

# L'IMPACT ÉCONOMIQUE DU LOGEMENT SOCIAL EN RÉGION HAUTS-DE-FRANCE

ÉTUDE MENÉE PAR LA CELLULE ÉCONOMIQUE RÉGIONALE  
DE LA CONSTRUCTION (CERC) HAUTS-DE-FRANCE

Malgré les crises auxquelles nous faisons face, les bailleurs sociaux demeurent **des acteurs économiques majeurs, moteurs constants de l'investissement** en région Hauts-de-France. Avec plus de 590 000 logements à entretenir, un effort de construction moyen par an de 8 500 logements et plus de 130 000 logements à rénover d'ici 2034, **les bailleurs sociaux sont aussi créateurs d'emplois.**

Pour faire suite à la première étude menée en 2018, l'URH Hauts-de-France et la Cellule Economique Régionale de la Construction (CERC) ont tenu, ensemble, à objectiver **l'impact économique du logement social en 2021**. L'étude permet de faire ressortir l'engagement important des bailleurs sociaux en région.

Avec un investissement régional **d'1,8 Md € et plus de 27 000 emplois directs et indirects pérennisés dans la filière du bâtiment en 2021**, le secteur du logement social est un acteur de premier ordre, dont l'investissement ne cesse de se renforcer avec plus de 400 M € et 7 000 emplois supplémentaires par rapport à 2018.

Cet accroissement de 400 M € est à **mettre en lien avec l'augmentation des coûts des matériaux**, le démarrage opérationnel des projets ANRU ainsi qu'avec l'accélération des rénovations pour faire face aux obligations réglementaires.

Bien que le secteur Hlm fait face depuis 2017 aux contraintes économiques et réglementaires pour continuer à répondre aux ambitions des politiques nationales, le modèle économique du logement social est aujourd'hui profondément déstabilisé. **La RLS, l'augmentation des coûts des matériaux ou du taux du livret A, sont des mesures politiques qui impactent très directement la capacité d'investissement** des bailleurs sociaux sur le territoire régional.

Continuer à dégrader la capacité d'agir des bailleurs, c'est faire peser sur le secteur du bâtiment la fragilisation du secteur Hlm !



Jean-Louis COTTIGNY,  
Président de l'Union régionale  
pour l'Habitat Hauts-de-France



Édito



# LE LOGEMENT SOCIAL, UN POIDS IMPORTANT DANS LE SECTEUR DU BÂTIMENT



©JULIEN LANOO

## LE LOGEMENT SOCIAL

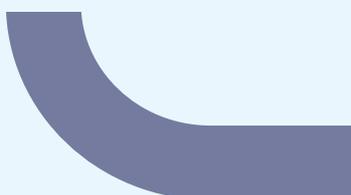
### EN 2021 C'EST :

- > 591 907 logements en région
- > 10 300 logements neufs par an
- > 11 278 rénovations en 2021
- > 769 démolitions en 2021

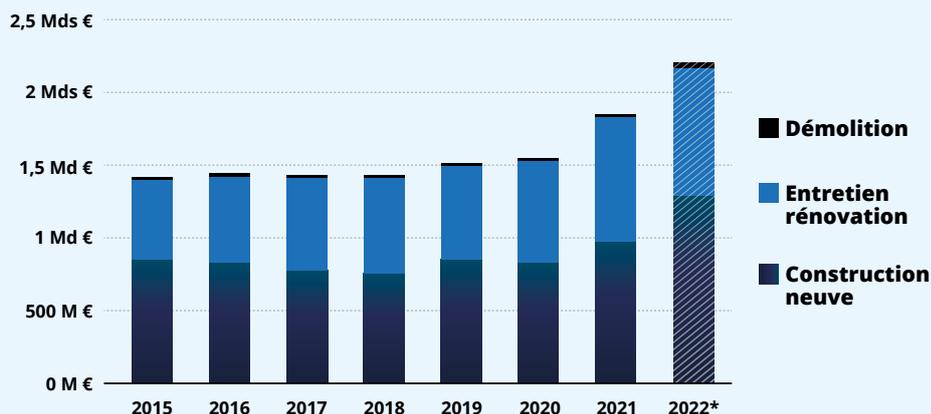
**1,8 Md €**  
DE CHIFFRE D'AFFAIRES  
dans le secteur  
du bâtiment

## UN INVESTISSEMENT EN RÉGION EN AUGMENTATION CONSTANTE

- Unités : millions d'euros HT
- Sources : estimation CERC Hauts-de-France / SISAL, IODA, DHUP, DREAL, URH, Boléro, RPLS
- 2022\* : estimation



## Évolution du chiffre d'affaires bâtiment du logement social

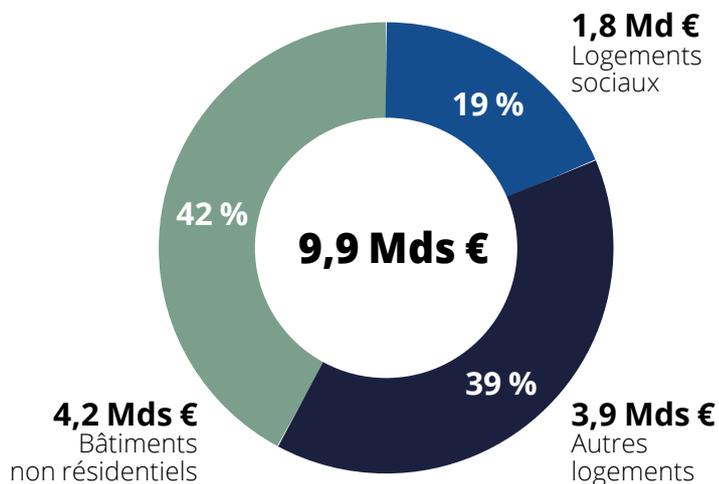


## 31% DES INVESTISSEMENTS DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT ET 19% DU CHIFFRE D'AFFAIRES BÂTIMENT

De manière générale, l'augmentation des coûts de constructions impacte à la hausse les volumes d'investissements contractés par les bailleurs sociaux.

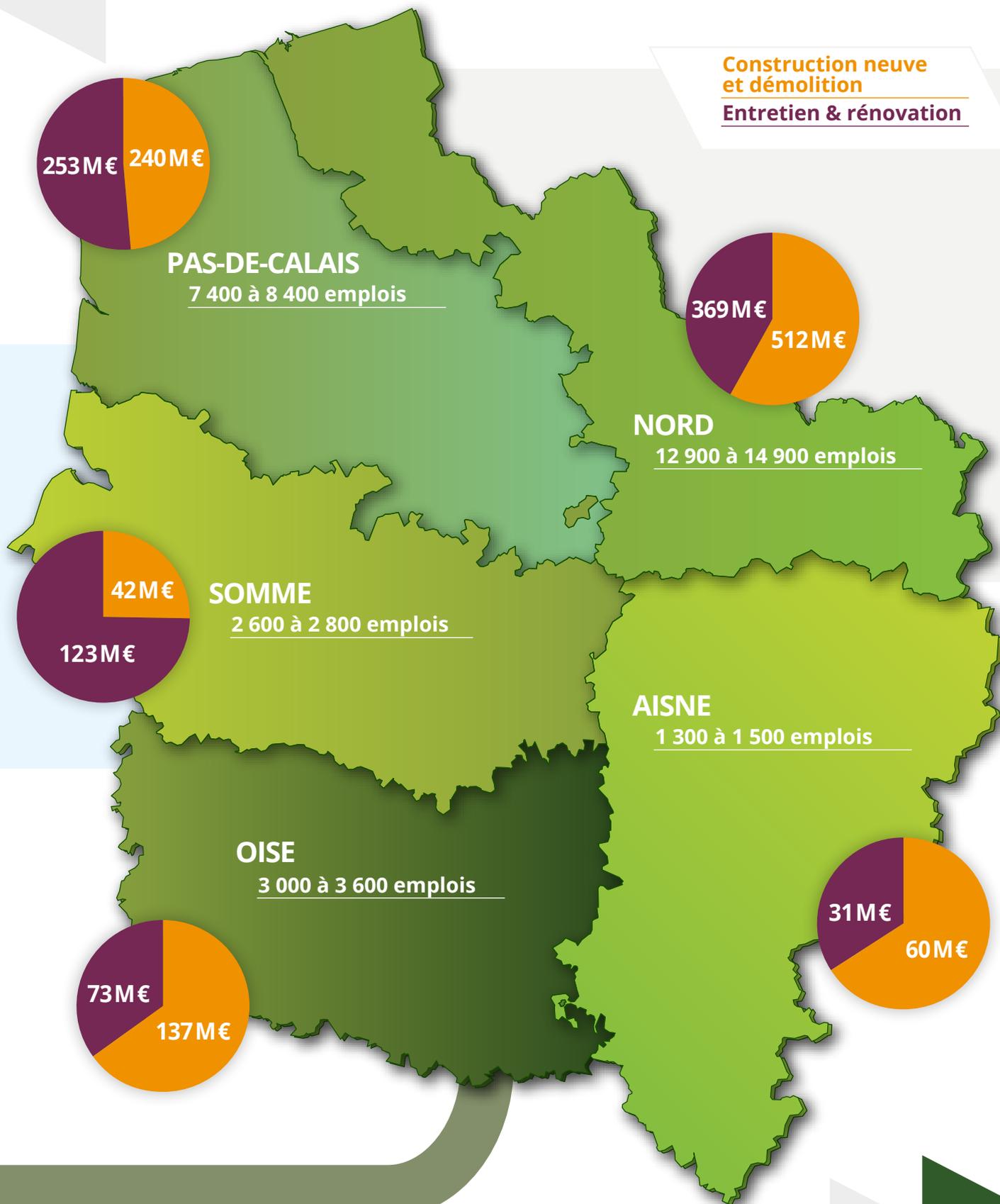
L'année 2021 ne fait pas exception à la règle. La forte augmentation observée est aussi liée aux démarrages des chantiers ANRU, ainsi qu'à l'augmentation des volumes de rénovation suite au Plan de relance.

## Chiffre d'affaires bâtiment en 2021



# VOLUME D'ACTIVITÉ GÉNÉRÉ PAR LE LOGEMENT SOCIAL DANS LE SECTEUR DU BÂTIMENT

Construction neuve  
et démolition  
Entretien & rénovation



# 990 M € D'INVESTISSEMENT DANS LA CONSTRUCTION NEUVE EN 2021

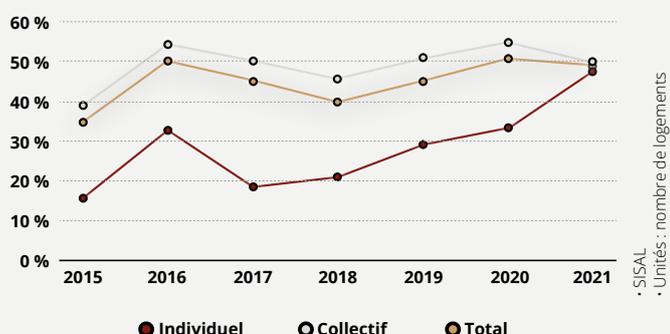
> 10 300 logements neufs dont ANRU  
> 591 logements sociaux agréés en PSLA

Le secteur du logement social représente  
**44 % DES INVESTISSEMENTS en construction neuve**

## LA PART DE LA VEFA DANS LA PRODUCTION SE STABILISE

En 2021 près de la moitié des logements neufs ont été acquis en VEFA. La part de la production en VEFA se stabilise de plus en plus autour de 48 %.

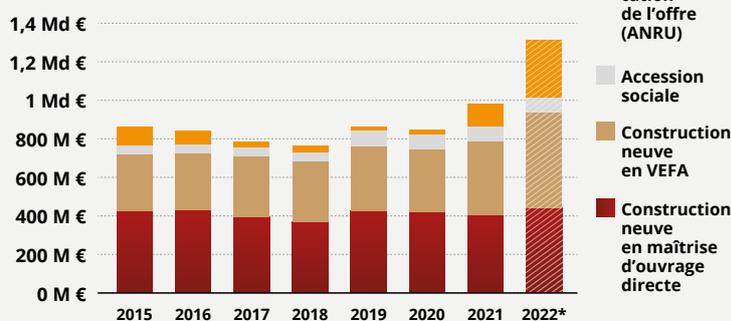
Évolution de la proportion des agréments de logements sociaux neufs acquis en VEFA (hors accession sociale)



## UNE HAUSSE CONJONCTURELLE

La hausse de 16 % de la construction neuve en 2021 est portée en grande partie par l'ANRU et l'augmentation du coût des matériaux.

Évolution du chiffre d'affaires lié à la construction neuve de logements sociaux



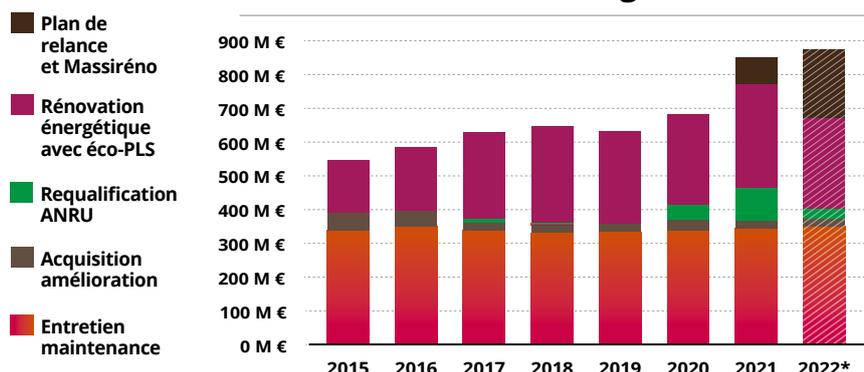
# 850 M € D'INVESTISSEMENT EN ENTRETIEN-RÉNOVATION EN 2021

> 11 278 rénovations  
> dont 5 373 en éco-PLS  
> 6 738 logements financés en plan de relance  
> 583 € investis en entretien par logement géré

Le logement social représente  
**24 %**  
du chiffre d'affaires  
entretien-rénovation

## UNE AUGMENTATION DE 100 M € ENTRE 2020 ET 2021

Évolution du chiffre d'affaires entretien-rénovation de logements sociaux



La hausse de 15% du chiffre d'affaires par rapport à 2020 s'explique notamment par le contexte réglementaire récent imposant aux bailleurs sociaux la rénovation de leurs logements en étiquettes DPE classés E, F et G.

Unités : millions d'euros HT - sources : estimation CERC Hauts-de-France / SISAL, DHUP, IODA, DREAL, URH, Boléro, RPLS  
2022\* : estimation - données éco-PLS au T3 2021 et Plan de relance au 09/11/22

# LE LOGEMENT SOCIAL, CRÉATEUR D'EMPLOIS ET SOUTIEN DES FILIÈRES ÉCONOMIQUES

**+20 %  
D'EMPLOIS**  
dans la construction  
par rapport à 2018

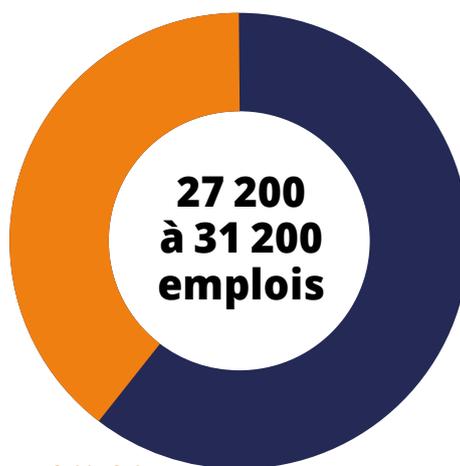
**Emplois mobilisés par  
les travaux de bâtiment  
du parc social**

Le secteur de l'entretien  
et de la rénovation,  
**UNE HAUSSE DE  
+30 %**  
des emplois  
par rapport à 2018



**6 400 à 8 200  
emplois induits**  
mobilisés dans la  
construction neuve

**4 200 à 4 300  
emplois induits**  
dans la filière du  
bâtiment pour l'en-  
retien-rénovation



**Emploi induit**  
**Emploi direct**

**6 400 à 8 200  
emplois directs**  
maintenus dans le  
secteur du loge-  
ment neuf

**10 200 à 10 500  
emplois directs**  
dans la filière entre-  
tien-rénovation

Unités : nombre d'emplois - Source : estimation CERC Hauts-de-France / FFB, INSEE, DARES



## LA PAROLE EST À FRANÇOIS DELHAYE

Président de la Fédération Française du Bâtiment Hauts-de-France et de la CERC Hauts-de-France

Je me réjouis qu'une seconde enquête économique ait été demandée par l'URH après celle de 2018. En effet, il est primordial pour le Président de la FFB Hauts-de-France que je suis, de **mieux connaître les marchés de nos entreprises afin d'adapter les besoins en main d'œuvre et les compétences des compagnons** afin de répondre présent aux attentes fortes des bailleurs notamment.

Nous constatons une augmentation de près de 30 % du chiffre d'affaires, qui, compte tenu de l'inflation sur les prix des matériaux, ne se retrouve pas dans la même progression en

emplois supplémentaires. Mais **l'évolution importante de l'entretien-rénovation**, grâce notamment au Plan de Relance, **génère de nouveaux besoins en main d'œuvre importants** qui viennent s'ajouter aux besoins de main d'œuvre liés à la rénovation énergétique chez les particuliers.

Notre profession doit s'adapter sans cesse aux évolutions des marchés à venir. On annonce **une baisse notable de l'activité en construction neuve vers le marché de la rénovation et de l'entretien**. Les métiers et les gestes professionnels ne sont pas forcément les mêmes. L'arrivée des nouvelles réglemen-

tations, avec notamment un volet carbone de plus en plus prégnant, **oblige nos entreprises à se former aux matériaux bio-sourcés, à l'étanchéité à l'air, aux ENR, etc...** autant d'anticipations à travailler ensemble, mais aussi avec les acteurs régionaux de la formation.

Sans visibilité sur les marchés présents et à venir, nos entreprises ne peuvent investir, se former, embaucher, prendre des jeunes en insertion, se préparer aux enjeux de demain sur l'économie circulaire et **relever le défi de la décarbonation dans le secteur de la construction**.

# QUELLES PERSPECTIVES

## POUR LE SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL EN RÉGION ?

### DES VOLUMES D'ACTIVITÉS COLOSSAUX...



Environ 10 000 logements à produire par an dans le neuf ou en acquisition-amélioration



Accélération des chantiers du NPNRU dans le cadre des 57 projets régionaux



132 000 logements EFG à rénover d'ici 2034 afin de respecter les obligations de la loi Climat et Résilience



250 000 logements D à rénover d'ici 2050 afin de respecter les orientations de la Stratégie Nationale Bas-Carbone



1 500 tonnes de matériaux biosourcés par an sur les 5 prochaines années seront nécessaires pour mettre en œuvre les engagements des 21 bailleurs signataires du pacte bois-biosourcés dans le cadre de l'application de la RE 2020 notamment

### QUI NE POURRONT DEVENIR EFFECTIFS QUE SI LA SANTÉ FINANCIÈRE DU SECTEUR HLM S'AMÉLIORE !



RLS, TVA, Hausse du livret A réduisent le volume de fonds propres des organismes Hlm Hauts-de-France



Le renforcement permanent des multiples obligations réglementaires, auxquelles les bailleurs doivent répondre, complexifie la réalisation des opérations pour l'ensemble des acteurs



La hausse des coûts de construction et des prix du foncier déstabilise le modèle économique du logement social en maîtrise d'ouvrage directe comme en VEFA et rend l'équilibre financier de plus en plus compliqué à trouver

### NOTE MÉTHODOLOGIQUE :

Analyse des agréments à partir de Sisal

Application d'un taux de chute des agréments

Analyse des sorties du parc social d'après le RPLS

Application d'un délai de travaux moyen

Traduction en un montant de travaux

Analyse de la rénovation à partir des opérations financées dans le cadre de l'éco-PLS et des plans de relance

Traduction en un nombre d'emplois



SCANNEZ-MOI ET RETROUVEZ L'ÉTUDE COMPLÈTE SUR CE LIEN