

Chiffres clés du parc social en Provence-Alpes-Côte d'Azur



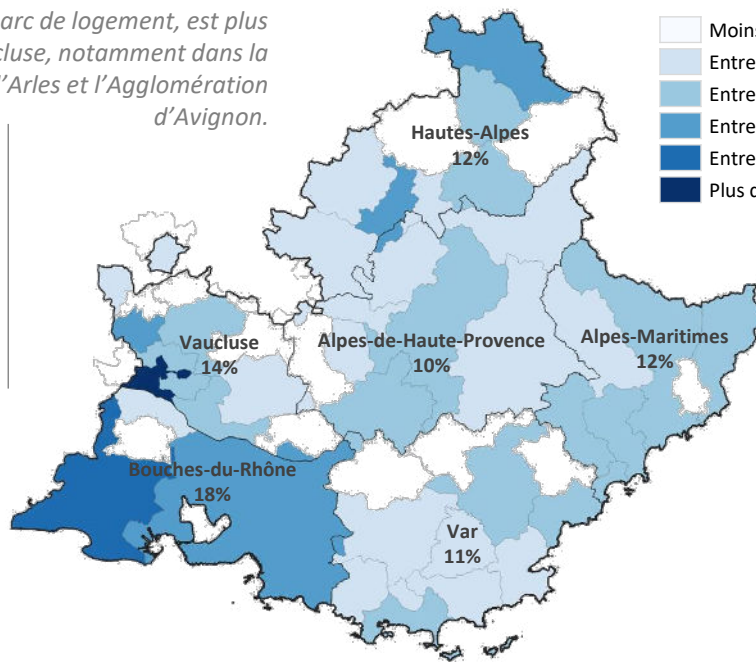
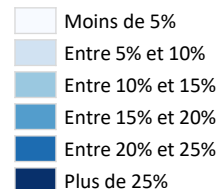
337 943 logements sociaux

recensés en Provence-Alpes-Côte d'Azur au 1^{er} janvier 2023

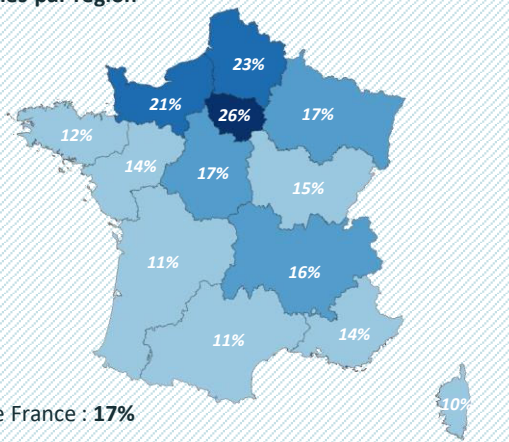
Soit **14%** du parc de résidences principales de la région

Le poids du logement social, relativement au parc de logement, est plus important dans les Bouches-du-Rhône et en Vaucluse, notamment dans la métropole Aix-Marseille Provence, le Pays d'Arles et l'Agglomération d'Avignon.

Poids du logement social sur le parc de résidences principales par EPCI



Poids du logement social sur le parc de résidences principales par région

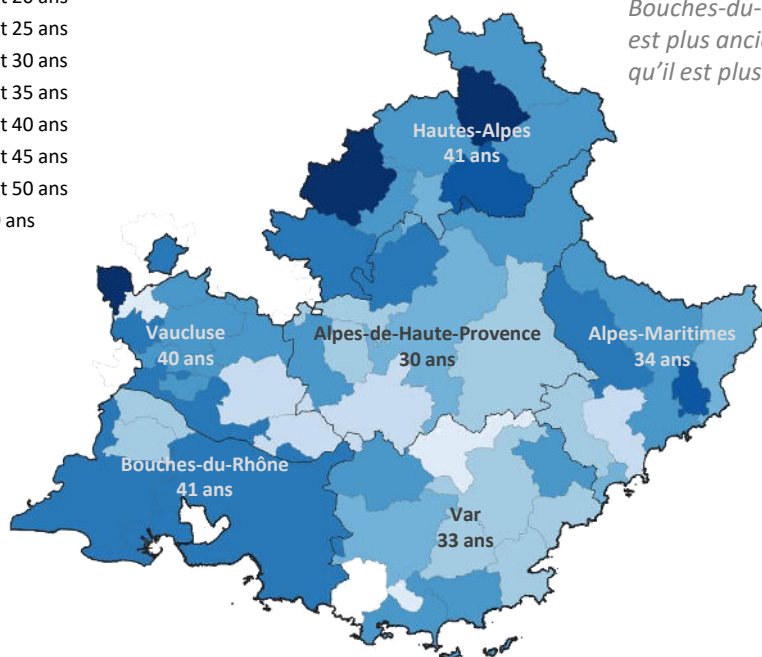
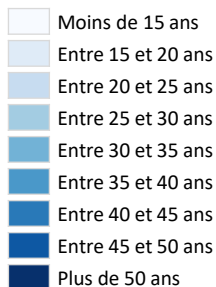


38 ans



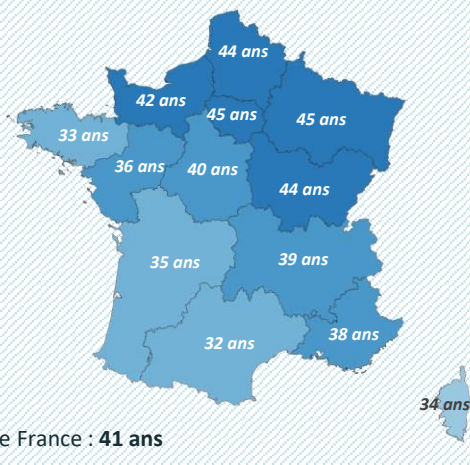
c'est l'âge moyen du parc social en Provence-Alpes-Côte d'Azur (au 1^{er} janvier 2023)

Âge moyen du parc social par EPCI



Le parc social est en moyenne plus âgé dans les Hautes-Alpes, les Bouches-du-Rhône et en Vaucluse. De manière générale, le parc social est plus ancien dans les territoires ruraux et les grandes villes, alors qu'il est plus récent dans les zones touristiques du littoral.

Âge moyen du parc social par région

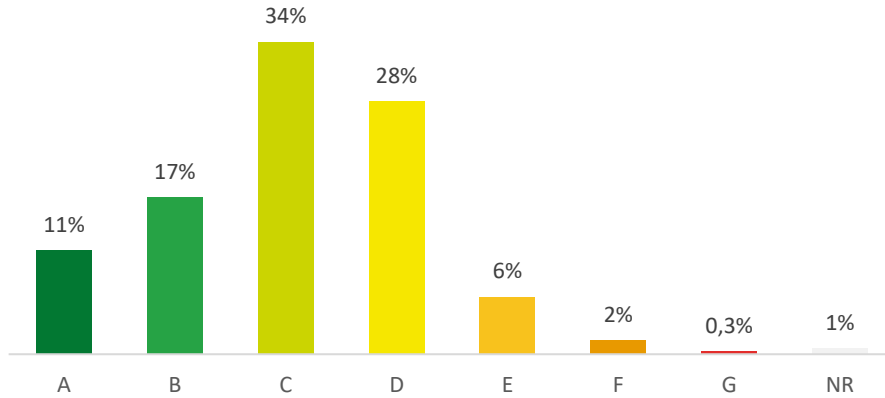


Source : RPLS

La consommation énergétique du parc social en Provence-Alpes-Côte d'Azur

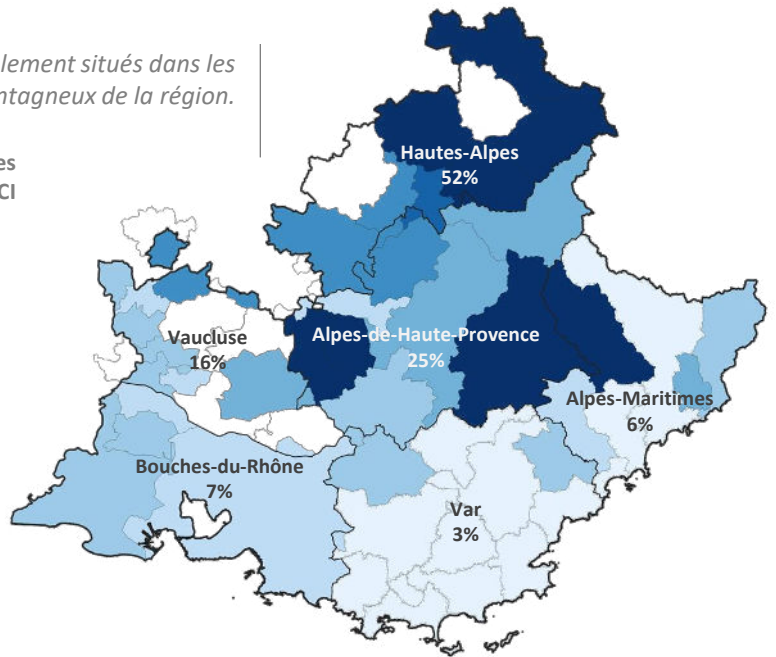
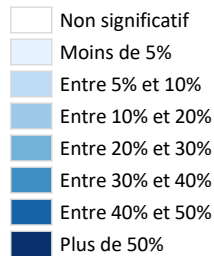
8% du parc social de Provence-Alpes-Côte d'Azur est considéré comme passoire énergétique (étiquette énergétique du DPE en E, F ou G) au 1^{er} janvier 2022

Répartition des étiquettes énergétiques du parc social de Provence-Alpes-Côte d'Azur
Au 1^{er} janvier 2022

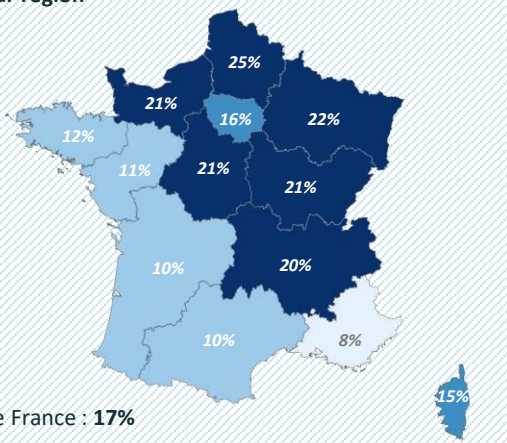


Les logements sociaux les plus énergivores sont principalement situés dans les territoires ruraux montagneux de la région.

Proportion de passoires énergétiques parmi les logements sociaux par EPCI



Proportion de passoires énergétiques dans le parc social par région



Source : RPLS

La dynamique de rénovation énergétique du parc social en Provence-Alpes-Côte d'Azur

42 835 logements sociaux rénovés depuis 2008 grâce aux dispositifs incitatifs locaux et nationaux à travers **551 opérations**

dont **40 310 en réhabilitations pures**



2 525 lors d'acquisitions/améliorations



Près de 43 000 logements sociaux ont fait l'objet de travaux de rénovation énergétique dans la région depuis 2008 et la mise en place de différents dispositifs incitatifs. Pour 6% d'entre eux, il s'agit de travaux réalisés à l'occasion de l'acquisition d'un logement par le bailleur social.

Ces logements rénovés représentent 13% du parc social régional*. Tout à fait logiquement, la carte des rénovations se calque sur la géographie du territoire, avec la quasi-totalité des opérations réalisées dans et autour des pôles urbains de la région, où se situent de grands ensembles collectifs permettant de réaliser des opérations de grande envergure avec une économie d'échelle.

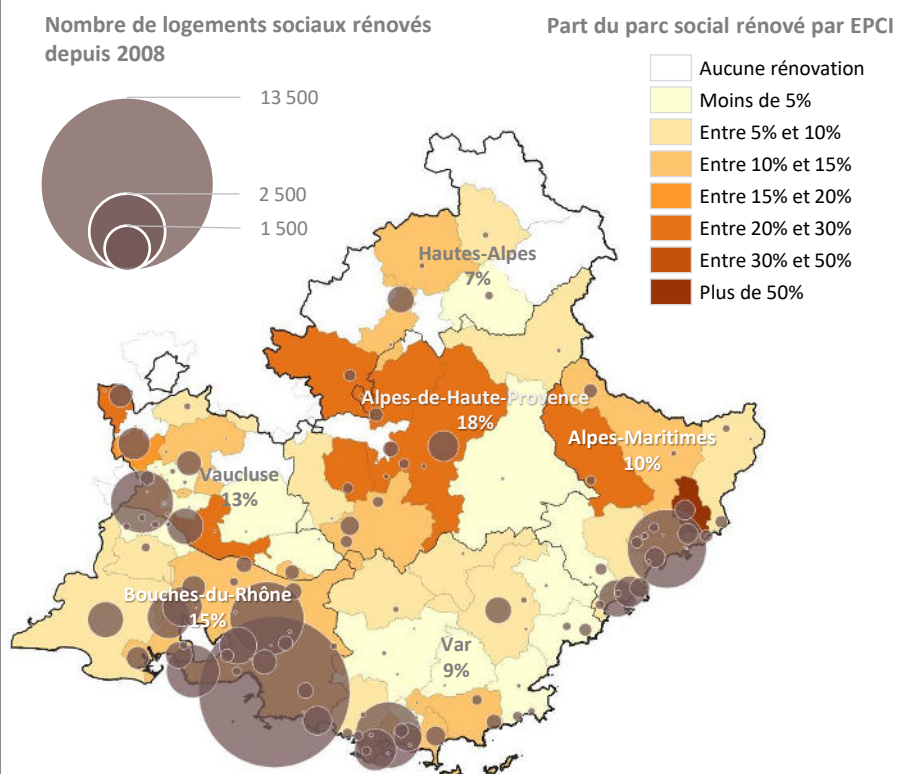
C'est dans les Alpes-de-Haute-Provence qu'ont été réalisées le plus de rénovations énergétiques en proportion du parc social. Les opérations de rénovation ont en effet essaimé dans toutes les petites villes et villes moyennes du territoire, témoignant d'une politique volontariste dans ce département. À l'inverse, peu de rénovations ont lieu dans les Hautes-Alpes, où la quasi-totalité des opérations se sont déroulées dans la ville de Gap. Les conditions climatiques et socio-économiques de ce département rural et très touristique rendent toutefois difficiles les opérations de grande ampleur.

Le nombre de logements ayant fait l'objet de travaux de rénovation énergétique a été particulièrement important entre 2011 et 2016, avant de diminuer puis fléchir nettement en 2020 et 2021 pour des raisons multiples (épuisement de l'enveloppe budgétaire des fonds Feder, nouvelles obligations réglementaires pour les bailleurs sociaux limitant leurs capacités d'investissement et crise sanitaire). Les opérations de rénovation semblent toutefois repartir à la hausse en 2022 dans le sillage du Plan France Relance et d'un contexte réglementaire plus favorable.

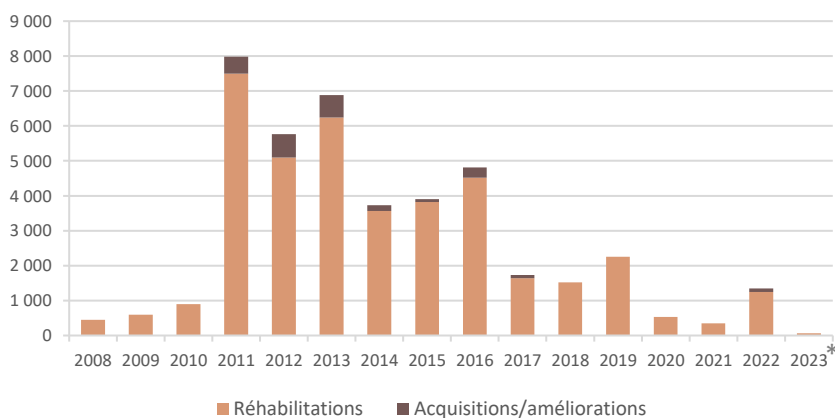
*En réalité, seuls les logements en étiquette énergétique D, E, F ou G (36% du parc au 1^{er} janvier 2022) sont concernés par des travaux de rénovation énergétique, ce qui ferait significativement monter ce chiffre.

Sources : DHUP, Dreal, Région Sud, Banque des Territoires

Soit **13% du parc social*** de la région rénové énergétiquement depuis 2008



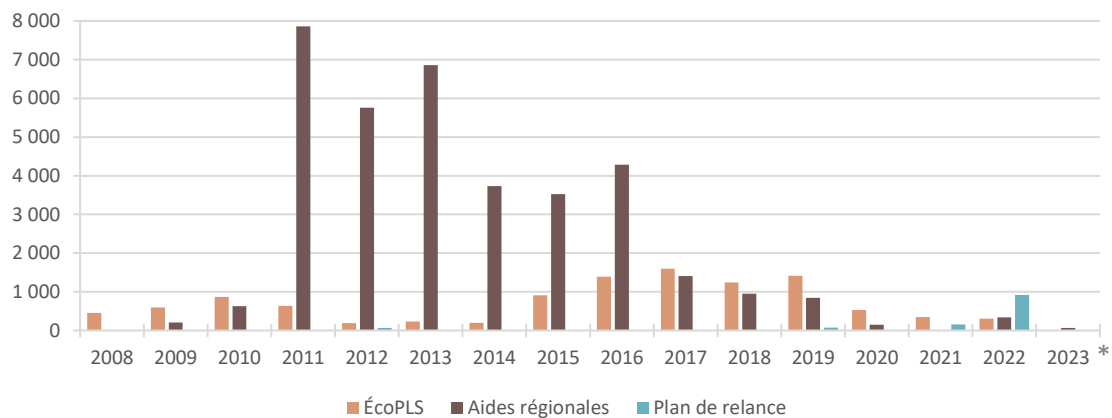
Nombre de logements sociaux rénovés énergétiquement par an grâce aux aides locales et nationales (en année estimée de démarrage des travaux)



*Données disponibles jusqu'au 31 décembre 2022. Les logements rénovés en 2023 concernent des opérations déjà financées en 2022 et prévues pour être démarrées en 2023. D'autres opérations pourront évidemment être financées et commencées en 2023.

Les dispositifs d'aide à la rénovation énergétique du parc social en Provence-Alpes-Côte d'Azur

Nombre de logements sociaux rénovés énergétiquement par an grâce aux aides locales et nationales (en année estimée de démarrage des travaux)



*Données disponibles jusqu'au 31 décembre 2022. Les logements rénovés en 2023 concernent des opérations déjà financées en 2022 et prévues pour être démarrées en 2023. D'autres opérations pourront évidemment être financées et commencées en 2023.

De 2010 à 2017, le **programme régional RHEA** a permis de soutenir massivement les rénovations de logements sociaux en Provence-Alpes-Côte d'Azur : 40 opérations représentant 33 000 logements* ont ainsi été lancées dans la région grâce aux subventions du Conseil Régional, soit 80% des opérations engagées et 75% des logements rénovés depuis 2008.

En parallèle, un autre dispositif régional a été mis en place sous forme d'appel à projet en mobilisant les **fonds européens Feder**. Sur la période 2014-2020, il a permis le financement de 28 opérations de rénovation représentant 5 080 logements*. Le renouvellement du programme Feder est prévu pour la période 2021-2027, mais, au 31 décembre 2023, aucun appel à projet n'a encore été lancé. Le premier devrait l'être en 2024 pour des opérations soutenues à partir du début de l'année 2025.

En attendant, le Conseil Régional a continué à financer d'autres opérations de rénovation de logement social, même avec l'arrêt du programme RHEA : 13 opérations représentant 340 logements sociaux ont ainsi été soutenues en 2022 et 2023.

En complément des aides régionales, les bailleurs sociaux souhaitant lancer des opérations de rénovation énergétique de leur patrimoine bâti peuvent bénéficier d'un **éco-prêt Logement Social (éco-PLS)** de la part de la Banque des Territoires (anciennement Caisse des Dépôts et Consignation). De 2008 à 2022, ce dispositif a permis de soutenir la rénovation de 10 937 logements* à travers une centaine d'opérations.

Enfin, une partie du **Plan France Relance** lancé en 2021 en réponse à la crise sanitaire est destinée à la rénovation énergétique du parc social. Au total, 30 opérations représentant 1 216 logements* ont été financées par ce dispositif.

*Toutes ces aides peuvent être cumulables. Ainsi, **18%** des rénovations énergétiques réalisées dans la région depuis 2008 **ont mobilisé au moins 2 dispositifs incitatifs**, et **25 opérations** ont même bénéficié de **trois dispositifs** (éco-PLS et RHEA, complétés soit par le programme Feder soit par les financements du Plan de Relance)

Sources : DHUP, Dreal, Région Sud, Banque des Territoires

Éco-PLS

101 opérations pour 10 937 logements rénovés

321 M€ HT de travaux financés

128 M€ d'éco-prêt accordé

1€ d'éco-prêt accordé
2,5€ de travaux réalisés

France Relance

30 opérations pour 1 216 logements rénovés

50 M€ HT de travaux financés

13 M€ d'éco-prêt accordé

1€ d'éco-prêt accordé
3,8€ de travaux réalisés

Subventions régionales

246 opérations de réhabilitation
pour **34 096 logements rénovés**

228 opérations d'acquisition/amélioration
pour **2 525 logements**

742 M€ HT de travaux financés
(hors acquisitions/améliorations)

90 M€ de subventions accordées

1€ d'éco-prêt accordé
8,2€ de travaux réalisés

L'impact économique des rénovations énergétiques aidées du parc social en Provence-Alpes-Côte d'Azur



982 M€ HT

de travaux de rénovation réalisés dans le parc social de Provence-Alpes-Côte d'Azur depuis 2008 grâce aux dispositifs incitatifs locaux et nationaux (*hors acquisition/amélioration*)

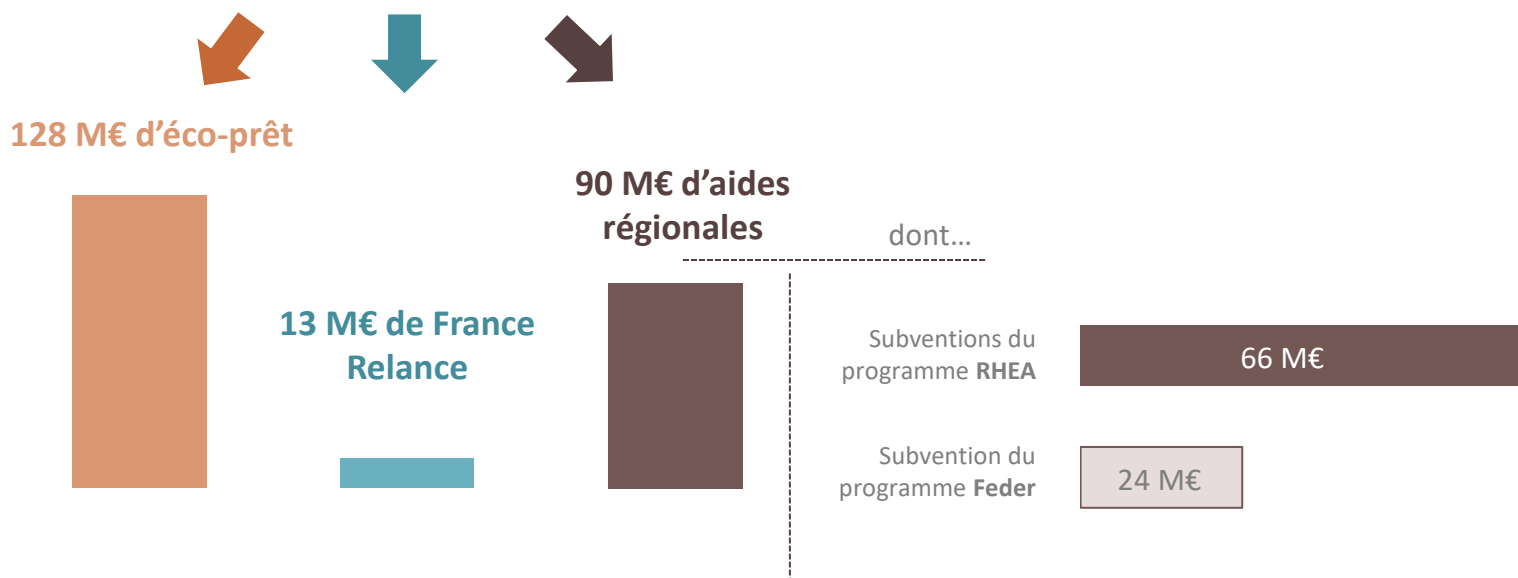
Soit **24 360€ de travaux par logement** en moyenne



231 M€

d'aides accordées (*hors acquisition/amélioration*)

Soit des aides qui couvrent en moyenne **24%** du montant des travaux



L'ensemble des rénovations énergétiques soutenues depuis 2008 représente un montant total de travaux de 982 millions d'euros (hors taxes et en valeur courante). Cela représente un coût moyen de rénovation énergétique qui s'élève à 24 360€ / logement*.

Près d'un quart de ce coût de travaux est couvert par les aides accordées soit sous forme de prêt à taux avantageux soit sous forme de subvention. Les bailleurs sociaux doivent donc prendre en charge environ trois-quarts du montant des travaux, ce qui constitue un investissement important de leur part, mais nécessaire pour améliorer la qualité du parc bâti et réduire la facture énergétique pour leurs locataires.

*Entre 2019 et 2022, la moyenne s'élève à 36 640 € / logement, ce qui est une analyse plus pertinente pour tenir compte de l'inflation et annuler l'effet-prix.

L'impact énergétique des rénovations aidées du parc social en Provence-Alpes-Côte d'Azur

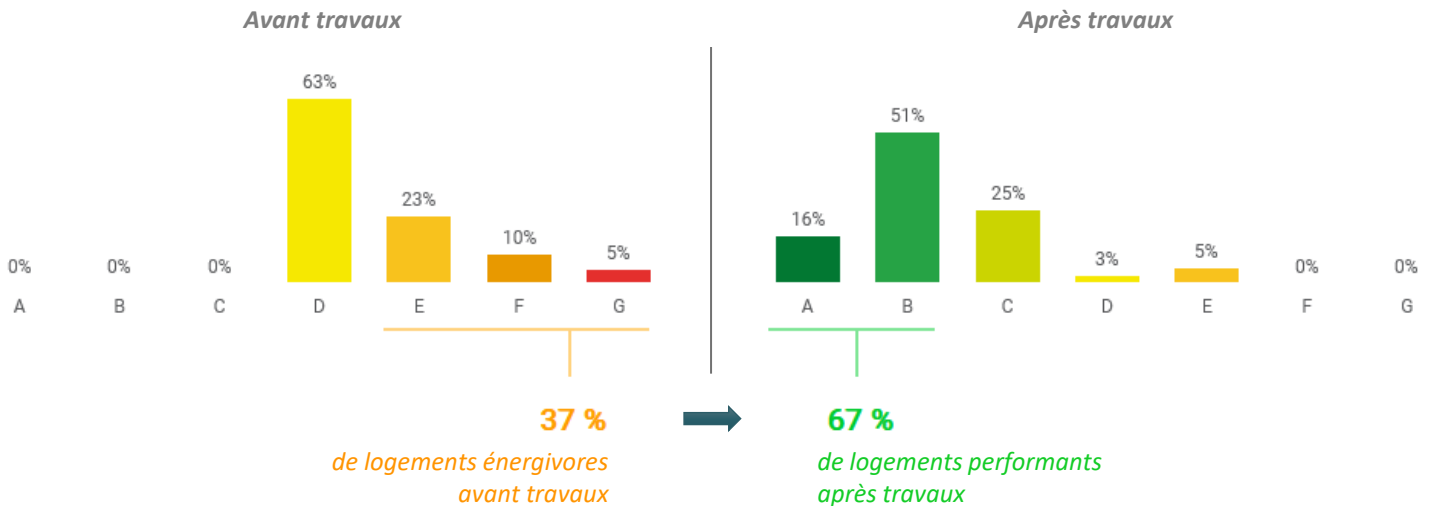


158,2 kWhEP/m².an

d'énergie économisée en moyenne depuis 2008 grâce aux travaux engagés à l'aide d'un éco-PLS et des subventions France Relance.

Cela correspond en moyenne à un saut de deux classes énergétiques

Étiquette énergétique du DPE* avant travaux et après travaux des logements rénovés grâce à un éco-PLS et aux subventions France Relance



Les rénovations énergétiques réalisées concernent exclusivement des logements en étiquette D ou plus avant travaux (du fait des critères d'éligibilités des dispositifs incitatifs) et visent une étiquette A, B ou C après travaux dans 92% des cas. Le gain énergétique attendu est donc significatif pour la consommation du parc social régional.

Les données sur les économies d'énergie sont peu renseignées pour les opérations financées par les dispositifs régionaux. Ces rénovations ne sont donc pas prises en compte dans les analyses ci-dessus. Pour autant, les objectifs à atteindre pour bénéficier d'une subvention régionale sont assez exigeants. On peut donc supposer que la totalité des travaux réalisés dans ce cadre ont permis d'atteindre un gain énergétique significatif.

*Étiquettes énergétiques estimées avant la réforme du DPE de juillet 2021.

Sources : DHUP, Dreal, Banque des Territoires

Sources : Les données présentes dans cette publication sont des estimations réalisées par la CERC PACA à partir des données dédoublonnées sur les opérations ayant mobilisé les dispositifs incitatifs : éco-PLS fournies par la Banque des Territoires, les subventions délivrées par le Conseil Régional Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur (programme RHEA puis mobilisation des fonds européens Feder), ainsi que le volet "Rénovation énergétique et réhabilitation lourde des logements sociaux" du plan France Relance fournies par la Dreal PACA.

Avec le concours des Membres de la CERC

