

Baromètre économique :

Quel impact du logement social dans l'économie régionale ?



Les chiffres en Occitanie
Juillet 2023

Baromètre économique :

Quel impact du logement social dans l'économie régionale ?

Au-delà des enjeux de cohésion sociale et d'équilibre des territoires, le logement social participe activement à l'économie régionale et plus particulièrement à l'activité du Bâtiment.

Ce tableau de bord annuel a pour objectif d'apprécier l'impact du logement social en considérant le montant généré et les emplois soutenus.



Montant généré par le logement social

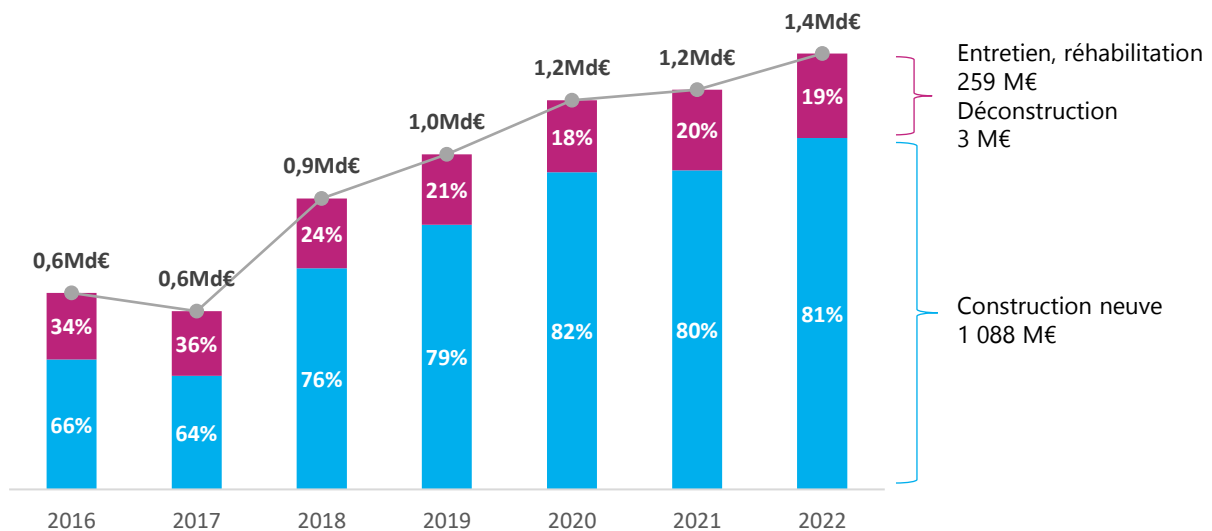
1,4 Md € injecté dans l'économie régionale

En Occitanie, la production de logements sociaux produit 1,4 Md €uros (HT) d'activité, en euros courants.

Le poids des travaux du logement social dans l'activité logement Bâtiment représente **13%**.

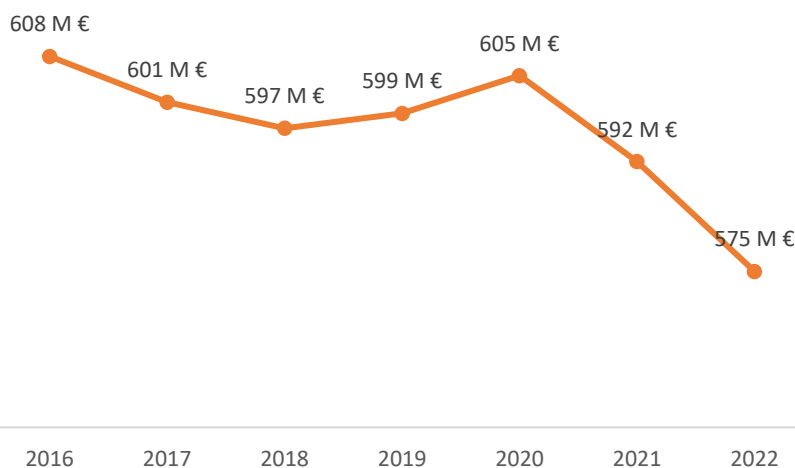
Evolution du montant généré par le logement social (en €uros courants)

Unité : en milliard d'euros HT



Evolution du montant généré par logement social (en €uros constants)

Unité : base 100 en 2016; en millions d'euros HT



Hors effet prix, le montant d'activité généré par le logement social est en **repli** depuis 2 ans pour un nombre d'agrément en hausse. La moyenne 2016-2022 s'établit à **597M€**.

Source : SISAL, données extraites au 15/05/23 | Traitement CERC Occitanie



Répartition territoriale du montant généré

63% du montant généré en Haute-Garonne et dans l'Hérault

Les travaux de bâtiment du logement social varient selon les départements en fonction de nombreux critères : taille du parc social, année de construction, besoins en logements liés à l'attractivité démographique ...

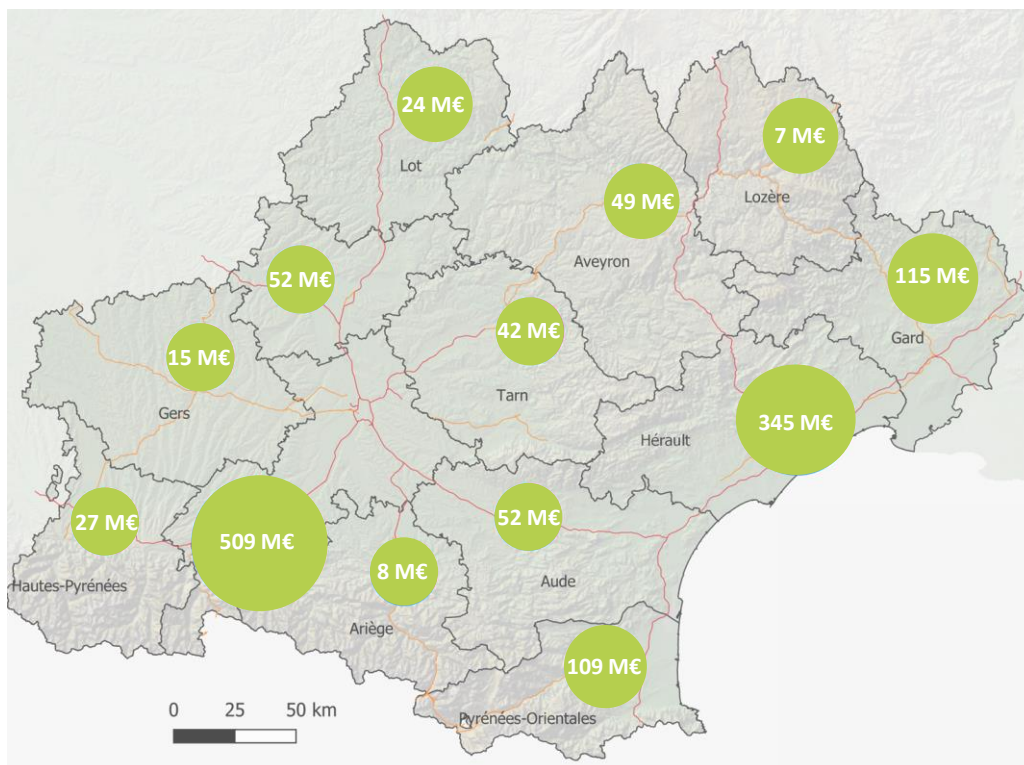
La **Haute-Garonne représente 38% de l'activité bâtiment du logement social et pèse 30% du parc de logements sociaux**. Ce dernier a augmenté de près de 12% sur les 5 dernières années.

Le poids des logements sociaux dans les résidences principales s'élève à 14,8%.

L'**Hérault représente 25% de l'activité bâtiment du logement social et pèse 22% dans le parc de logements sociaux**. Ce dernier a augmenté de 18% sur les 5 dernières années.

Le poids des logements sociaux dans les résidences principales s'élève à 12,8%.

Répartition départementales des montants générés (en €uros courants)



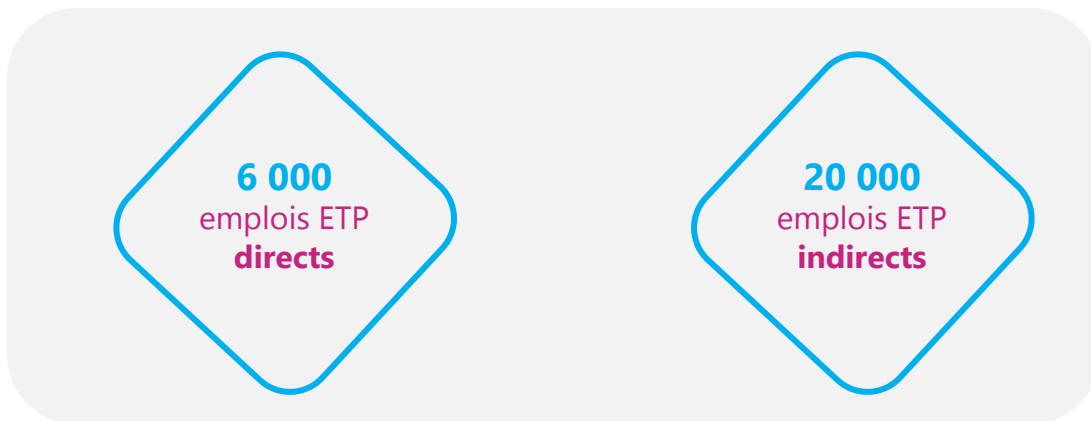
Source : SISAL, données extraites au 15/05/23 | Traitement CERC Occitanie

Emplois directs et indirects

20 000 emplois en équivalent
temps-plein indirects



Estimation des emplois soutenus par la production de logements sociaux le logement social



Les emplois directs et indirects générés par l'activité le logement social soutiennent la consommation des ménages et l'activité économique locale, notamment par les taxes et impôts reversés. Cela favorise le dynamisme et l'attractivité des territoires.

Plus de **20 000 emplois indirects** sont nécessaires à la production de logements sociaux.

Le logement social a également un impact direct par l'intermédiaire des salaires versés aux salariés des organismes HLM.

En Occitanie, les effectifs des organismes HLM dont le siège est situé en région est estimé à **6 000 salariés**.

Cette estimation ne prend pas en compte les emplois induits, c'est-à-dire les dépenses de consommation effectuées par les emplois directs et indirects grâce aux rémunérations versées.

Sources : Ratio HSO, SISAL, données extraites au 15/05/23 | Traitement CERC Occitanie



Maîtrise d'ouvrage du logement social

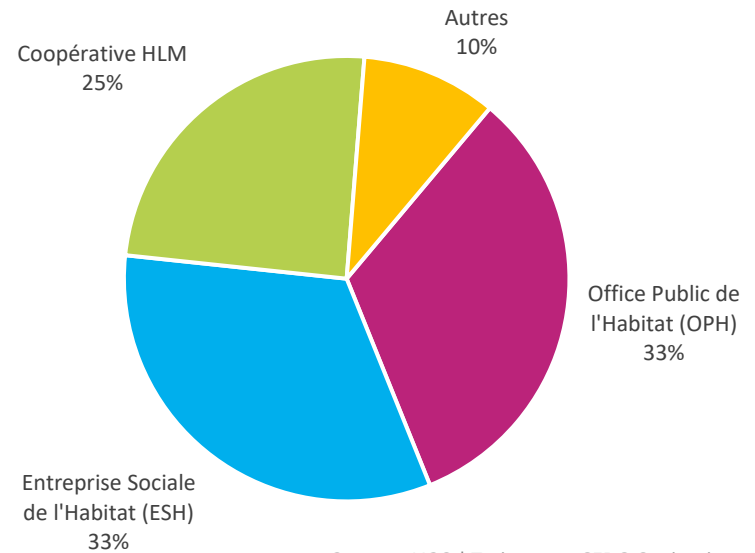
61 organismes HLM en Occitanie

Le parc social de logements est géré par **61 organismes HLM** en Occitanie, disposant d'agences sur l'ensemble du territoire. Ils construisent et gèrent des logements locatifs et en accession sociale et bénéficient au secteur du Bâtiment au travers de :

- La réhabilitation et la maintenance du patrimoine bâti > performance thermique, sécurité et conformité réglementaire, maîtrise des charges locatives ...
- La démolition (déconstruction) de logements sociaux obsolètes ou vétustes
- Le développement d'une offre nouvelle pour répondre aux besoins des logements et d'accession à la propriété des ménages.

Répartition du parc de logements sociaux en Occitanie selon les catégories de bailleurs

Unité : % du parc de logements sociaux



Source : HSO | Traitement CERC Occitanie

Gros entretien & maintenance courante

Un parc de 318 185 logements sociaux à maintenir en bon état

Département	Nombre de logements du parc social	Part dans les résidences principales	âge moyen du parc (en années)
Ariège	3 653	5,1%	36,86
Aude	18 419	10,6%	38,57
Aveyron	8 622	6,6%	43,44
Gard	42 581	12,6%	38,16
Haute-Garonne	96 979	14,9%	26,15
Gers	5 890	6,7%	33,64
Hérault	70 501	12,7%	27,25
Lot	5 360	6,3%	34,32
Lozère	3 003	8,3%	38,27
Hautes-Pyrénées	12 625	11,6%	39,94
Pyrénées-Orientales	25 888	11,5%	29,72
Tarn	15 520	8,8%	44,53
Tarn-et-Garonne	9 144	8,0%	31,88
OCCITANIE	318 185	11,5%	31,67

En Occitanie, le parc est composé de **318 185 logements, soit 11,5% des résidences principales.**

L'âge moyen du parc de logements sociaux s'élève à **31 ans** (vs 39 ans en France métropolitaine).

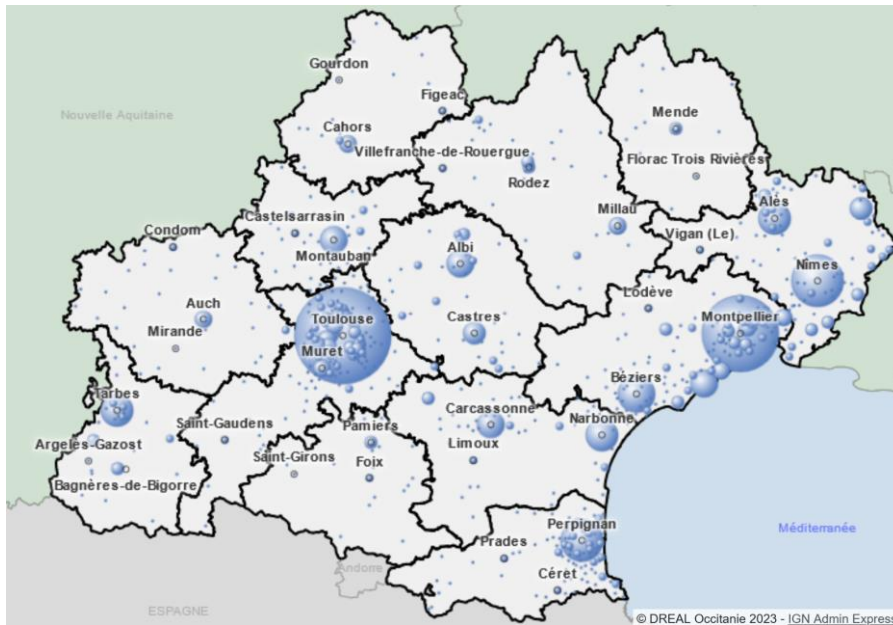
Dans le Tarn et l'Aveyron, l'âge moyen du parc est plus élevé. Il est plus faible sur les départements de la Haute-Garonne et de l'Hérault.

En fonction des départements, les bailleurs sociaux entretiennent entre 469 et 6 932 logements.

Sources : RPLS, Banque des Territoires | Traitement CERC Occitanie

Répartition du parc de logements sociaux

Unité : % du parc de logements sociaux – Périmètre : Communes



Les travaux d'entretien courant sont de petites réparations entraînées par la nécessité de maintenir le parc locatif en bon état de fonctionnement.

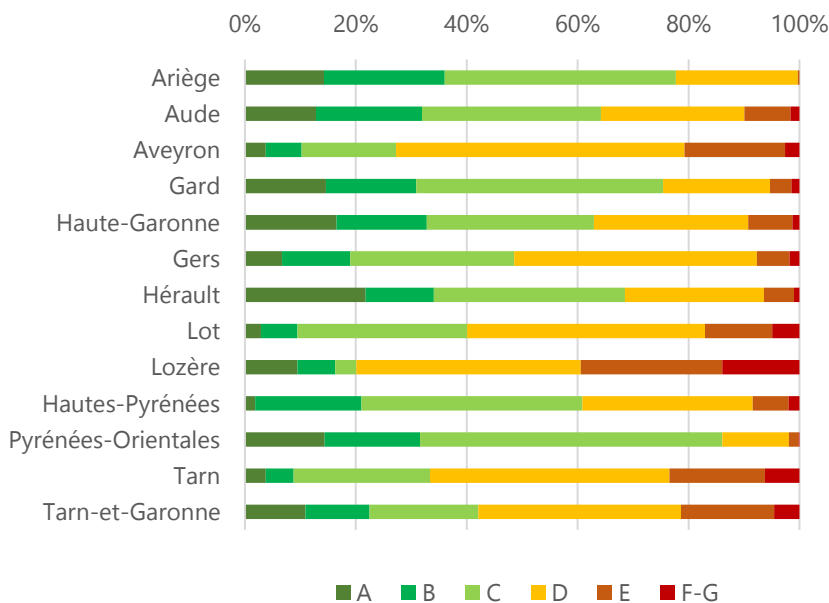
Le gros entretien se distingue par des travaux programmés de plus grande ampleur et destinés à la remise en état d'éléments détériorés par l'usure.

Les travaux peuvent porter sur la sécurité et la conformité réglementaire (incendie, amiante...),

la qualité de services (réseau de chauffage, ascenseurs...), la maîtrise des charges locatives (chaudières, isolation, menuiseries, ventilation...).

Travaux de réhabilitation énergétique

2% des logements considérés comme des « passoires énergétiques »



Sources : RPLS, Banque des Territoires | Traitement CERC Occitanie

63% des logements sociaux ont une étiquette énergétique A, B ou C (44% sur l'ensemble du parc de logements Occitan). **10%** des logements sociaux sont **énergivores** avec des étiquettes E, F ou G (vs 26% sur l'ensemble du parc de logements régional) et 2% sont considérés comme des passoires énergétiques (vs 10% sur le parc de logements régional).

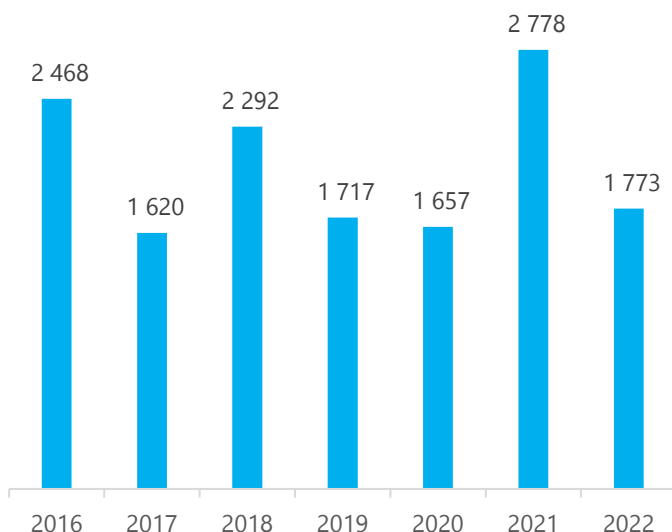
Cependant des disparités territoriales sont à prendre en compte.



Le diagnostic de performance énergétique a été réalisé pour 79% des logements du parc social. Les données des étiquettes énergétiques sont à interpréter avec précaution pour certains départements et plus particulièrement pour l'Ariège qui couvre 9% du parc de logements sociaux.

Nombre de logements engagés dans une réhabilitation et bénéficiant d'un Eco-PLS

Unité : en nombre de logements



Sur la période 2016-2022, le nombre de logements sociaux engagés dans une réhabilitation et bénéficiant d'un éco-prêt logement social (Eco-PLS) s'élève à **14 305 logements en Occitanie**.

Sur la période 2020-2022, le coût total des opérations s'approche de **81 M€**.

L'Eco-PLS est une offre de prêt proposée par la Banque des Territoires dédiée au financement d'opérations de réhabilitation des logements sociaux les plus énergivores. Il est accordé dans une limite de 33 000€ par logement et doit permettre un gain énergétique d'au moins 40%.



D'autres opérations de réhabilitation énergétique peuvent être menées sans mobiliser un éco-prêt. Différents modes de financements sont mobilisables (CEE, FEDER ...). Les travaux de financements uniquement par le biais de ces dispositifs ne sont pas pris en compte dans cette étude.

Destruction de logements sociaux

212 logements démolis annuellement en moyenne

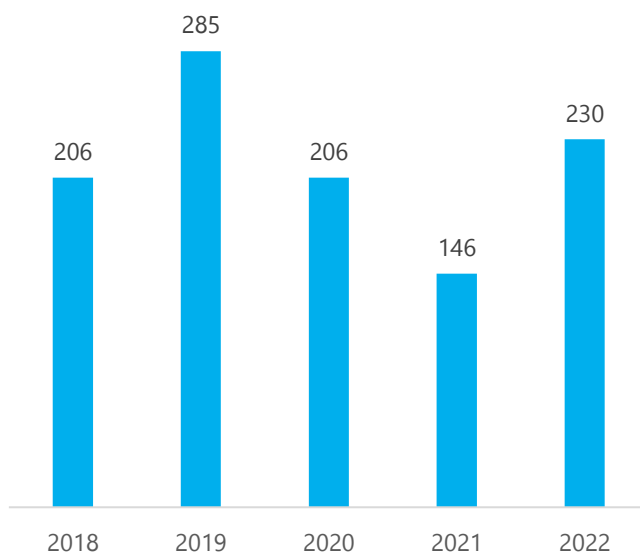
Sur la période 2014-2022, **1 153 logements sociaux ont été démolis**.

31% des démolitions ont eu lieu en Aveyron, 21% dans le Tarn, 14% dans les Hautes-Pyrénées et 12% dans le Gard.

Les raisons de ces démolitions relèvent de la vétusté des logements, d'une meilleure organisation urbaine ou le développement d'une nouvelle offre de logements aux statuts diversifiés. Elles peuvent également s'inscrire dans le cadre de programmes de rénovation urbaine pour la transformation des quartiers les plus fragiles en zones urbaines sensibles.

Le coût d'une démolition varie en fonction du type de logement (individuel ou collectif), de la complexité de l'opération. En moyenne, il s'établit à **15 450€ par logement**.

Nombre de logements démolis du parc social



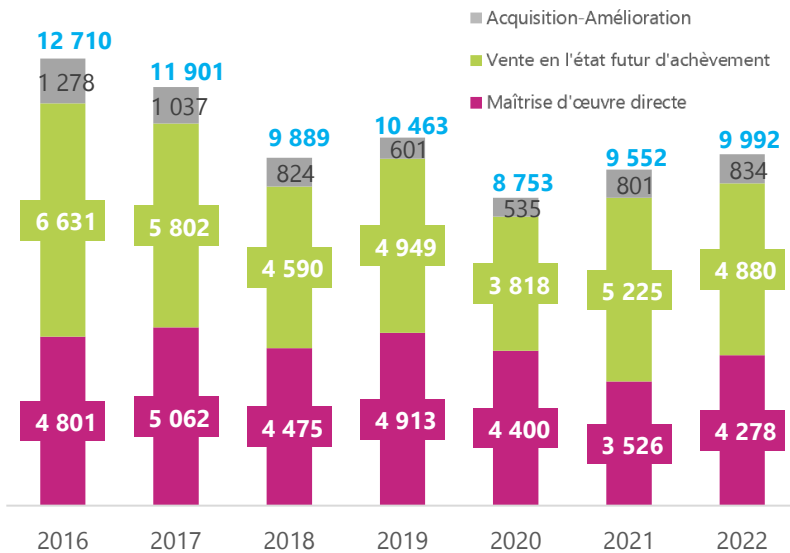
Source : Infocentre SISAL, données extraites au 15/05/23 | Traitement CERC Occitanie



Construction neuve de logements sociaux

10 400 agréments délivrés en moyenne

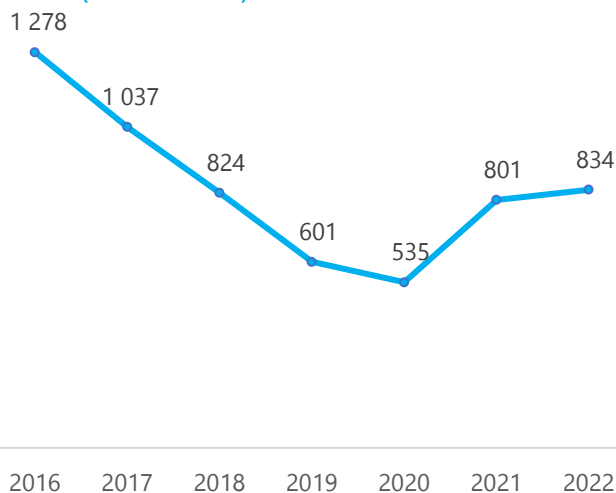
Nombre de logements sociaux agréés



En Occitanie, **près de 10 000 logements ont été agréés dans le parc social.** Le nombre d'agréments se redresse légèrement après le repli engendré par la crise sanitaire mais reste inférieur à la moyenne longue période (2016-2022). Un ensemble de facteurs freinent le financement des logements sociaux comme la hausse du livret A, la réduction des loyers de solidarité ...

Sur la région Occitanie, les agréments délivrés concernant des opérations en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est stable. Cependant ce taux est très hétérogène dans les départements. Sur la période 2019-2022, les taux les plus élevés se situent dans le Tarn et les Pyrénées-Orientales.

Nombre de logements sociaux agréés en PSLA (hors VEFA)



Part des acquisitions de logements sociaux en VEFA

	2016-2018	2019-2021	2022
Ariège	13%	-	85%
Aude	42%	51%	29%
Aveyron	5%	5%	12%
Gard	35%	48%	75%
Haute-Garonne	51%	51%	57%
Gers	24%	37%	84%
Hérault	60%	47%	43%
Lot	-	-	-
Lozère	5%	-	-
Hautes-Pyrénées	29%	26%	45%
Pyrénées-Orientales	61%	56%	37%
Tarn	17%	74%	50%
Tarn-et-Garonne	21%	38%	40%
Occitanie	49%	49%	49%

Sur la période 2016-2022, en moyenne, 844 logements ont été construits en accession sociale, avec un prêt social location-accession (PSLA).

Source : Infocentre SISAL, données extraites au 15/05/23 | Traitement CERC Occitanie



Décomposition** du prix des logements neufs en maîtrise d'ouvrage directe des organismes HLM (logements ordinaires)

	% foncier	% honoraires	% travaux	% dont travaux VRD
2016	25%	10%	65%	6%
2017	21%	10%	67%	8%
2018	22%	11%	67%	11%
2019	22%	11%	67%	8%
2020	22%	10%	68%	9%
2021	22%	10%	66%	11%
2022	21%	10%	68%	9%
Ensemble	22%	10%	67%	9%

Source : Infocentre SISAL, données extraites au 15/05/23 | Traitement CERC Occitanie

** Cette décomposition a été calculée à partir des coûts prévisionnels saisis lors du montage financier des opérations. Ils peuvent par conséquent différer des prix de revient réels.

En Occitanie, les coûts liés à l'acquisition des terrains représentent 22% du prix de revient des opérations.

Le coût des travaux (gros œuvre, second œuvre) pèse en moyenne 67% du prix de revient. Les travaux d'aménagement, de voiries et réseaux divers s'élèvent à 9% au sein de ce poste. Les honoraires, études et ingénierie, etc représentent 10% du prix de revient.

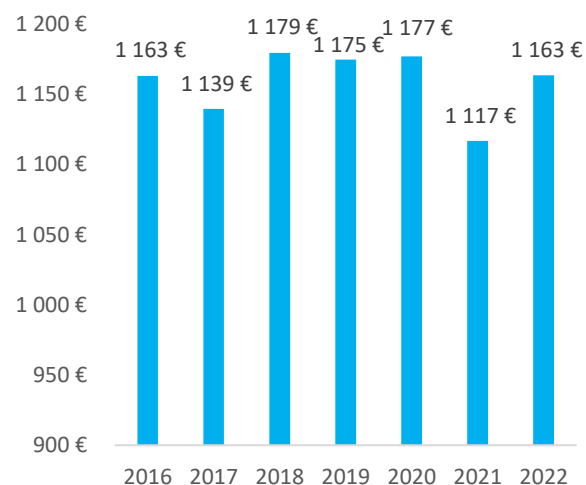
Globalement sur la période 2016-2022, la structure des prix (foncier, honoraires, travaux) reste stable à l'échelle régionale.

Le coût moyen des travaux progresse de 4% en 2022 après une baisse de 5% en 2021 et deux ans de stagnation. L'index du coût BT01 a augmenté de 7% en 2022.

* L'échantillon d'opérations porte sur la construction de logements sociaux ordinaires construits en maîtrise d'ouvrage directe par les organismes HLM. Les opérations faisant apparaître des données atypiques ont été retirées de l'échantillon (prix au m² inférieur à 800€ HT ou supérieur à 1 600 € HT) Les opérations pour lesquelles les informations essentielles manquent (surface habitable, nombre de logement, prix de revient) n'ont pas été prises en compte. L'échantillon concerne 29 306 logements pour 1 573 opérations, entre 2011 et 2022.

Coût moyen des travaux HT (y compris VRD) par m² de surface utile*

(construction de logements ordinaires neufs sous maîtrise d'ouvrage directe des organismes HLM)



Source : Infocentre SISAL, données extraites au 15/05/23 | Traitement CERC Occitanie



MÉTHODOLOGIE

Le périmètre de mesure du **montant généré** porte sur l'entretien courant et le gros entretien du parc de logements sociaux existants, les travaux liés à l'adaptation des logements et la construction d'une offre nouvelle en locatif et en accession.

L'évaluation du montant généré par le logement social repose sur l'exploitation de différentes sources de données selon les segments de marché : agréments délivrés, coût moyen des travaux d'entretien par logement, par de logements sociaux, éco-PLS ... Le calcul du montant généré tient compte des annulations éventuelles d'opérations agréées, du décalage entre les dates d'instructions des aides à la pierre et de l'achèvement des travaux. Ce montant évalué est à interpréter à minima.

Contacts :

Sabine VENIEL-LE NAVENNEC - s.veniel-le-navennec@union-habitat.org - 05 61 36 07 60
Stéphanie FOURCADE - stephanie.fourcade@i-carre.net - 06 33 83 75 37

**Document et étude portés par HSO,
réalisé avec l'appui de la CERC Occitanie
et le soutien de la DREAL Occitanie**

