le niveau atteint étant le plus bas des quatre dernières années.

Environ 60% des logements agréés en accession sociale sont individuels.

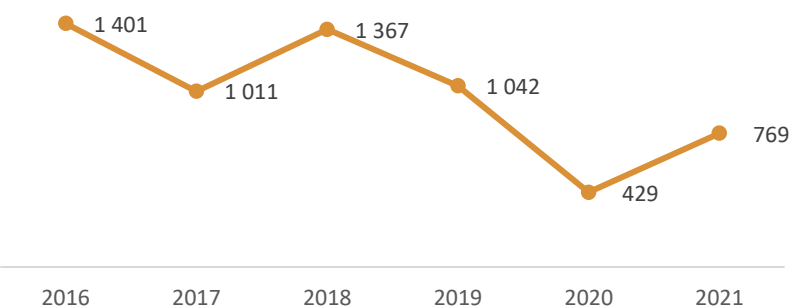
PSLA : prêt social location-accession



4. La construction neuve et la démolition de logements sociaux en détail

769 logements démolis en 2021

Évolution du nombre logements sociaux démolis



Unités : nombre de logements - Source : RPLS

En 2021, 769 logements sont sortis du répertoire des logements sociaux pour cause de démolition. Après un niveau élevé ces dernières années le nombre de logements démolis a fortement diminué en 2020.

La déconstruction a généré près de 10 M€ de chiffre d'affaires bâtiment en 2021 et 6 M€ en 2020, un niveau sous la moyenne 2015-2021 (13 M€).

2 430 logements démolis dans le cadre de l'ANRU



En 2021, 2 430 logements ont été démolis. 59% de ces logements sont situés dans le département du Nord.

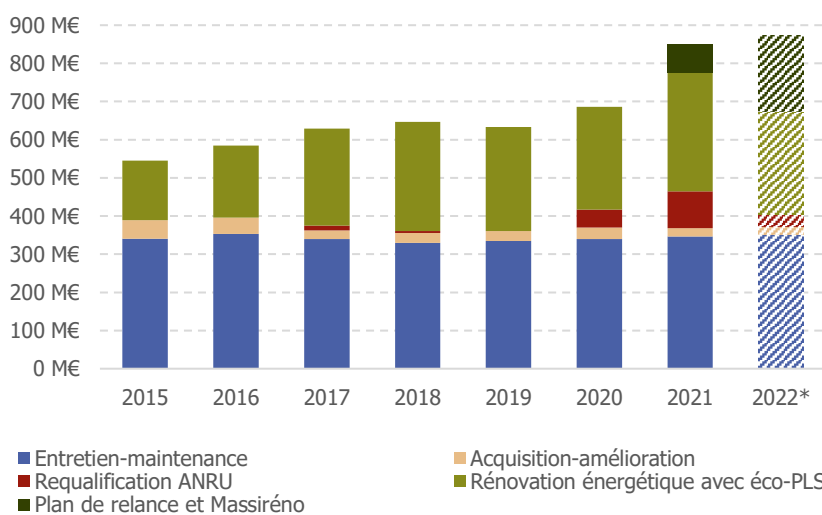
La démolition de logements en ANRU a concerné 346 logements en 2019 et 368 logements en 2020.

Source : base IODA

5. Augmentation des volumes de rénovation dans le parc social

850 M€ de travaux d'entretien-rénovation du logement social en 2021

Évolution du chiffre d'affaires entretien-rénovation de logements sociaux



24% du chiffre d'affaires lié aux travaux d'entretien-rénovation de logements réalisés sur le parc social

Les travaux d'entretien-rénovation ont généré au moins 850 millions d'euros du chiffre d'affaires de la filière bâtiment en 2021.

Le Plan de relance a généré 74 M€ de travaux en 2021, ce montant devrait s'élever à 197 M€ en 2022.

Unités : millions d'euros HT - Sources : estimation CERC Hauts-de-France / SISAL, DHUP, IODA, DREAL, URH, Boléro, RPLS

2022* : estimation – données éco-PLS au T3 2022 et Plan de relance au 09/11/22

14 400 à 14 800 emplois directs et indirects dans la filière du bâtiment

Emplois mobilisés par l'entretien-rénovation des logements sociaux

Emplois induits dans la filière (maîtrise d'œuvre, fournisseurs de matériaux, ...)
4 200 à 4 300



Emplois directs dans le bâtiment
10 200 à 10 500

Les travaux d'entretien et de rénovation des logements sociaux réalisés en 2021 ont permis de maintenir ou de créer 10 200 à 10 500 emplois directs non délocalisables dans les entreprises du bâtiment.

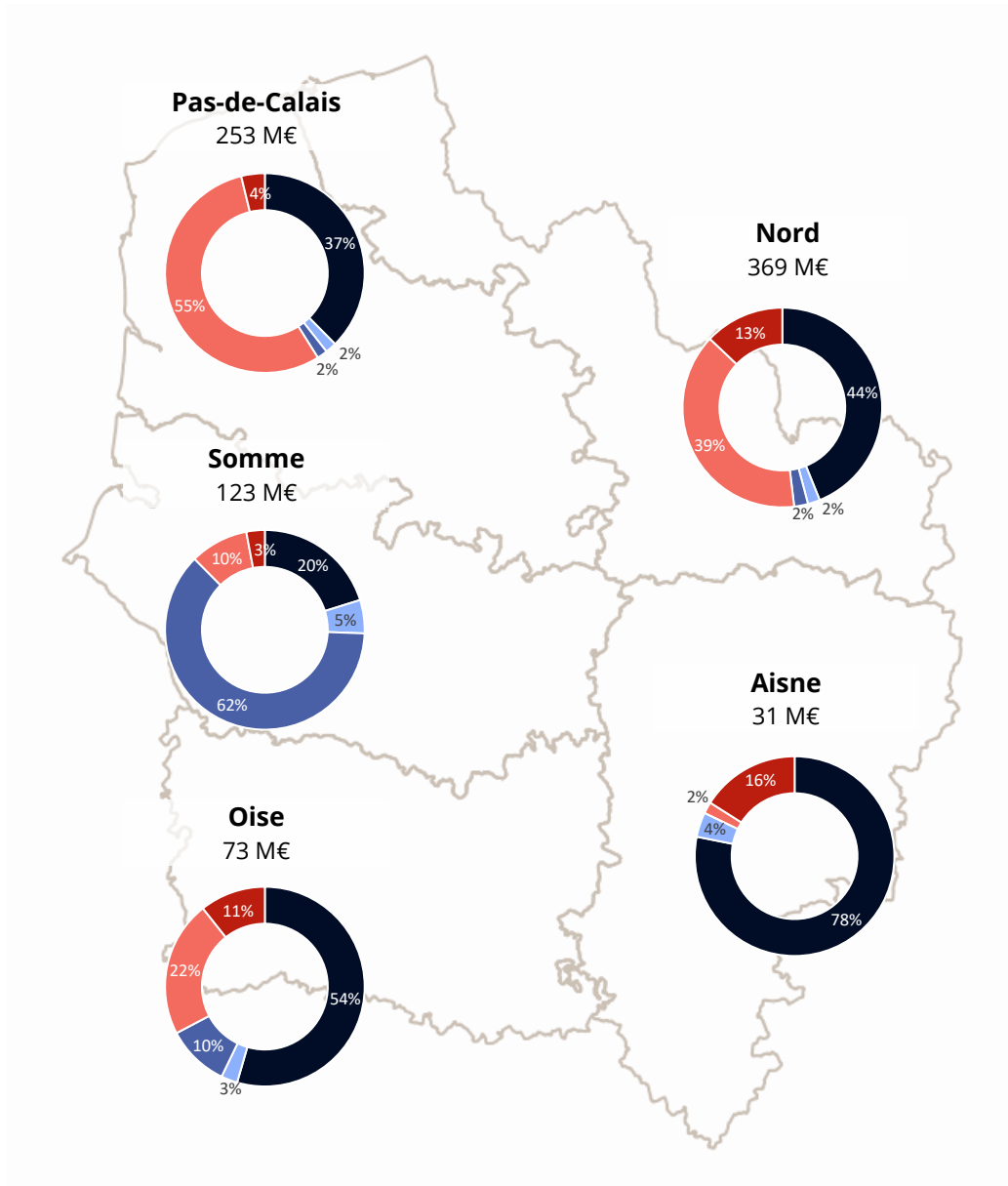
Le nombre d'emplois mobilisés par l'entretien-rénovation des logements sociaux est en hausse de 30% par rapport à 2018.

Unités : nombre d'emplois - Sources : estimation CERC Hauts-de-France / FFB, INSEE, DARES



5. Augmentation des volumes de rénovation dans le parc social

Volume d'activité généré par le logement social par département en 2021



Entretien-rénovation

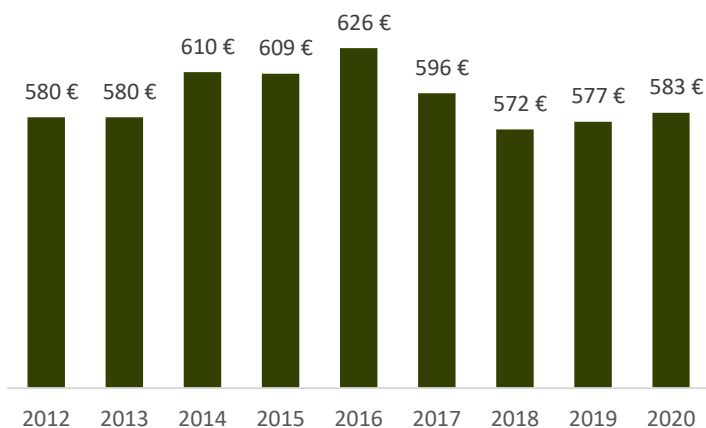
- Maintenance et entretien courant
- Acquisition-amélioration
- Requalification ANRU
- Rénovation énergétique avec éco-PLS
- Plan de relance et MassiRéno



6. L'entretien-rénovation des logements sociaux en détail

583 € coût de maintenance par logement géré

Évolution du coût médian de maintenance par logement



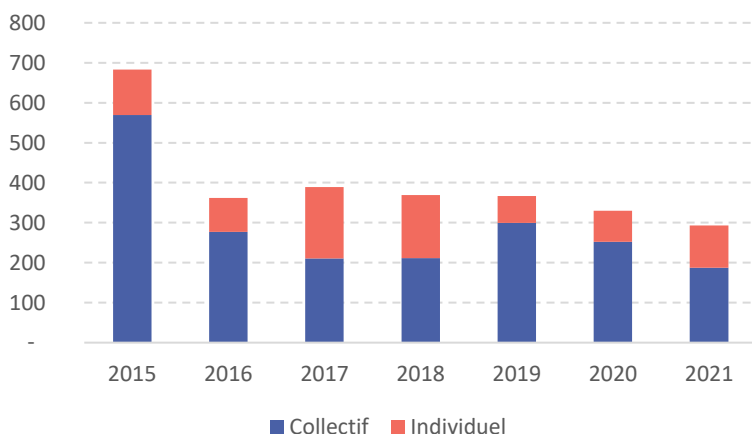
Sources : MTE, Boléro

En France, la moitié des bailleurs ont dépensé plus de 583 € par logement géré en travaux de maintenance et entretien courant en 2020, soit légèrement plus qu'en 2018 et 2019.

Les investissements en maintenance sont variables d'une année à l'autre. Sur les dernières années, la médiane se situe entre 570 € et 630 € par logement géré par les organismes de logement social.

293 logements en acquisition-amélioration* en 2021

Évolution du nombre de logements produits en acquisition-amélioration



Unités : nombre de logements - Source : SISAL

Avec moins de 300 logements produits en acquisition-amélioration en 2021, ce segment recule de 11% par rapport à 2020.

Le niveau d'acquisition-amélioration est bas depuis 2016.

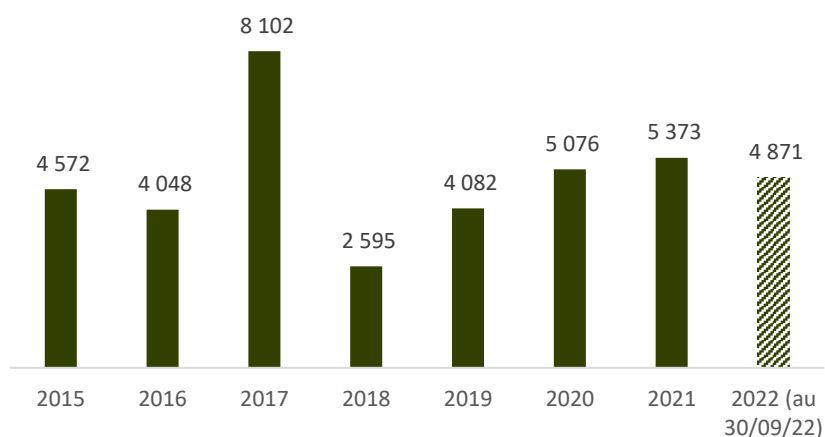
Acquisition-amélioration : logements existants rénovés après achat par les bailleurs sociaux ou changement d'usage de locaux (anciens bureaux transformés en logements).



6. L'entretien-rénovation des logements sociaux en détail

5 373 rénovations de logements financées par un éco-PLS en 2021

Évolution du nombre de logements engagés dans une rénovation avec éco-PLS (par année d'engagement)



Unités : nombre de logements - Source : DHUP

Les rénovations de logements sociaux, avec recours à l'éco-PLS, sont en hausse avec plus de 5 000 logements par an en 2020 et 2021.

Les engagements pourraient être encore plus élevés en 2022. En 2021, 25% des logements avaient été engagés au 4^{ème} trimestre.

Plus de 40% des engagements depuis 2020 concernent des rénovations de l'ERBM.

ERBM : engagement pour le renouvellement du bassin minier.



6. L'entretien-rénovation des logements sociaux en détail

7 913 logements rénovés dans le cadre du fond du Plan de relance et 382 avec une subvention MassiRéno

Nombre de logements et montant des travaux

	Nombre de logements	Montant des travaux HT
MassiRéno	382	26,4 M€
Plan de relance 2021	6 738	354,3 M€
Plan de relance 2022 (au 09/11/22)	1 175	79,0 M€

Sources : SISAL, DREAL

6 738* logements ont obtenu une subvention Plan de relance en 2021 et 1 175** logements en 2022.

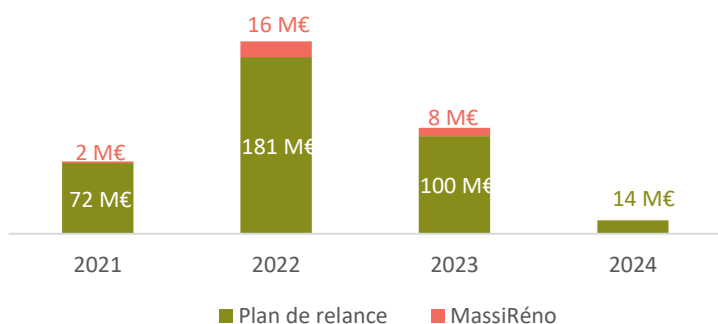
18% de ces logements sont par ailleurs engagés dans une rénovation énergétique ayant recours à l'éco-PLS.

* 1 240 de ces logements ont aussi recours à l'éco-PLS.

** Total des logements du Plan de relance au 09/11/2022. En 2021, 42% des logements avaient obtenu la subvention en novembre et décembre.

460 M€ de chiffre d'affaires généré par le Plan de relance et MassiRéno

Évolution du chiffre d'affaires lié aux opérations Plan de relance et MassiRéno engagées au 09/11/22



Unités : millions d'euros HT - Sources : estimation CERC hauts-de-France / SISAL, DREAL au 9 nov. 2022

Le montant prévisionnel de travaux de rénovation engagés dans le cadre du Plan de relance et de MassiRéno s'élève à près de 460 M€, soit 55 000 € par logement rénové.





Estimation du chiffre d'affaires

L'évaluation du chiffre d'affaires généré par le logement social pour le secteur du bâtiment repose sur l'exploitation de plusieurs sources de données selon les segments du marché.

Sources de données :	SISAL	IODA	DHUP	DREAL / URH	Boléro	RPLS
Construction neuve	<ul style="list-style-type: none"> Construction en maîtrise d'ouvrage directe Construction en VEFA Accession sociale PSLA 	<ul style="list-style-type: none"> Reconstitution ANRU 				
Entretien-rénovation	<ul style="list-style-type: none"> Acquisition-amélioration Plan de relance 	<ul style="list-style-type: none"> Requalification ANRU 	<ul style="list-style-type: none"> éco-PLS 	<ul style="list-style-type: none"> Massi Réno 	<ul style="list-style-type: none"> Entretien courant (France) 	<ul style="list-style-type: none"> Logements existants
Démolition		<ul style="list-style-type: none"> Démolition ANRU 				<ul style="list-style-type: none"> Sorties du parc en démolition

Construction neuve, acquisition-amélioration et ANRU (exploitation des bases SISAL et IODA)

Il s'agit de l'ensemble des logements locatifs sociaux qui sont agréés (financés) quelque soit le gestionnaire (bailleurs, collectivités, ...).

1^{ère} étape : répartition des logements agréés par année par type (logements individuels ou logements collectifs et mixtes).

2^{ème} étape : répartition du nombre de logements par semestre de début des travaux estimé à 12 mois après la date d'agrément (en moyenne 10,5 mois pour les logements individuels et 11,8 mois pour le collectif).

3^{ème} étape : application du coût des travaux à partir des coûts prévisionnels renseignés dans les bases de données. Le coût médian est retenu par type de logement et par catégorie d'agrément de la base SISAL : neuf en VEFA, neuf en maîtrise d'ouvrage directe, accession sociale et acquisition-amélioration.

Le coût moyen par logement issu de la base IODA est retenu pour les travaux ANRU : reconstitution, requalification et démolition.

4^{ème} étape : les coût des travaux neufs est étalé sur 6 semestres, entre la date d'ouverture du chantier et la date de livraison, suivant la grille des délais de la FFB (78% du montant de travaux sur les logements collectifs est réalisé au cours de la 1^{ère} année de travaux et 87% dans l'individuel).

Les montant des travaux de rénovation et de démolition sont étalés sur 12 mois.

Rénovation énergétique : éco-PLS 3^{ème} génération (depuis 2019), Plan de relance (2020-2022) et MassiRéno

Les bases de données éco-PLS (DHUP) et Plan de relance (SISAL) contiennent : le coût des travaux, la date de début et la date prévisionnelle de fin des travaux.

Pour chaque opération, le coût des travaux est étalé également sur chaque trimestre de la période de chantier.

L'étalement du coût des travaux des projets MassiRéno est estimé à partir du Plan de relance (délai moyen entre la date de financement et le début des travaux et durée moyenne des travaux).

Limite de l'analyse : les travaux de rénovation énergétique ne font pas tous l'objet d'un recours à l'éco-PLS. Les autres travaux de rénovation (accessibilité, ...) ne sont pas pris en compte par manque d'informations. Le montant du chiffre d'affaires évalué doit être interprété à minima.

Entretien-courant

La publication de la DHUP « Les organismes du logements social, chiffres clés 2020 » analyse la situation financières des organismes Hlm en France à l'appui des données comptables renseignées dans l'application Harmonia. Le coût médian par logement de maintenance immobilière (niveau national) est appliqué au parc de logements existants en région.

Démolition

Le nombre de logements sortis du parc social pour cause de démolition est issu de la base RPLS. L'Observatoire des coûts de la construction estime à 200€/m² le coût d'une démolition complète. Ce coût moyen est appliqué à la surface moyenne des logements (selon le type de logement et le département).



Estimation des emplois nécessaires aux travaux de bâtiment

Méthode 1 : ratio de la FFB

En moyenne, un chiffre d'affaires de 120 000€ HT correspond à un emploi en construction neuve et un chiffre d'affaires de 84 500€ correspond à un emploi en entretien-rénovation.

En construction neuve, 50% des emplois générés sont des emplois directs en entreprises du bâtiment et 50% des emplois indirects (fournisseurs, bureaux d'études, ...).

En entretien-rénovation, 70% des emplois sont des emplois directs du bâtiment et 30% des emplois indirects.

Un investissement d'un million d'euros TTC permet de maintenir ou créer :

- En construction neuve : 8,4 emplois directs et 8,4 emplois indirects
- En entretien-rénovation : 11,9 emplois directs et 4,9 emplois indirects

Méthode 2 : estimation à partir des rémunérations brutes (sources : INSEE et DARES)

La part de la main d'œuvre dans le chiffre d'affaires est de 45% en construction neuve et 60% en entretien-rénovation.

La rémunération brute annuelle s'élève à près de 27 000€ dans le secteur de la construction et 32 000€ dans le secteur des services marchands.

Un investissement d'un million d'euros TTC permet de maintenir ou créer :

- En construction neuve : 6,5 emplois directs et 6,5 emplois indirects
- En entretien-rénovation : 12,2 emplois directs et 4,9 emplois indirects

Emplois salariés des organismes de logement social

Le nombre de salariés a été approché par les chiffres clés des rapports d'activité ou des sites internet des organismes Hlm.

Avec le concours des membres de la CERC



Avec le concours financier de



Et des membres du GIE Réseau des CERC



CERC Hauts-de-France

Tél. : 03.20.40.53.39 | cerc.hauts-de-France@i-carre.net

www.cerc-hautsdefrance.fr

