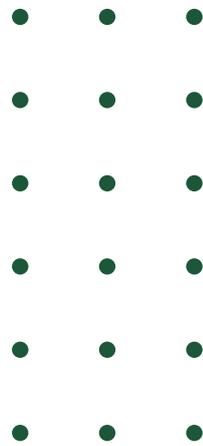


# - SYNTHÈSE -

# L'IMPACT ÉCONOMIQUE DU LOGEMENT SOCIAL SUR LES ENTREPRISES DE BÂTIMENT

## Cartographie au 1<sup>er</sup> janvier 2022



### EN GRAND EST

#### Contexte et objectifs

Au-delà des enjeux de cohésion sociale et d'équilibre des territoires, le poids significatif du secteur du logement social en Grand Est lui confère une importance incontournable et essentielle pour le secteur Bâtiment régional. Par la construction, l'entretien-rénovation, la réhabilitation ou encore la déconstruction du parc, les bailleurs sociaux participent au maintien d'une dynamique d'activité pour les entreprises et l'ensemble des acteurs régionaux du Bâtiment et génèrent la création et le maintien d'emplois sur le territoire.

C'est dans le but de mesurer cet impact que la CERC Grand Est a réalisé un **diagnostic complet du logement social** sur la région et ses départements en proposant une photographie du parc au 1<sup>er</sup> janvier 2022 et une vision rétroactive depuis 2017, une estimation du chiffre d'affaires généré par les différents travaux de Bâtiment dans le parc social, ainsi que des emplois soutenus.



© Canva

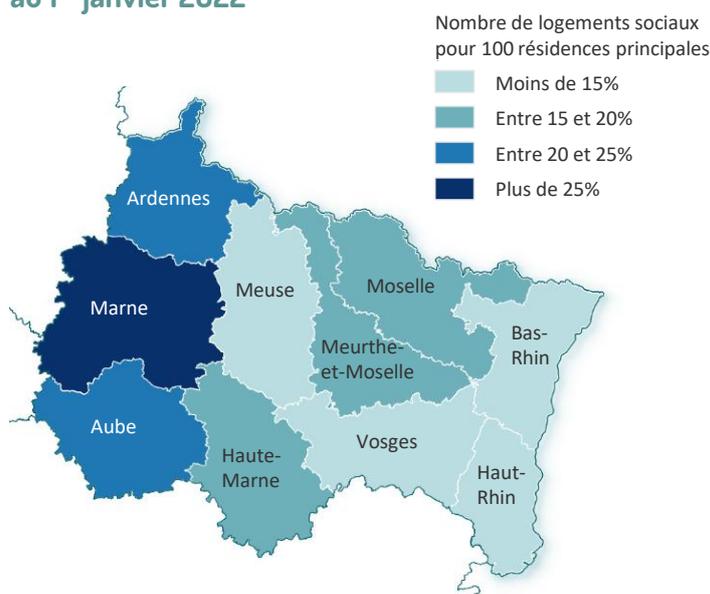
#### Données de cadrage

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, le parc de logements locatifs sociaux s'élevait à environ **434 000 logements en Grand Est**, représentant 17,4% des résidences principales régionales. Cette densité est variable d'un département à l'autre.

Le nombre de logements sociaux en région a progressé de 3,1% en 5 ans (contre plus de 7% en France).

	Grand Est
Nombre de logements sociaux	434 007
Part de logements sociaux dans les résidences principales	17%
Part de logements collectifs	85%
Surface moyenne des logements (m <sup>2</sup> )	68,3
Part de logements âgés de plus de 40 ans	63%
Age moyen du parc en 2022	44
Part de logements vacants > 3 mois	2,3%
Part de logements de classes DPE F et G*	5,5%

#### Densité du parc locatif social par département au 1<sup>er</sup> janvier 2022



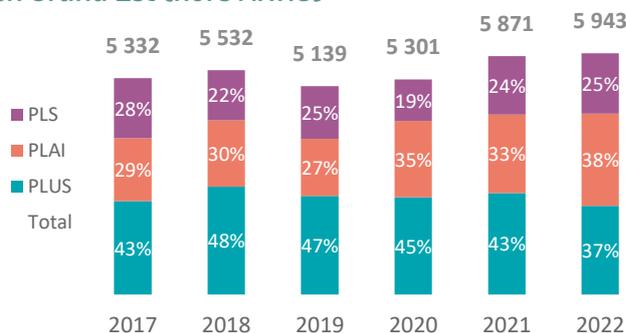
Sources : SDES-DREAL RPLS ; Insee RP 2020 - Traitement CERC Grand Est

## Une croissance de l'offre sociale

33 118 logements ont été agréés sur la période 2017-2022 en Grand Est (hors ANRU), dont 44% via un PLUS, 32% via un PLAI et 24% via un PLS.

L'offre nouvelle potentielle de logements locatifs sociaux (en dehors d'éventuelles annulations) a augmenté de 11,5% au cours de cette période mais cette tendance masque des évolutions différenciées selon le type de financement : -5,2% pour les PLUS, +0,4% s'agissant des PLS et +46,9% pour les PLAI (sachant que 29% des PLAI agréés sur la période concernent des logements en résidences, foyers ou autres hébergements).

### Nombre de logements sociaux agréés en construction neuve et en acquisition-amélioration en Grand Est (hors ANRU)



Par ailleurs, dans le cadre de l'ANRU, 2 072 logements ont été agréés en opérations de reconstitution de l'offre locative sociale sur la période 2017-2022.

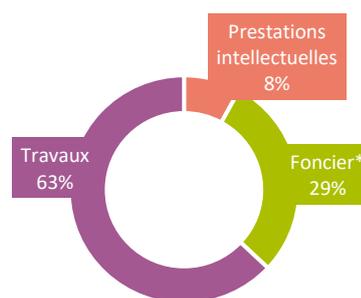
## Des travaux qui représentent près des 2/3 du coût de revient

Le coût des travaux dans les opérations agréées en région entre 2017 et 2022 (constructions neuves et acquisitions-améliorations en PLAI, PLUS, PLS et PSLA) représente 63% du prix de revient prévisionnel. Cette part monte à 70% en zone détendue ou le poids du foncier est moins important.

Le coût moyen prévisionnel des travaux s'établit à environ 1 300 € HT / m<sup>2</sup> de surface utile, un montant plus faible lorsque l'opération est une VEFA.

*NB : Le prix de revient a été décrit au moment de la demande d'agrément.*

### Décomposition du prix de revient prévisionnel HT des logements agréés (PLAI, PLUS, PLS et PSLA) en Grand Est entre 2017 et 2022 (hors ANRU)

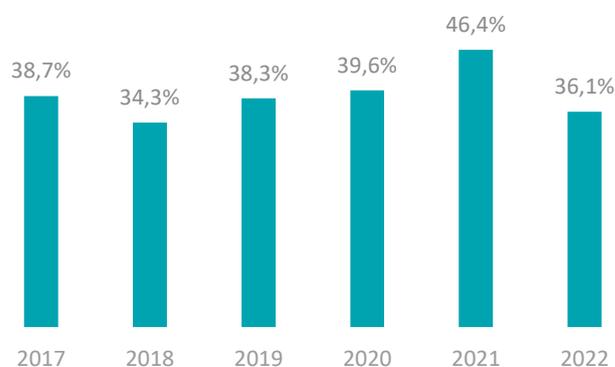


\*Charges foncières ou immobilières comprenant l'achat du terrain ou de l'immeuble et les travaux de VRD

## Zoom sur l'acquisition en VEFA

39% des logements agréés (locatifs sociaux ou PSLA) en région entre 2017 et 2022 ont été acquis en VEFA. C'est en 2022 que cette part est la plus faible, après avoir fortement augmenté en 2021.

### Proportion des agréments de logements sociaux neufs acquis en VEFA (hors ANRU) en Grand Est



### Coût de revient prévisionnel

Coût prévisionnel HT des opérations agréées en Grand Est entre 2017 et 2022 (hors ANRU)	Par m <sup>2</sup> de surface utile
Toutes opérations confondues	2 093 €
Opérations en VEFA	2 004 €
Opérations hors VEFA **	2 194 €

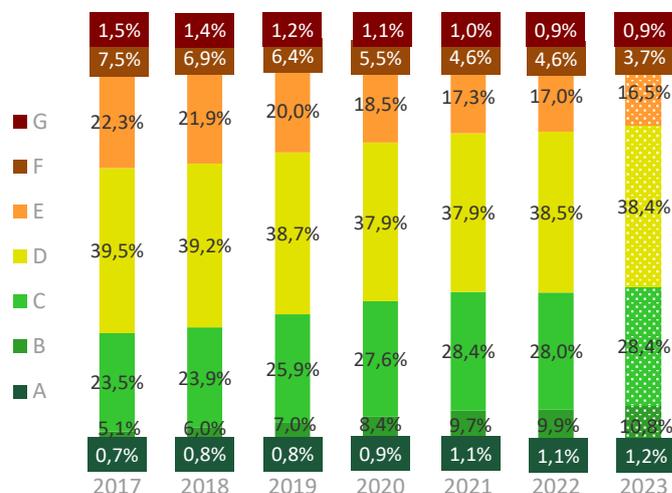
\*\*Entreprise générale ou lots séparés

Source : SISAL - Traitement CERC Grand Est

## Une dynamique de rénovation thermique par la mobilisation de financements croisés

L'amélioration de la performance énergétique des logements sociaux observée d'année en année passe par des investissements en matière de travaux de rénovation thermique. Ces opérations peuvent être réalisées par l'intermédiaire de financements croisés (des prêts : éco-PLS, PAM, des dispositifs européens, nationaux ou régionaux : FEDER, PALULOS, CLIMAXION) qui ont par exemple permis la réhabilitation de plus de 8 300 logements en 2022.

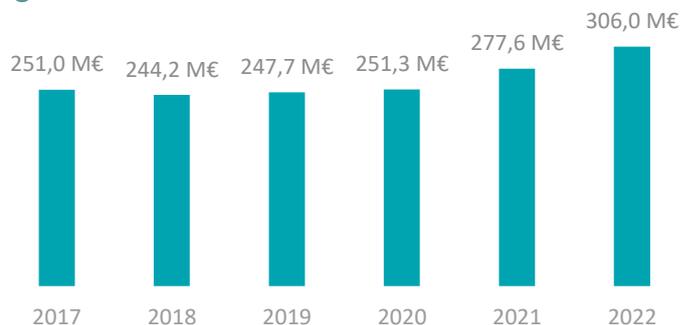
Répartition des logements sociaux par étiquette DPE Energie\* en Grand Est de 2017 à 2023



## Maintenir un parc de qualité dans la durée par des investissements soutenus

306 M€ de travaux de maintenance auraient été réalisés sur le parc social existant en 2022. La forte hausse par rapport à 2021 peut s'expliquer par l'augmentation du nombre de logements sociaux (et plus fortement sur des départements comptant déjà un parc important), et un coût de maintenance plus élevé, du fait de l'inflation et d'un rattrapage probable de l'année 2020 marquée par la crise sanitaire.

Montant des travaux d'entretien-maintenance des logements sociaux en Grand Est

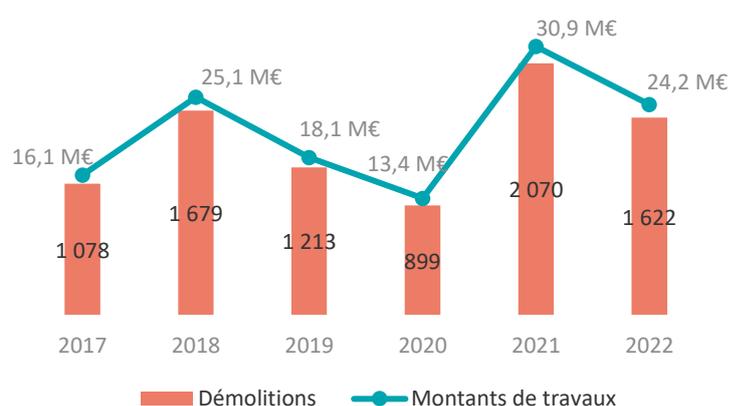


## Un renouvellement du parc qui passe par un resserrement de l'offre obsolète

Près de 8 600 logements sont sortis du répertoire des logements sociaux pour cause de démolition au cours de la période 2017-2022. Ce nombre varie d'une année sur l'autre avec un niveau particulièrement élevé en 2021, pouvant, là encore, s'expliquer par un effet de rattrapage de l'année 2020 et également par une dynamique des projets ANRU.

Ces démolitions ont représenté un volume de travaux prévisionnels de l'ordre de 127,8 M€ HT sur l'ensemble de la période étudiée, dont 24,2 M€ en 2022.

Nombre de logements démolis en Grand Est et montants prévisionnels de travaux associés



Sources : SISAL ; CDC ; URHLM Grand Est ; Conseil régional du Grand Est ; SDES-DREAL RPLS ; DHUP - Traitement CERC Grand Est

## Les organismes Hlm : acteurs de poids dans l'activité du Bâtiment

En 2022, le chiffre d'affaires généré par les travaux de Bâtiment sur le parc social représentait **1,2 milliard d'euros HT**.

55% de ce montant, soit près de 660 M€, ont été réalisés dans des travaux de réhabilitation (y compris énergétique), maintenance / entretien du parc et démolition.

Plus précisément, l'offre nouvelle représente 37% du montant de travaux réalisés en 2022, devant les travaux de réhabilitation (27%) et les travaux de maintenance / entretien du parc (26%).

Par département, ce chiffre d'affaires varie entre 26,1 M€ dans la Meuse et 242,5 M€ HT dans le Bas-Rhin.

Rapporté au chiffre d'affaires des entreprises de Bâtiment en région, **le logement social représente 18% des 6,7 Md€ réalisés dans le secteur du logement dans son ensemble** : 20% en construction neuve et 17% en entretien-rénovation.

En termes d'emplois ce sont environ 19 000 ETP qui ont été soutenus en 2022 par les différents travaux réalisés dans le parc social, dont 61% de façon directe dans le secteur du Bâtiment et 39% emplois induits dans les autres secteurs d'activité.

Ainsi en Grand Est, **1 M€ investi en travaux dans le logement social implique 16 ETP**.



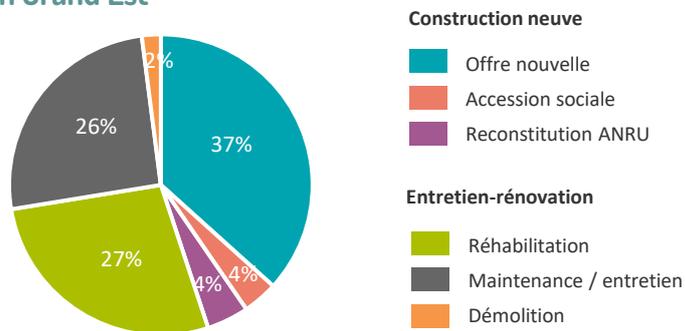
**Point méthodologique** : l'évaluation du chiffre d'affaires généré par le logement social repose sur l'exploitation de plusieurs sources de données et variables (taux de chute, coûts moyens, grilles de délais, ratios...) qui ont été présentées au Comité de pilotage de l'étude. L'ensemble des hypothèses posées comportent des biais. Toutefois les différents éléments issus des calculs réalisés permettent d'obtenir des ordres de grandeur cohérents.

### Les perspectives

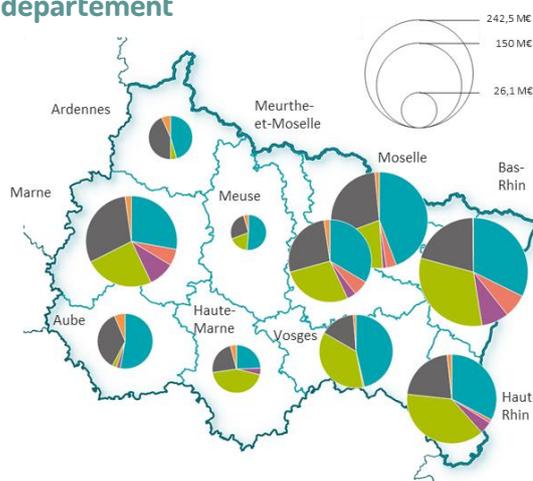
D'après une enquête flash menée auprès des organismes HLM\*, le **montant de travaux envisagés en 2024 serait de l'ordre d'1,7 milliard d'euros, en forte hausse par rapport à l'année précédente**. Si l'on applique le ratio d'emplois soutenus sur ce montant de travaux, ce sont **près de 27 400 emplois** qui seraient impliqués, dont 16 600 emplois dans le secteur du Bâtiment et 10 800 emplois induits.

\*NB : ces prévisions ont été recensées mi-2023, elles ont pu être révisées depuis.

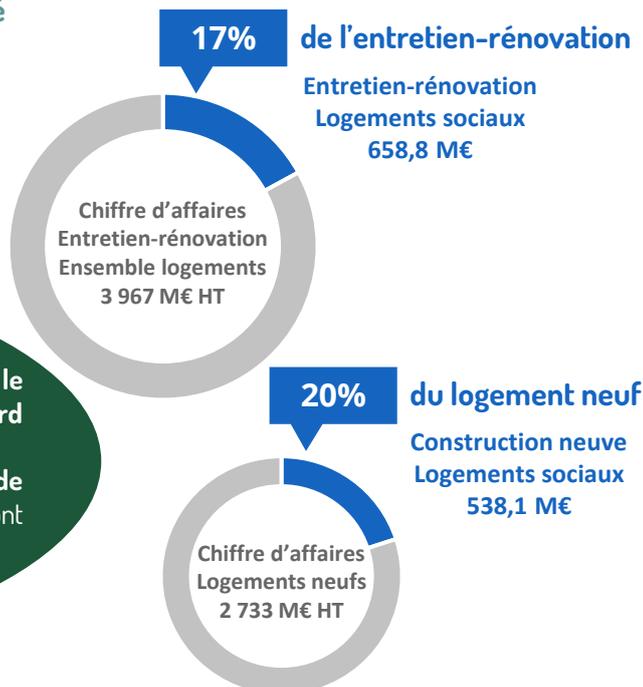
### Répartition du chiffre d'affaires généré par le logement social en 2022 par nature de travaux - En Grand Est



### - Par département



### Poids du logement social dans le chiffre d'affaires Bâtiment en Grand Est en 2022 par segment de marché



Une étude réalisée grâce au concours de :

Source : Estimations CERC Grand Est