



Le logement social

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



Octobre 2019

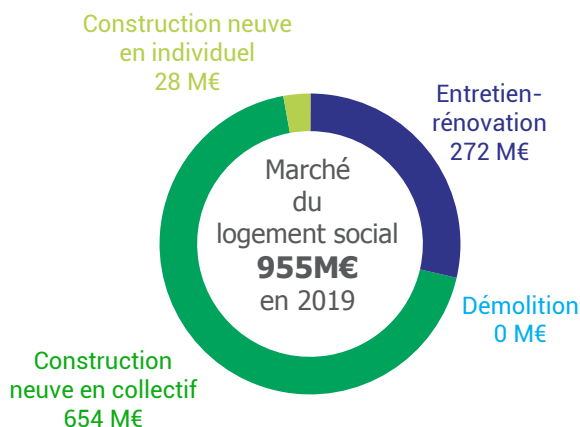
“ **Le logement social devrait apporter 955 millions d'euros de travaux pour les entreprises du Bâtiment en 2019** ”

La construction neuve de logements qui peut prendre différentes formes* constitue la majorité des travaux portés par le logement social. C'est le signe d'un investissement fort en faveur de la production.

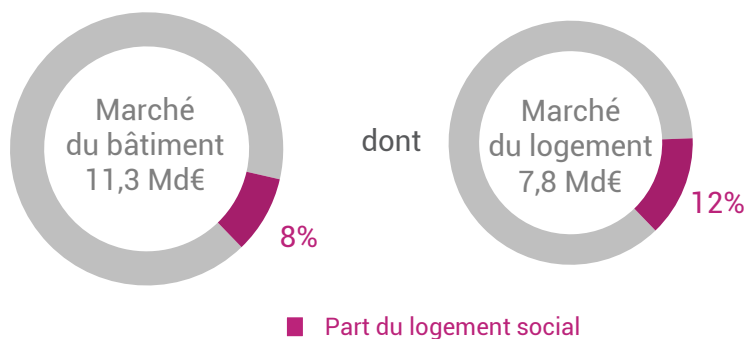
Avec 654 M€ dans notre région, la construction neuve de logements collectifs représente plus des 2/3 du marché du logement social. Toutefois l'entretien du parc existant n'est pas négligeable avec près de 272 M€ en faveur de l'amélioration du parc.

Après quatre années de forte activité, le chiffre d'affaire généré par le logement social dans les entreprises du Bâtiment repasse sous la barre du milliard d'euros en 2019.

* en maîtrise d'ouvrage directe, en VEFA, en reconstitution de l'offre (démolition/reconstruction), en accession (destinée à la vente à des particuliers éligibles)



“ **Le logement social pèse 8% du marché du Bâtiment et plus précisément 12% du marché du logement** ”



Le chiffre d'affaires régional des entreprises de Bâtiment, qui devrait atteindre 11,3 milliards d'€ en 2019, est composé de travaux dans les logements et de travaux dans les locaux. Sur cet ensemble Bâtiment, la part de marché du logement social, après quelques années élevées, est revenue à son poids habituel : environ 8% dans un marché du bâtiment qui se porte très bien. Ramenée au segment du logement (7,8 milliards d'€), cette part de marché atteint 12%.

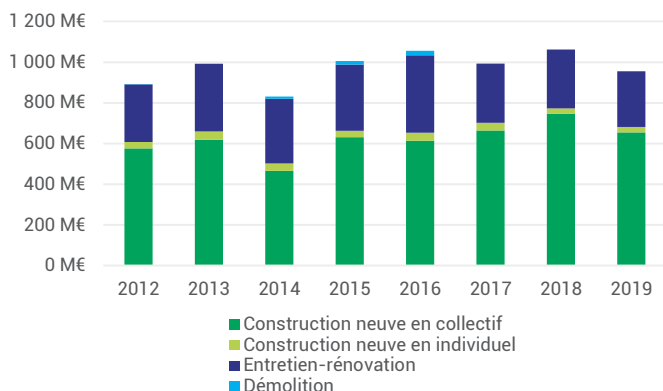
Les prévisions d'activité pour les entreprises du Bâtiment en 2020 repartent à la hausse. Il s'agit d'une conséquence de la hausse des agréments pour des logements neufs accordés aux bailleurs sociaux en fin d'année 2018.

	Tendance 2018	Tendance 2019	Prévision 2020
Ensemble du marché Bâtiment	➔ +0,3%	➔ -0,3%	
dont marché Logement	➔ -0,3%	➔ -1,4%	
Marché du logement social	➔ + 7%	➔ -9%	➔
dont construction neuve	➔ + 10%	➔ -12%	➔
dont entretien-rénovation	➔ + 0%	➔ -6%	➔

Quelles sont les tendances sur le marché du logement social en 2019 ?

	2018	2019	Évolution sur un an
Construction neuve en Collectif	746 M€	654 M€	↓ -12 %
Construction neuve en Individuel	27 M€	28 M€	↑ +5 %
Entretien-rénovation	289 M€	272 M€	↓ -6 %
Démolition	0 M€	0 M€	
Total	1 062 M€	955 M€	↓ -10 %

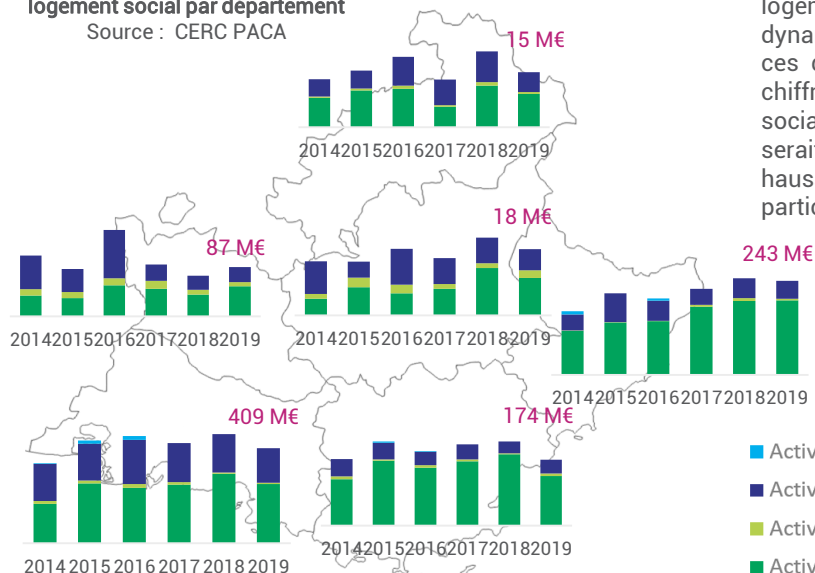
Évolution du chiffre d'affaires généré par le logement social
Unité : million d'euros - Source : CERC PACA



Le logement social peut être un amortisseur économique local. Dans les périodes de ralentissement économique, l'activité du logement social joue souvent un rôle « contra-cyclique ». C'est le cas par exemple en 2015, où le recul du chiffre d'affaires sur le marché du logement neuf collectif (privé et social) a été limité à -4 % grâce à la dynamique positive du logement social. Mais ce n'est pas le cas en 2019, le marché global du logement étant à la baisse.



Chiffre d'affaires bâtiment lié à l'activité du logement social par département
Source : CERC PACA



“ Repli après quatre années de croissance ”

En 2019 le logement social devrait apporter 955 millions d'euros de travaux pour les entreprises du Bâtiment. Ce volume est en baisse de 10% par rapport à l'année précédente. La construction neuve de logements collectifs est le principal segment en baisse (-12% en 2019 alors qu'il augmentait ces deux dernières années).

S'agissant des travaux d'entretien-rénovation du parc social, après s'être stabilisé en 2018, l'investissement devrait baisser à nouveau (-6% prévu en 2019 contre +12% en 2018). Ces aléas sur le marché de l'entretien-rénovation s'expliquent en partie par les politiques de soutien à la rénovation énergétique. Ainsi, avec la réduction des aides de la Région notamment, l'effort des bailleurs sociaux en matière de rénovation énergétique a connu un coup de frein depuis 2017.

Il est toutefois possible que certains bailleurs engagent malgré tout des rénovations énergétiques sans recours aux dispositifs d'aides publiques. Dans ce cas, ces travaux ne sont pas comptabilisés.

“ Un repli marqué dans les départements du littoral ”

Le volume de travaux porté par le logement social devrait connaître une contraction en 2019 dans les départements du littoral (Bouches-du-Rhône, Var et Alpes-Maritimes), due notamment à la baisse de production de logements collectifs neufs. Cependant, la dynamique régionale est toujours portée par ces départements, les autres représentent un chiffre d'affaires lié à l'activité du logement social limité et plus fluctuant. Le Var serait le seul département à enregistrer une hausse en 2019, après une année 2018 particulièrement faible.

- Activité "démolition"
- Activité "entretien-maintenance-rénovation"
- Activité "neuf" individuel
- Activité "neuf" collectif

Quelles sont les tendances par segment de marché ?

“ La VEFA porte toujours 54% du marché de la construction neuve ”

En 2019, le logement social devrait produire 682 millions d'euros de travaux dans la construction neuve.

Le mode de production VEFA (acquisition par le bailleur de logements produits par des promoteurs privés) représente 54% du marché de la construction neuve, soutenant ainsi l'activité de la promotion privée. Ce sont près de 368 millions d'euros qui vont être investis en 2019, somme à peine inférieure à celle de 2018. Depuis 3 ans, le volume de construction en VEFA n'a jamais été aussi élevé (avec en moyenne 363 millions d'euros investis sur les trois dernières années contre 245 millions d'euros en moyenne sur la période 2012 à 2016).

La construction en maîtrise d'ouvrage directe, après avoir connu une forte hausse en 2018, est revenu à un niveau historique en 2019 (-17%) et s'élève à 297 millions d'euros.

Ainsi cette activité portera 44% du marché de la construction neuve en 2019 et reste un pilier fort de la production de logements sociaux.

“ Le logement social : une activité entretien-rénovation importante ”

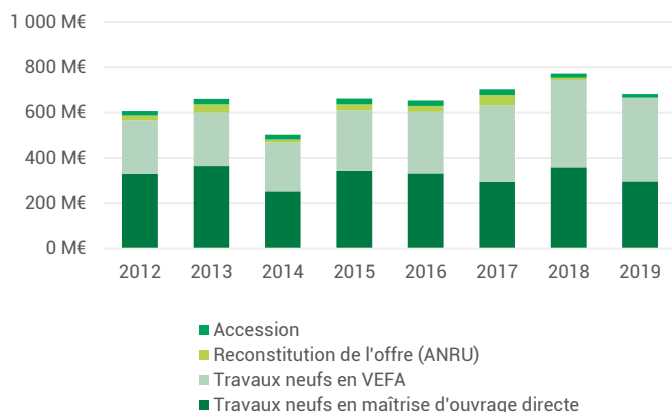
Le logement social devrait générer en 2019 272 millions d'euros de travaux d'entretien rénovation. Après un ralentissement depuis 2017, l'année 2019 confirme un repli de ce marché, qui atteint son niveau le plus bas depuis 2012.

Les travaux de maintenance en constituent la base solide. Ils représentent 75% de l'entretien-rénovation en 2019. Avec près de 205 millions d'euros prévus en 2019 par les bailleurs sociaux, ils drainent un volume d'activité non négligeable pour les entreprises du Bâtiment.

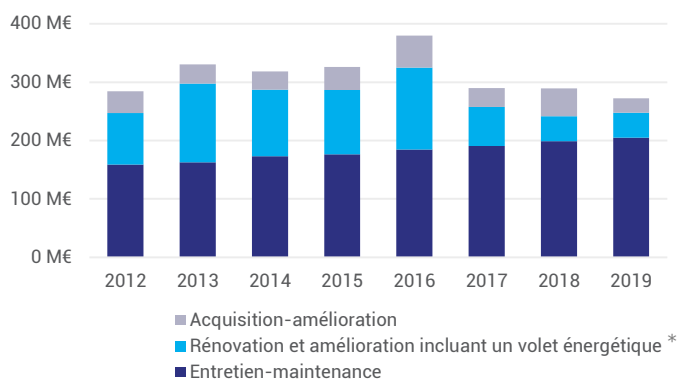
La réhabilitation énergétique aidée pèse 16% du marché de l'entretien-rénovation. Les montants investis sont assez variables selon les années, dépendant notamment de l'évolution des politiques d'aides publiques. En 2019 ce marché représente 43 millions d'euros de travaux. On est bien en dessous du montant moyen observé entre 2012 et 2017 (109 millions d'euros).

2019 marque également le pas concernant l'acquisition-amélioration (acquisition de logements du parc privé et rénovation lourde pour les faire entrer dans le parc social). Ce segment n'a jamais généré aussi peu d'activité : 25 millions d'euros de travaux de rénovation pour les entreprises du Bâtiment.

Évolution du chiffre d'affaires des travaux en construction neuve
Unité : million d'euros - Source : CERC PACA



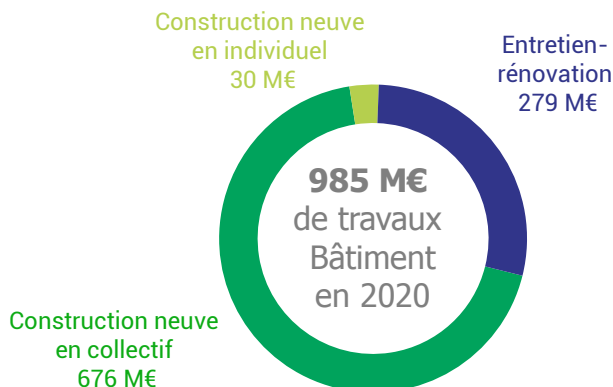
Évolution du chiffre d'affaires des travaux en entretien-rénovation
Unité : million d'euros - Source : CERC PACA



* avec recours à un dispositif d'aide publique (Eco-PLS de la Caisse des Dépôts et/ou subvention de la Région Sud)

Quelles sont les prévisions de travaux pour 2020 ?

	Prévision 2020
Construction neuve en Collectif	↗ +3 %
Construction neuve en Individuel	↗ +8 %
Entretien-rénovation	→ +2 %
Total	↗ +3 %



“ Une hausse qui permettra de se rapprocher du milliard d'euros sans le dépasser ”

Les travaux générés par le logement social pour les entreprises de bâtiment devraient augmenter en 2020, passant de 955 millions d'euros à 985 millions d'euros. Cette hausse permet d'atteindre un montant tout juste inférieur aux sommets atteints entre 2015 et 2018. On reste donc sur un niveau d'investissement relativement dynamique au regard de l'historique.

L'expansion sur le segment de la construction neuve avoisinerait une hausse de 3% pour les logements collectifs et 8% pour les logements individuels, alors que le volume de travaux d'entretien-rénovation augmenterait très légèrement (+2%).

“ Les agréments repartent à la hausse en 2018 ”

Le nombre d'agréments est un indicateur avancé du marché du logement social dans la mesure où les agréments d'aujourd'hui se concrétiseront par des mises en chantiers dans les 12 à 18 mois à venir.

Après un recul en 2017 (-15%), l'année 2018 voit son nombre d'agréments s'accroître (+3%) et atteindre 11 000 logements.

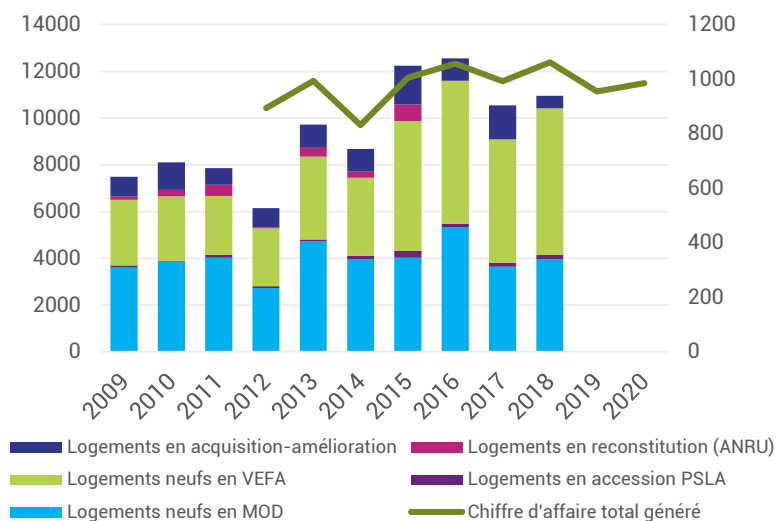
Cette hausse des agréments est en partie responsable de la hausse d'activité Bâtiment prévue pour l'année 2020.

Elle n'est cependant pas observée sur l'ensemble des territoires : le Var, mais surtout le Var contribuent quasiment à eux seuls à la hausse régionale. Dans les Bouches-du-Rhône en revanche, on constate une baisse importante des agréments.

En reconstitution on note l'absence d'activité depuis 2016 qui correspond à la transition entre deux générations de programmes ANRU.

Évolution du nombre d'agréments accordés par année pour des logements sociaux et chiffre d'affaire généré par l'ensemble de l'activité Bâtiment du logement social

Unité : nombre de logements agréés à gauche, chiffre d'affaire généré à droite en M€ - Source : DREAL PACA, estimation CERC



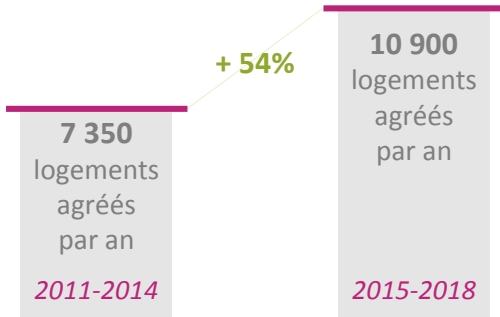
Depuis 2016 la CERC PACA, a développé une méthodologie pour estimer les chiffres d'affaires des entreprises, via la base SISAL des agréments de logements sociaux, qui permet d'obtenir une vision à moyen terme de l'activité du Bâtiment :

- un taux de réalisation (estimé autour de 90% des agréments),
- un coût moyen de travaux par type d'opération,
- une grille de délais,
- l'étalement moyen des montants de travaux sur plusieurs années,
- d'autres sources de données spécifiques.



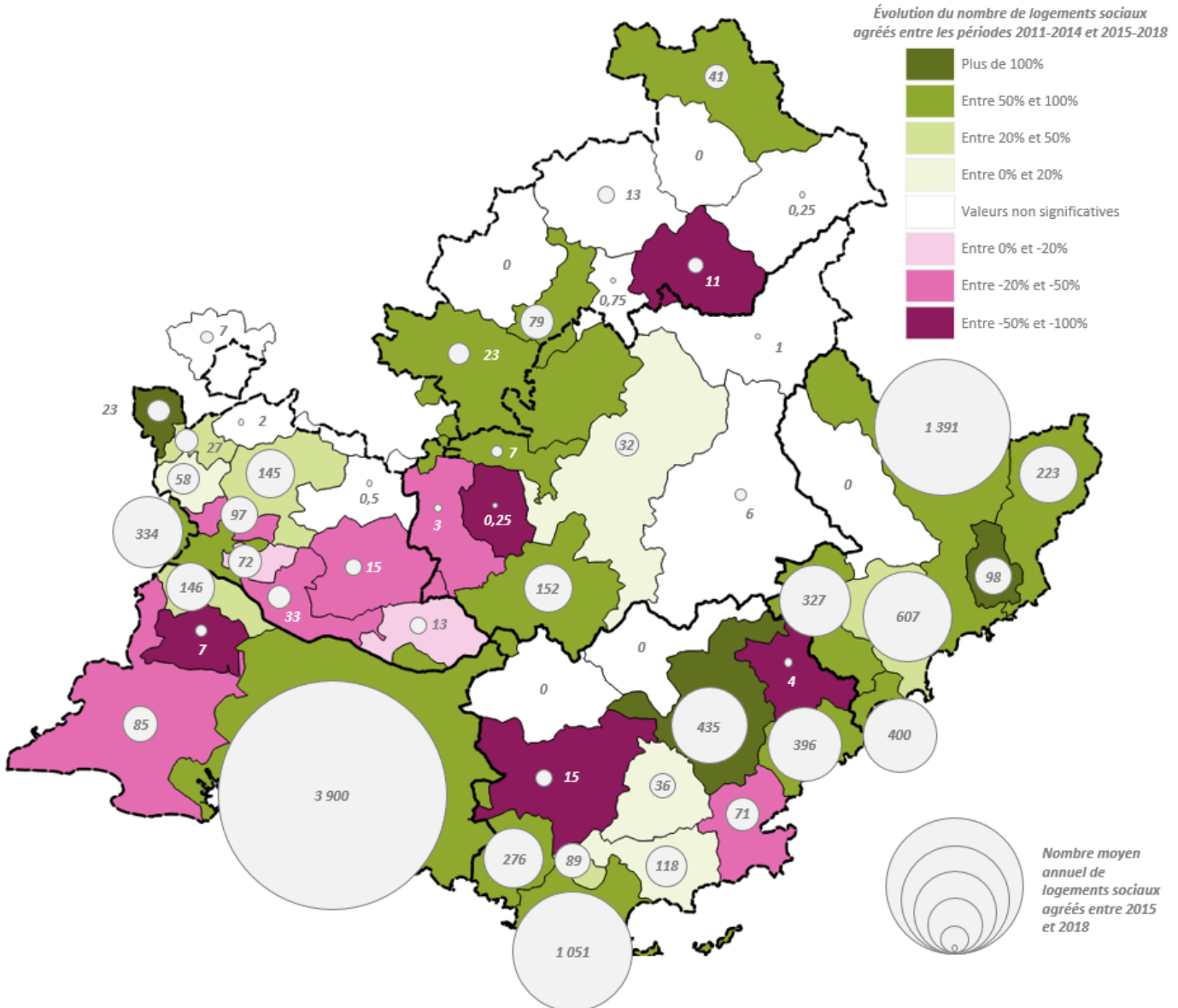
Des dynamiques territoriales marquées

Evolution du nombre de logements sociaux agréés dans la région
Source : SISAL



“ La forte hausse de la production de logements sociaux est portée par les métropoles ”

En dépassant depuis 2015 le palier des 10 000 agréments, le logement social a enregistré une dynamique forte qui se répercute sur l'activité des entreprises du Bâtiment. Toutefois, cette dynamique n'est pas homogène dans la région et est portée principalement par les trois métropoles (Aix-Marseille, Nice et Toulon). Les autres territoires urbains du littoral, la vallée du Rhône dans le Vaucluse et la vallée de la Durance enregistrent également des dynamiques positives mais avec des volumes plus limités. A l'inverse, certains territoires généralement peu peuplés enregistrent des évolutions nulles voire négatives, avec des volumes moyen de production de logements très faibles.



Le volume de rénovations réalisées a eu un impact énergétique significatif

“ ”

Le poids des passoires énergétiques est passé de 19% à 13% du parc de logement social

Estimation de la répartition énergétiques du parc de logements sociaux en PACA

Source : estimation CERC à partir d'une modélisation du parc par Energies Demain et des données Caisse des dépôts et consignation et Région

	2006	2016	Évolution
Étiquettes A, B, C	49%	68%	➔ +19 Pts
Étiquettes D	32%	19%	➘ -13 Pts
Étiquettes E, F, G	19%	13%	➘ -6 Pts

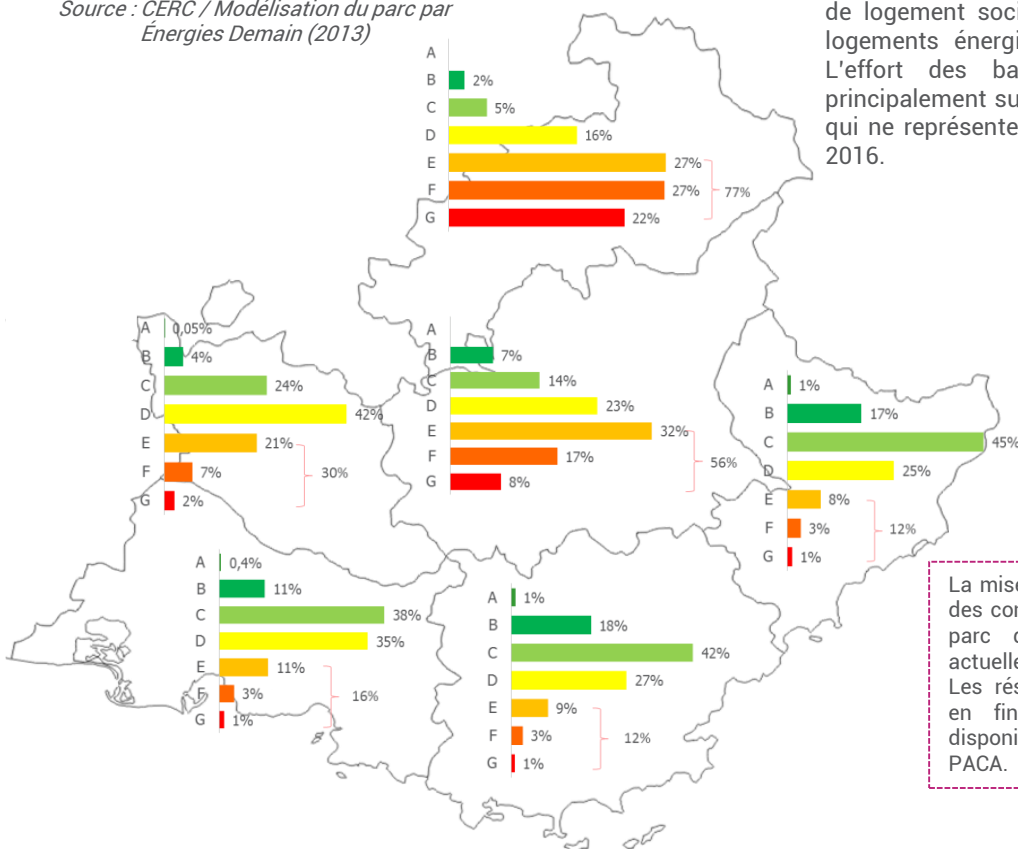
Les logements énergivores, qui présentent une étiquette énergétique E, F ou G, représentaient en 2006 à peine 19% du parc de logement social dans la région. Cette proportion est relativement faible par rapport au reste du parc de logement, du fait notamment d'une part élevée de logements collectifs relativement récents et construits sur le littoral. Seuls les départements alpins présentaient une part élevée de logements énergivores, du fait de la zone climatique notamment, mais cela représente un volume relativement faible.

Compte tenu des enjeux de vulnérabilité énergétique pour les occupants de ces logements, des efforts importants ont été réalisés depuis 2009 pour engager des rénovations énergétiques (dispositifs incitatifs de l'Etat, la Région...). Les logements énergivores étaient évidemment éligibles, ainsi que les logements en étiquette D qui représentaient un volume important du parc (32% en 2006).

Rappel du point de référence

Profil énergétique du parc social par département en 2006

Source : CERC / Modélisation du parc par Energies Demain (2013)



La mise à jour de cette modélisation des consommations énergétiques du parc de logements est réalisée actuellement par Energies Demain. Les résultats devraient être validés en fin d'année 2019 et seront disponibles sur le site de la CERC PACA.



Quelques chiffres utiles

Le logement social

308 200 logements dans le parc social au 1^{er} janvier 2018 (source RPLS)

↳ **14%** des **résidences principales** de la région

646 000 personnes logées en Hlm au 1^{er} janvier 2016 (source RP INSEE)

↳ **13%** des **habitants** de la région

Les caractéristiques des logements évoluent

Proportionnellement plus de T2 dans la production récente

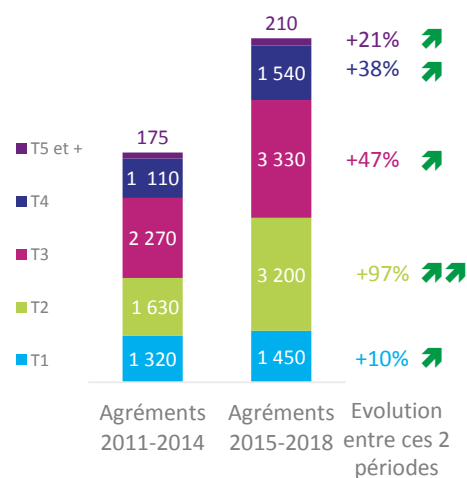
La hausse de la production de logement sociaux sur la période récente (2015-2018) s'est accompagnée d'une évolution typologique. La production annuelle de logements de type 2 a quasiment doublé et représente désormais un tiers des logements agréés contre 25% sur la période 2011-2014. Pour les autres typologies, la hausse a été importante également mais beaucoup moins prononcée.

Ce constat est valable pour la production en maîtrise d'ouvrage directe comme pour les logements achetés en VEFA à la promotion privée.

La surface moyenne des logements est stable entre 2011 et 2018 quelle que soit la typologie.

Évolution entre les périodes 2011-2014 et 2015-2018 du nombre moyen de logements neufs agréés* par an selon la typologie

Source : SISAL



* Agréments pour des logements neufs en maîtrise d'ouvrage directe et VEFA uniquement.

Les professionnels potentiellement impliqués

Bailleurs sociaux : 68 opérateurs sociaux en Provence-Alpes-Côte d'Azur au 1^{er} janvier 2017 (Source : RPLS)

- 61 bailleurs sociaux (Hlm ou EPL)
- 7 coopérative HLM spécialisées en accession

Les Entreprises du Bâtiment : 65 300 établissements (tout métiers confondus, source INSEE, 2017)

- **Gros Œuvre** : 21 500 entreprises
- **Second Œuvre** : 43 800 entreprises

Promoteurs : 220 entreprises (hors 0 salariés et unités non employeuses, source INSEE, 2016)

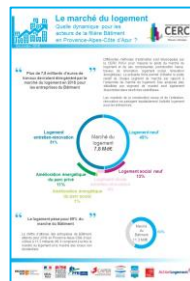
Mais également : des maîtres d'œuvre, des bureaux d'études, des fournisseurs de matériaux, ...

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

L'ensemble de ces publications seront disponible sur le site www.cerc-paca.fr



Dans le cadre des travaux menés sur l'impact des marchés du logement sur l'activité du Bâtiment, les CERC approfondissent l'analyse du logement social.

Des publications spécifiques sur le sujet sont ainsi réalisées par les CERC dans plusieurs régions (Nouvelle-Aquitaine, Normandie, Auvergne-Rhône-Alpes, Hauts-de-France) sur la base de l'étude menée depuis 2016 en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

L'objectif est de mesurer l'impact économique du logement social en région sur les entreprises de Bâtiment, en répondant aux mêmes questions :

- Quelles évolutions de l'offre nouvelle de logements sociaux ?
- Quelles évolutions de travaux sur le parc existant ?
- Quelle traduction en termes de chiffre d'affaires pour les entreprises du Bâtiment ?

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
Web : 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^{er} 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 entend 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

