



# Le marché du logement

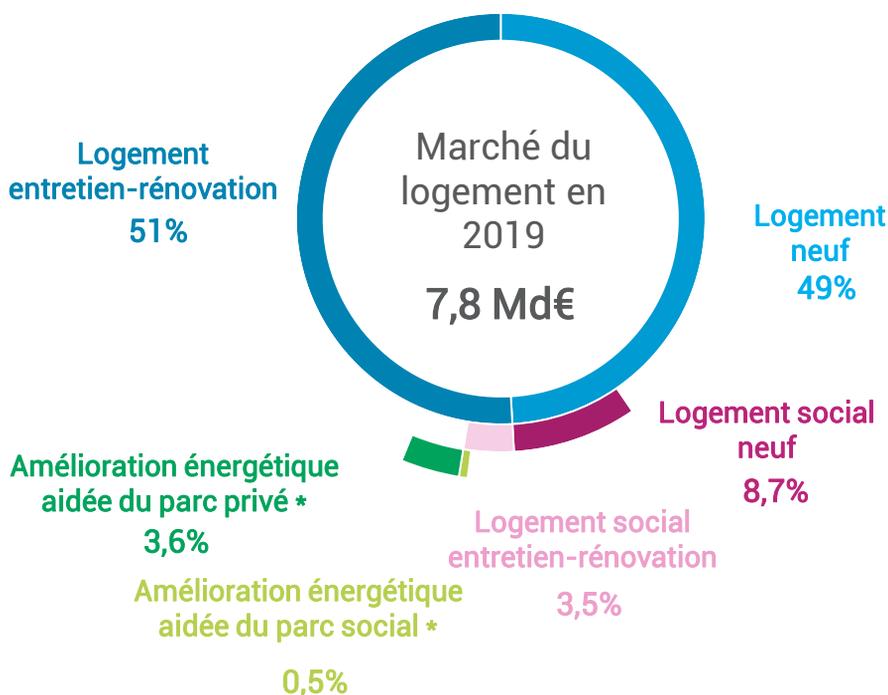
## Quelle dynamique pour les acteurs de la filière Bâtiment en Provence-Alpes-Côte d'Azur ?



Octobre 2019

“ Plus de 7,8 milliards d'euros de travaux devraient être générés par le marché du logement en 2019 pour les entreprises du Bâtiment ”

Différentes méthodes d'estimation sont développées par la CERC PACA pour mesurer le poids du marché du logement et de ses composantes (construction neuve, travaux de rénovation, logement social, amélioration énergétique). La présente fiche permet d'étudier le poids relatif de chaque segment de marché par rapport à l'ensemble du marché du logement. Une analyse plus détaillée du marché généré par le logement social est également disponible dans une fiche spécifique.

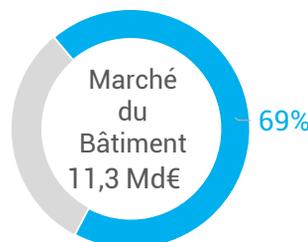


- L'activité logement des entreprises de la région se répartie équitablement entre la construction neuve et l'entretien-rénovation.
- Relativement au marché du logement, l'activité générée par le logement social est estimée à 12%.
- Par ailleurs, la CERC estime également que l'activité générée par les dispositifs d'aide en faveur de l'amélioration énergétique (crédit d'impôts, éco-prêt, subventions de l'ANAH...) pèse l'équivalent de 4% du marché du logement.

\* Estimation pour l'année 2018

“ Le logement pèse pour 69% du marché du Bâtiment ”

Le chiffre d'affaires des entreprises de Bâtiment, attendu pour 2019 en Provence-Alpes-Côte d'Azur s'élève à 11,3 milliards d'€. Il comprend à la fois le marché du logement et le marché des locaux non résidentiels.



# Estimation du chiffre d'affaires 2019 par segment de marché

Poids de ce marché sur l'ensemble du chiffre d'affaires logement

## Logement neuf

3,8 Md€

Le marché du logement neuf est scindé entre la construction de logements collectifs (55%) et de logements individuels (45%).

Individuel  
1 709 M€



Collectif  
2 129 M€

49%

## dont logement collectif neuf

2,1 Md€

La promotion immobilière privée d'une part et les bailleurs sociaux d'autre part, portent ce marché du logement collectif neuf. Une part non négligeable fait également appel à ces deux types d'acteurs, il s'agit de logements sociaux neufs achetés par les bailleurs sociaux en VEFA à la promotion immobilière.

Construction par les acteurs privés  
1 447 M€



Construction par les bailleurs sociaux  
314 M€

27%

Logements sociaux achetés en VEFA  
368 M€

## dont logement individuel neuf

1,7 Md€

Le marché du logement individuel, qui est porté quasiment exclusivement par le secteur privé, est composé à la fois de maisons en groupé et de maisons en secteur diffus. Ainsi 1/3 des maisons ayant obtenu un permis de construire sont de type groupé. Ce segment de marché concerne particulièrement les aménageurs lotisseurs.

1/3  
Logements autorisés en  
GROUPÉ



2/3  
Logements autorisés en  
DIFFUS



22%

## Entretien rénovation

4,0 Md€

Ce marché, composé d'une multitude de travaux allant de la petite maintenance à la rénovation lourde, fait appel à de nombreux métiers. Il représente une part très importante de l'activité des artisans et entreprises du Bâtiment.

Entretien-rénovation de logements dans le social  
272 M€



Entretien-rénovation de logements dans le privé  
3 708 M€

51%

## dont amélioration énergétique aidée environ 0,33 Md€

Seuls les travaux d'amélioration énergétique réalisés en résidence principale dans le cadre de dispositifs d'aide sont mesurables. Cela ne représente qu'une partie de l'activité d'amélioration énergétique des entreprises, en particulier car les dispositifs d'aide ont été restreint (en 2018 pour le crédit d'impôts qui n'intègre plus que partiellement le changement de menuiseries, depuis 2016 pour le dispositif régional en faveur de la rénovation énergétique des logements sociaux). Ce marché aidé s'est donc fortement réduit.

Amélioration énergétique du parc social  
43 M€



Amélioration énergétique du parc privé  
277 à 293 M€

4%

estimation 2018

## Zoom sur le logement social

0,95 Md€

Le logement neuf collectif porte le marché du logement social. Il s'agit principalement de production en maîtrise d'ouvrage direct par le bailleur ou de l'acquisition à un promoteur privé en VEFA.

Entretien-rénovation  
272 M€



Construction neuve en collectif  
654 M€

12%

# Tendances par segment de marché et emploi mobilisé



## Tendances perceptibles par segment de marché

	Tendance 2019	Orientation 2020
Logement collectif neuf	Un léger repli après un niveau record en 2017	Un repli plus marquée attendu de l'activité suite à une chute des autorisations de permis délivrés en 2018
Logements individuel neuf	Un ralentissement qui se confirme en 2019	Un ralentissement qui devrait se poursuivre compte tenu du fort ralentissement des autorisations de permis en 2018
Entretien rénovation	Un marché très stable, qui devrait connaître une très légère hausse en 2019	<i>Pas d'indicateur avancé disponible</i>
dont amélioration énergétique	Une légère baisse en partie liée au resserrement du périmètre de soutien du crédit d'impôt (CITE)	Trop d'incertitudes pour 2020, dépendra de l'évolution des politiques publiques
Logement social	Une activité qui ralentit après un niveau historique entre 2016 et 2018	Une légère hausse attendue liée à la hausse des agréments en 2018



## Emploi potentiellement mobilisé dans les entreprises du Bâtiment

**Salariés**  
source ACOSS

**81 200 postes salariés** en 2018

**Non Salariés**  
source INSEE/  
RSI – Estim.  
Réseau CERC

**33 000 personnes non salariées** en 2016

**Intérim**  
source DARES

**7 200 Equivalent Temps Plein (ETP) intérim** en 2017

**Détachés**

Non disponible

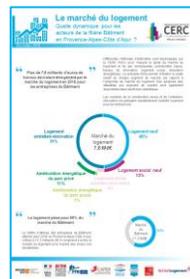
L'ensemble des forces actives de la filière Bâtiment (salariés, non salariés, intérimaires, travailleurs détachés) est susceptible d'être mobilisée sur des chantiers de logements neufs ou en rénovation.

Toutefois, le logement ne constitue pas l'unique activité des ces personnes en emploi qui peuvent également travailler sur des chantiers de bâtiments non résidentiels.

## Publications

Cette fiche technique s'inscrit dans une série de publications sur la thématique du logement :

- Le marché du logement (Fiche générale)
- Le marché des logements sociaux



D'autres études réalisées par la CERC viennent compléter l'analyse de cette thématique du logement. En 2019, un travail spécifique d'analyse de la copropriété a été demandée par la DREAL PACA et fera l'objet de plusieurs publications.

L'ensemble de ces publications seront disponible sur le site [www.cerc-paca.fr](http://www.cerc-paca.fr)

Cellule Économique Régionale de la Construction PACA  
36 Boulevard des Dames  
13002 Marseille

Téléphone : 04 88 22 66 50  
Email : [cerc.paca@i-carre.net](mailto:cerc.paca@i-carre.net)  
Web : [www.cerc-paca.fr](http://www.cerc-paca.fr)



PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

# CERC

— FILIÈRE CONSTRUCTION —

*Mesurer. Anticiper.*

## Objectifs de la CERC

- Rapprocher les professionnels, les élus et l'administration
- Éclairer les stratégies et les décisions économiques
- Anticiper le développement de l'activité, des marchés et de l'emploi
- Dynamiser le débat économique régional du secteur

## Ses missions

La Cellule Économique Régionale de la Construction de Provence-Alpes-Côte d'Azur, créée en 1974, est une association régie par la loi du 1<sup>er</sup> Juillet 1901.

Sa mission principale est la concertation entre l'administration et les professionnels du secteur. Cette concertation permet de rapprocher les professionnels, les élus et l'administration, d'éclairer les stratégies et les décisions économiques, d'anticiper le développement de l'activité, des marchés et de l'emploi. Pour mener à bien cette mission, la CERC PACA entreprend des enquêtes et études économiques, certaines permanentes (suivi de la structure et de la conjoncture du secteur Bâtiment Travaux Publics, prévisions d'activité, projets de travaux, compte de production ...) et d'autres ponctuelles. Ces travaux sont basés sur l'observation et l'analyse structurelle et prévisionnelle de toutes les composantes de la filière construction (marché, emploi, formation, matériaux ...).

## Ses adhérents

