

Baromètre économique :

Quel impact du logement social dans l'économie régionale ?



Les chiffres en Occitanie
Juillet 2024

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**.



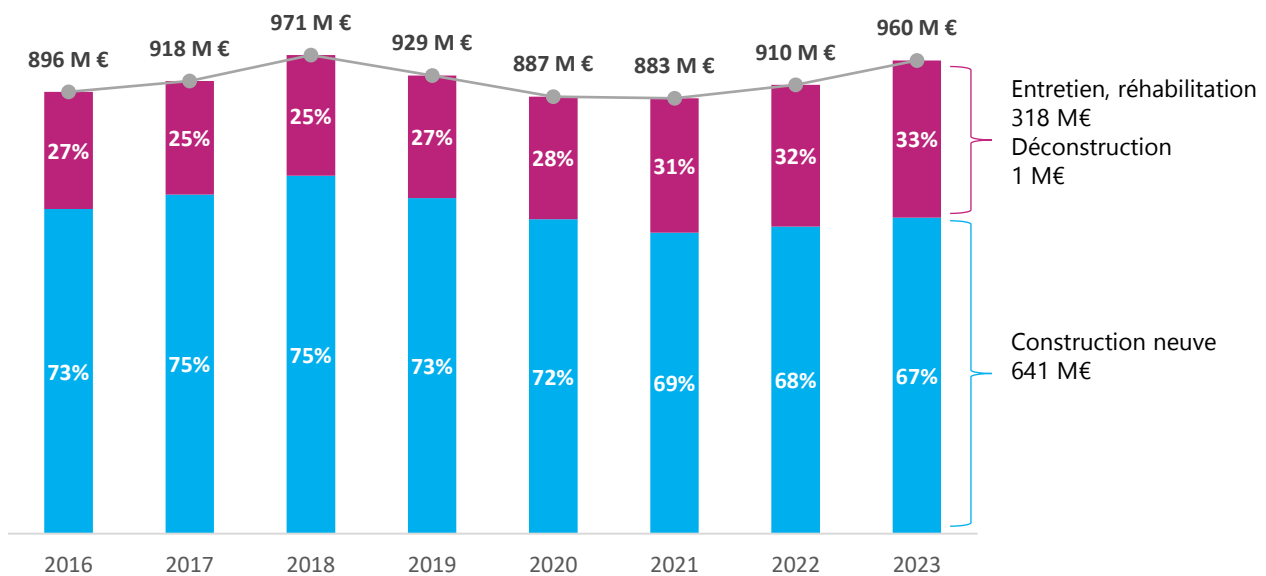
Montant généré par le logement social

960 M€ injecté dans l'économie régionale

En Occitanie, la production de logements sociaux produit 960 millions d'euros (HT) d'activité, en euros courants.
Le poids du coût Bâtiment ou des travaux du logement social dans l'activité logement Bâtiment représente **9%**.

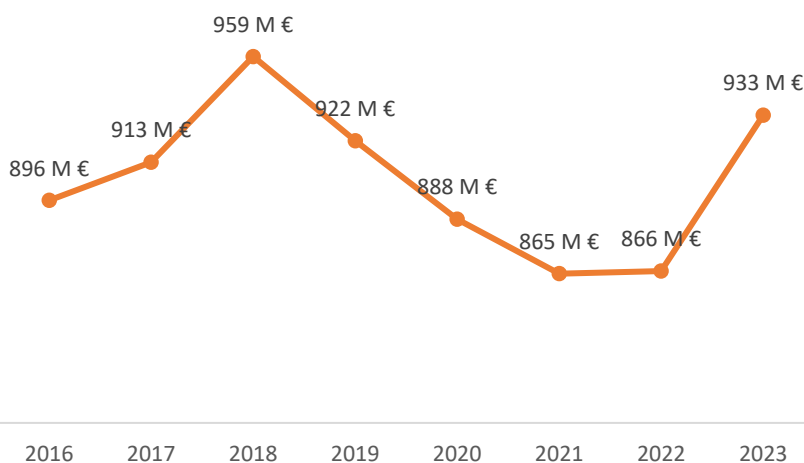
Evolution du montant généré par le logement social (en €uros courants)

Unité : en millions 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 était en repli entre 2018 et 2022 pour un nombre d'agrèments en hausse.

La moyenne 2016-2023 s'établit à **905 M€**.

Sources : DREAL SISAL (2016-2022), SIAP (2023), CERC Occitanie- Comptes de production Bâtiment (provisoire pour 2023) | Traitement CERC Occitanie



Répartition territoriale du montant généré

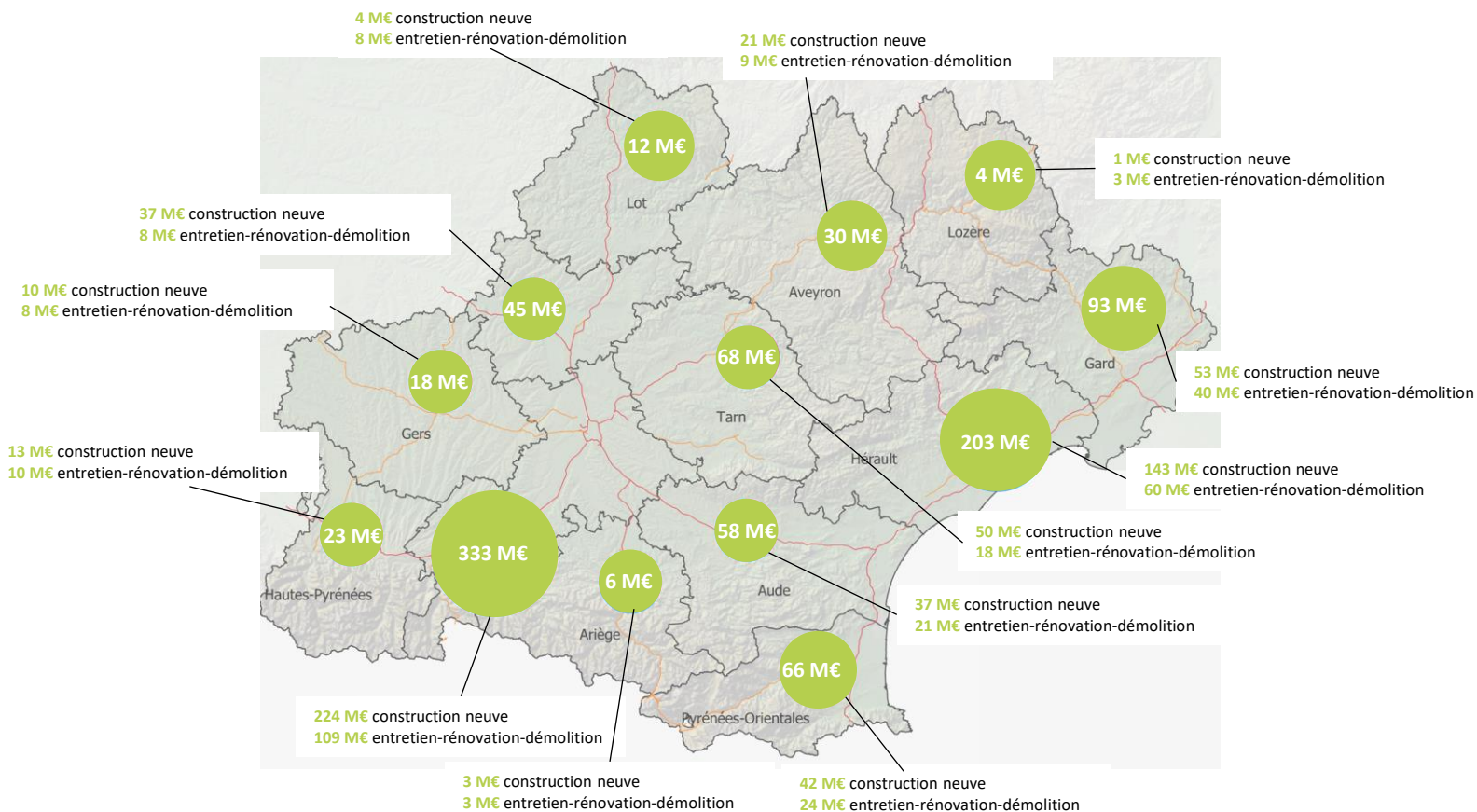
56% du montant généré en Haute-Garonne et dans l'Hérault

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 **35% de l'activité bâtiment du logement social et pèse 31% du parc de logements sociaux**. Ce dernier a augmenté de 12,6% sur les 5 dernières années. Le poids des logements sociaux dans les résidences principales s'élève à 15,1%.

L'**Hérault** représente **21% de l'activité bâtiment du logement social et pèse 22% dans le parc de logements sociaux**. Ce dernier a augmenté de 13,9% sur les 5 dernières années. Le poids des logements sociaux dans les résidences principales s'élève à 12,9%.

Répartition départementale des montants générés (en Euros courants)



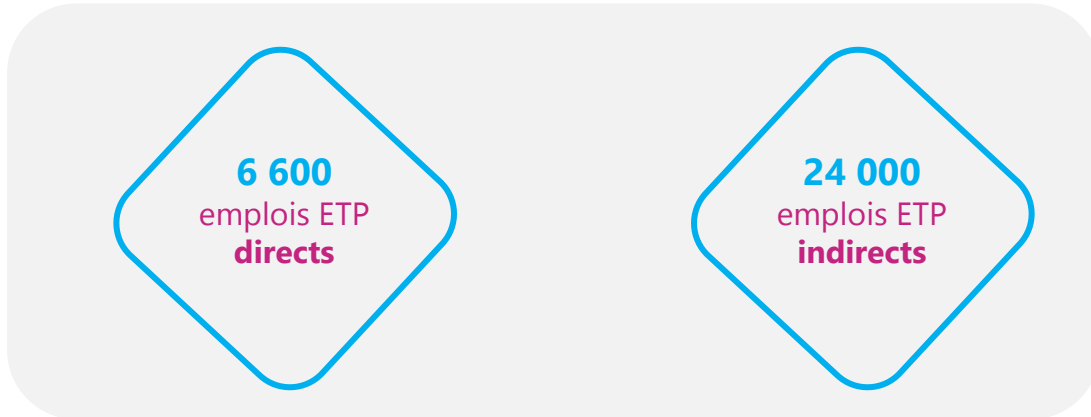
Sources : RPLS au 01/01/2023, RP-INSEE | Traitement CERC Occitanie

Emplois directs et indirects

24 000 emplois en équivalent
temps-plein indirects



Estimation des emplois soutenus par la production de logements sociaux



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 **24 000 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 **6 600 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 | Traitement CERC Occitanie



Maîtrise d'ouvrage du logement social

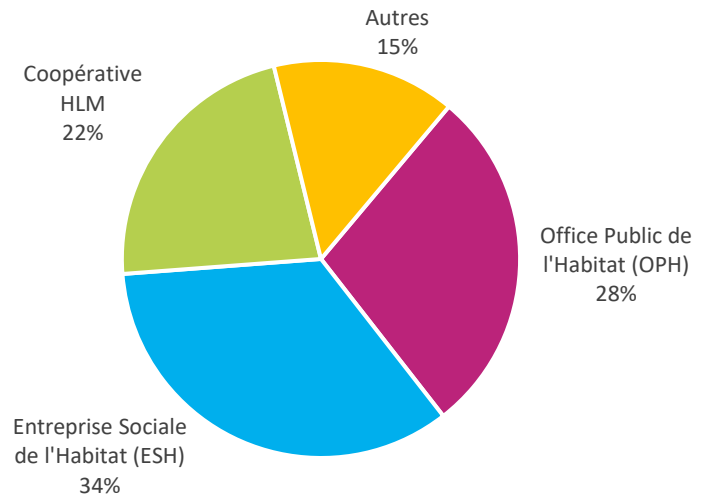
67 organismes HLM en Occitanie

Le parc social de logements est géré par **67 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 325 896 logements sociaux à maintenir en bon état

	Nombre de logements du parc social	Part dans les résidences principales	âge moyen du parc (en années)
Ariège	3 592	4,9%	39
Aude	18 619	10,4%	40,3
Aveyron	8 632	6,5%	44,5
Gard	43 071	12,4%	40,4
Haute-Garonne	101 444	14,9%	27,3
Gers	5 906	6,5%	35,6
Hérault	72 484	12,7%	28,3
Lot	5 373	6,2%	36,5
Lozère	3 026	8,4%	40,7
Hautes-Pyrénées	12 628	11,3%	42,6
Pyrénées-Orientales	26 197	11,2%	31,5
Tarn	15 717	8,6%	46,2
Tarn-et-Garonne	9 207	8,0%	33,4
OCCITANIE	325 896	11,5%	33 ans

En Occitanie, le parc est composé de **325 896 logements, soit 11,5% des résidences principales.**

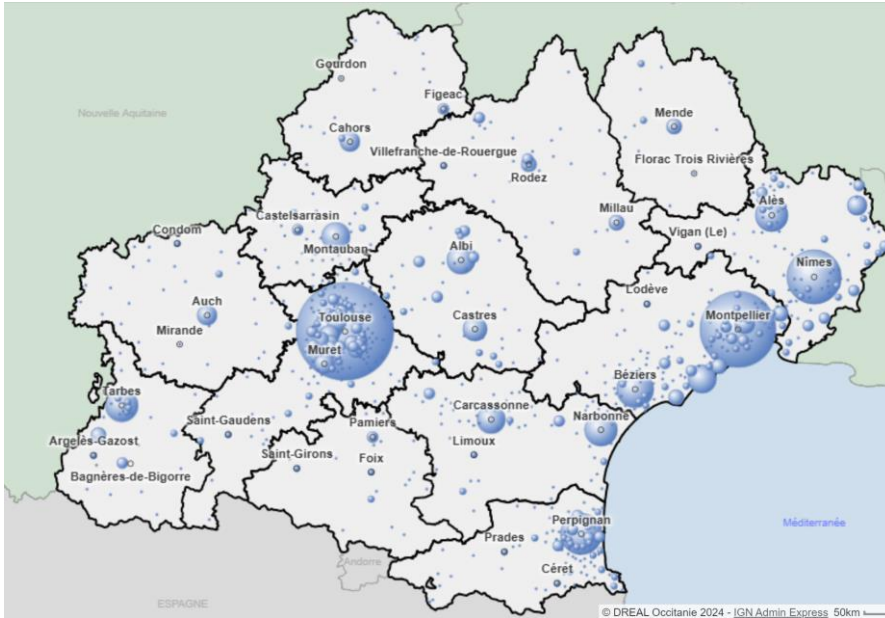
L'âge moyen du parc de logements sociaux s'élève à **33 ans.**

La dispersion de l'âge varie entre 46 ans dans le Tarn et 27,3 ans en Haute-Garonne.

Source : RPL au 01/01/2023 | 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 entrainées 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.

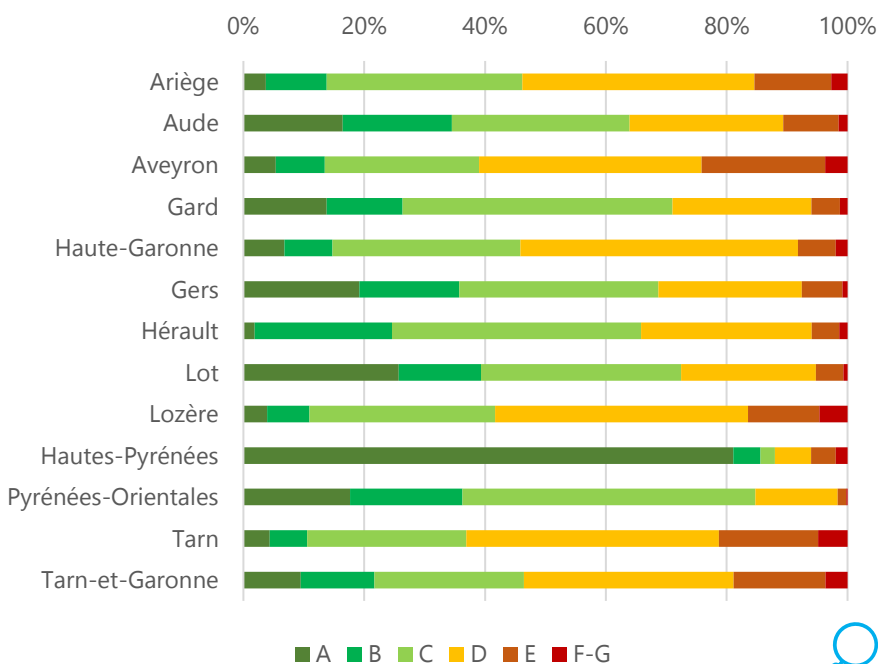
Les travaux peuvent porter sur la sécurité et la conformité réglementaire (incendie, amiante ...),

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

Source : RPLS au 01/01/2023 | Traitement CERC Occitanie

Travaux de réhabilitation énergétique

1% des logements considérés comme des « passoires énergétiques »



67% des logements sociaux ont une étiquette énergétique A, B ou C (44% sur l'ensemble du parc de logements Occitan). **8%** des logements sociaux sont **énergivores** avec des étiquettes E, F ou G (vs 26% sur l'ensemble du parc de logements régional) et 1% sont considérés comme des passoires énergétiques (vs 10% sur le parc de logements régional).

Cependant des disparités territoriales sont à prendre en compte.

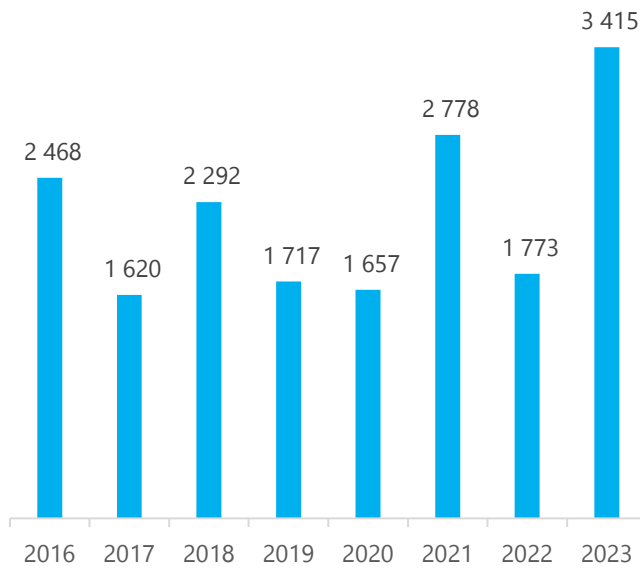


Le diagnostic de performance énergétique a été réalisé pour 93% des logements du parc social. Les DPE réalisés par département sur la totalité du parc varie entre 82% (Lozère) et 100% dans le Gers. Ce taux a largement évolué par rapport à l'année précédente.

Source : RPLS au 01/01/2023 | Traitement CERC Occitanie

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

Unité : en nombre de logements



Source : DHUP | Traitement CERC Occitanie

Sur la période 2016-2023, le nombre de logements sociaux engagés dans une réhabilitation et bénéficiant d'un éco-prêt logement social (Eco-PLS) s'élève à **17 720 logements en Occitanie.**

Sur la période 2020-2022, le coût total des opérations s'approche de **128 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

837 logements démolis annuellement en moyenne

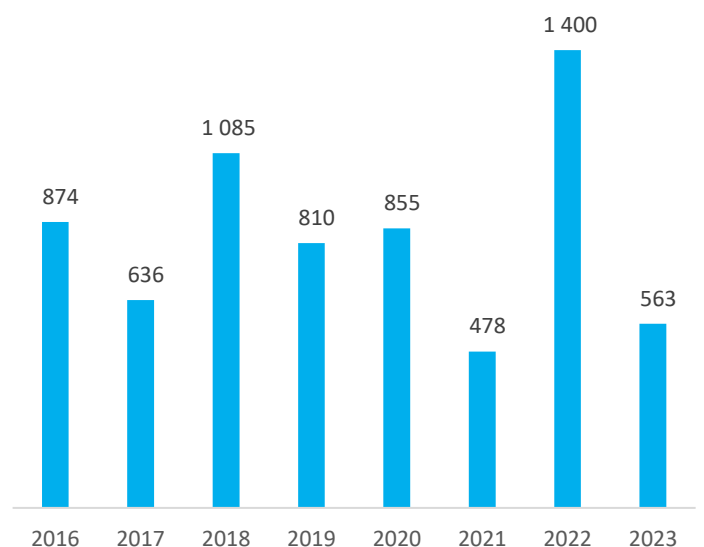
Sur la période 2016-2023, **6 701 logements sociaux ont été démolis.**

En 2023, plus de 6 démolitions sur 10 se situent en Haute-Garonne (23%), dans le Gard (19%), l'Ariège (14%) et les Pyrénées-Orientales (11%).

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 **17 050€ par logement.**

Nombre de logements démolis du parc social



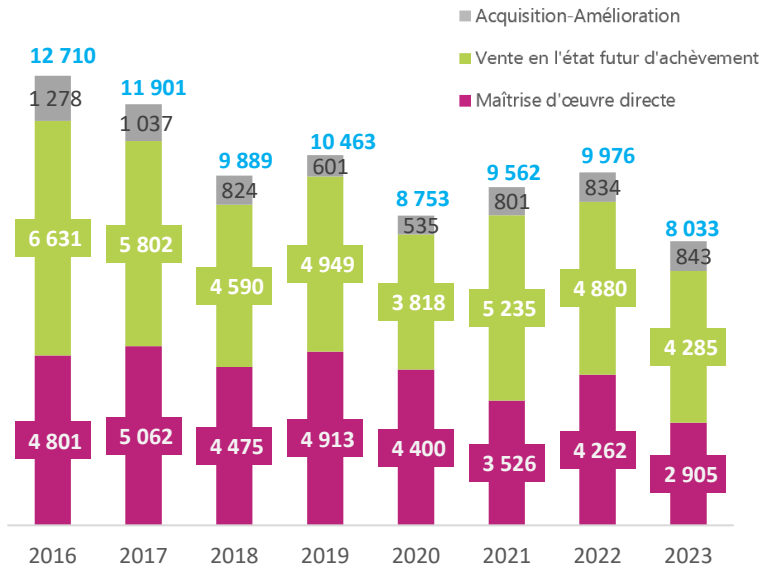
Source : DREAL-RPLS au 1^{er} janvier de l'année | Traitement CERC Occitanie



Construction neuve de logements sociaux

10 160 agréments délivrés en moyenne

Nombre de logements sociaux agréés



En Occitanie, **plus de 8 000 logements ont été agréés en 2023 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 (2016-2023). Un ensemble de facteurs freinent le financement des logements sociaux comme la hausse du livret A, la réduction des loyers de solidarité ...

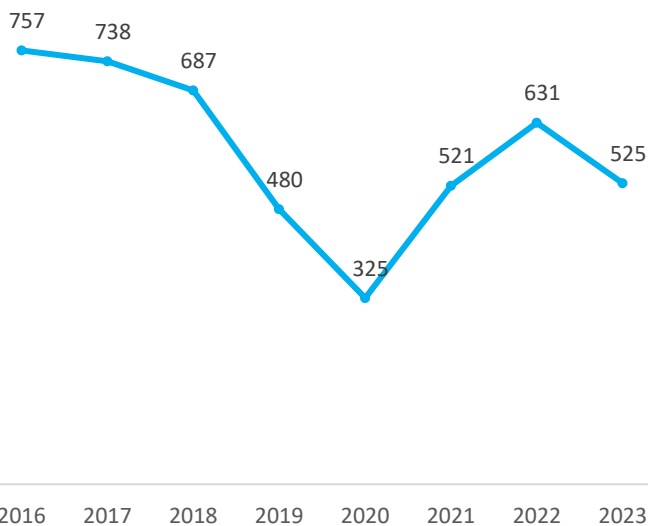
Sur la région Occitanie, les agréments délivrés concernant des opérations en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) est stable. Cependant ce taux est très hétérogène dans les départements. Sur la période 2019-2023, les taux les plus élevés se situent dans le Tarn et les Pyrénées-Orientales.

Part de production des logements sociaux en VEFA

(hors acquisition amélioration)

	2016-2018	2019-2021	2022-2023
Ariège	-	-	65%
Aude	20%	30%	30%
Aveyron	15%	8%	29%
Gard	42%	59%	58%
Haute-Garonne	60%	53%	61%
Gers	18%	56%	53%
Hérault	61%	52%	52%
Lot	-	-	49%
Lozère	6%	-	-
Hautes-Pyrénées	12%	39%	27%
Pyrénées-Orientales	62%	49%	71%
Tarn	17%	82%	61%
Tarn-et-Garonne	8%	35%	50%
Occitanie	54%	52%	55%

Nombre de logements sociaux agréés en PSLA (hors VEFA)



Sur la période 2016-2023, en moyenne, 583 logements ont été agréés en accession sociale, avec un prêt social location-accession (PSLA).

Sources : DREAL SISAL (2016-2022), SIAP (2023) | Traitement CERC Occitanie



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

	Charge foncière ou immobilière	Coût des prestations intellectuelles	Coût du bâtiment ou des travaux
2016	22%	11%	67%
2017	24%	10%	65%
2018	22%	9%	68%
2019	22%	10%	67%
2020	25%	10%	65%
2021	22%	10%	67%
2022	21%	11%	67%
2023	20%	12%	68%
Moyenne	21%	10%	68%

En Occitanie, les coûts liés à l'acquisition des terrains et à l'aménagement représentent 21% du prix de revient des opérations.

Le coût des travaux pèse en moyenne 68% du prix de revient. Les honoraires, études et ingénierie, etc représentent 10% du prix de revient.

Mémo :

La charge foncière comprend l'acquisition foncière, les frais, la démolition, les terrassements VRD, espaces verts, fondations, taxes d'aménagement, d'aménagement de stationnements, les fouilles archéologiques, le géomètre, l'étude de sols, les branchements électricité, gaz, eau, assainissement, télécom et/ou au réseau de chaleur.

Le coût bâtiment correspond aux travaux, aléas, aménagement intérieur, frais divers.

Les coûts d'honoraires englobent les études préalables (relevés, plans, métrés ...), frais de concours, architectes et bureaux d'études techniques, la mission OPC (Ordonnancement, Pilotage, Coordination), les bureaux de contrôle, la coordination de sécurité et/ou SSI, la certification, les honoraires divers, la MOE déléguée, l'assistance à maîtrise d'ouvrage, frais de reproduction et publicité, les assurances tous risques chantier et la dommage ouvrage.

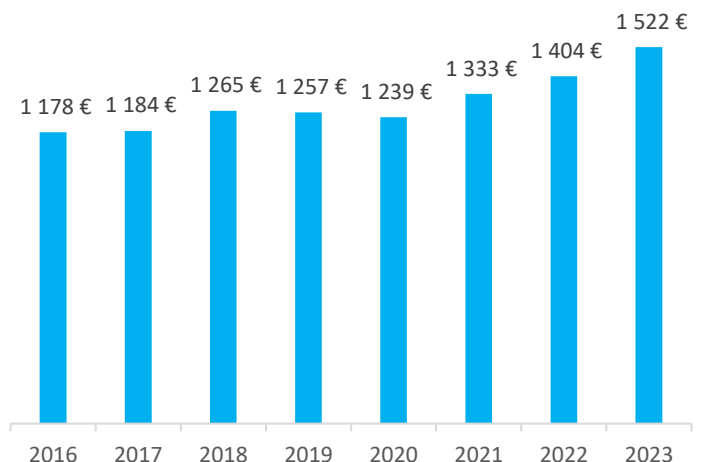
** Cette décomposition a été calculée à partir des coûts prévisionnels saisis lors du montage financier des opérations. Ils peuvent par conséquent différer des prix de revient réels.

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 8% en 2023, l'index du coût BT01 a augmenté de 3%, cette même année.

Coût moyen des travaux HT par m² de surface utile*

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



* 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. 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 56 580 logements pour 3 113 opérations, entre 2011 et 2023.

Sources : DREAL SISAL (2016-2022), SIAP (2023) | Traitement CERC Occitanie

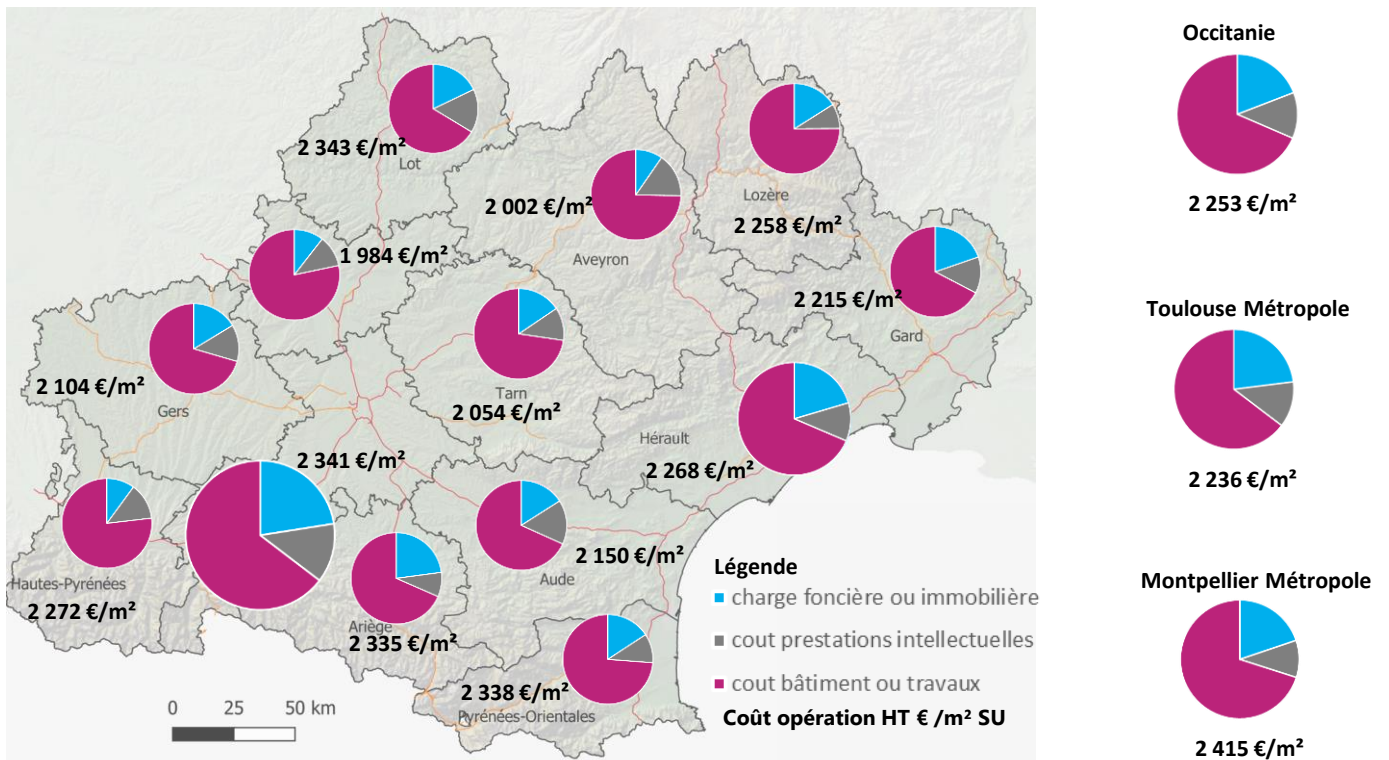
Coût moyen des opérations agréées

Disparité selon les départements

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

Moyenne 2014-2023	Charge foncière ou immobilière	Coût des prestations intellectuelles	Coût du bâtiment ou des travaux
Ariège	22%	11%	68%
Aude	21%	11%	68%
Aveyron	11%	12%	75%
Gard	20%	10%	69%
Haute-Garonne	23%	11%	64%
Gers	11%	13%	76%
Hérault	20%	11%	68%
Lot	17%	10%	73%
Lozère	16%	12%	71%
Hautes-Pyrénées	20%	10%	69%
Pyrénées-Orientales	19%	11%	70%
Tarn	15%	13%	71%
Tarn-et-Garonne	20%	9%	70%
Occitanie	21%	11%	68%

Répartition départementale du coût moyen par surface utile des opérations en maîtrise d'ouvrage directe – Année 2023 (en Euros courants)



Sources : DREAL SISAL (2016-2022), SIAP (2023) | Traitement CERC Occitanie

Coût moyen des opérations

Charges par département et type de dévolution

Coût moyen du m² par surface utile des logements ordinaires neufs en 2023

- En maîtrise d'ouvrage directe (MOD)

MOD	Charge foncière ou immobilière	Coût des prestations intellectuelles	Coût des travaux	Coût l'opération
Ariège	455 €/m ² su	217 €/m ² su	1 663 €/m ² su	2 335 €/m ² su
Aude	439 €/m ² su	232 €/m ² su	1 480 €/m ² su	2 150 €/m ² su
Aveyron	234 €/m ² su	307 €/m ² su	1 461 €/m ² su	2 002 €/m ² su
Gard	412 €/m ² su	294 €/m ² su	1 509 €/m ² su	2 215 €/m ² su
Haute-Garonne	549 €/m ² su	292 €/m ² su	1 499 €/m ² su	2 341 €/m ² su
Gers	347 €/m ² su	284 €/m ² su	1 474 €/m ² su	2 104 €/m ² su
Hérault	451 €/m ² su	252 €/m ² su	1 565 €/m ² su	2 268 €/m ² su
Lot	369 €/m ² su	368 €/m ² su	1 607 €/m ² su	2 343 €/m ² su
Lozère	362 €/m ² su	201 €/m ² su	1 696 €/m ² su	2 258 €/m ² su
Hautes-Pyrénées	411 €/m ² su	228 €/m ² su	1 633 €/m ² su	2 272 €/m ² su
Pyrénées-Orientales	688 €/m ² su	270 €/m ² su	1 380 €/m ² su	2 338 €/m ² su
Tarn	317 €/m ² su	216 €/m ² su	1 521 €/m ² su	2 054 €/m ² su
Tarn-et-Garonne	198 €/m ² su	198 €/m ² su	1 588 €/m ² su	1 984 €/m ² su
Occitanie	461 €/m² su	273 €/m² su	1 515 €/m² su	2 253 €/m² su

Le coût moyen d'une opération, en 2023, s'établit à 2 253€ HT/m² SU en maîtrise d'ouvrage directe, soit une augmentation de +8% sur un an et de +20% en 5 ans.

Les coûts présentés dans le tableau ci-dessous sont hétérogènes en fonction des départements, du nombre d'agréments sur lequel repose le calcul et la nature du logement (individuel, collectif ou mixte). Une distinction entre les natures de logements par département ne peut être réalisée compte tenu du volume annuel d'opérations agréées trop faible.

Aussi les coûts moyens au m² sont calculés en fonction de la surface utile, soit de la surface habitable du logement cumulée avec 50% de la surface des annexes privatives. Ce coût moyen au m² par su est appliqué aussi bien pour la charge foncière, les coûts de prestations intellectuelles et les coûts travaux. Ainsi le coût moyen au m²/su lié à la charge foncière ne correspond pas au coût d'achat (€/m² du terrain) par la maîtrise d'ouvrage.

Le coût de la charge foncière ne correspond pas uniquement à l'acquisition foncière. Certaines opérations peuvent faire augmenter le coût de la charge foncière avec des montants de démolition, de terrassements VRD importants, les différents branchements. Après analyse de 10 opérations, représentant 80 logements, dont le coût moyen de la charge foncière est supérieure à la moyenne départementale, la part d'acquisition du terrain varie entre 17% et 80%.

Rappel :

La **charge foncière** comprend l'acquisition foncière, les frais, la démolition, les terrassements VRD, espaces verts, fondations, taxes d'aménagement, d'aménagement de stationnements, les fouilles archéologiques, le géomètre, l'étude de sols, les branchements électricité, gaz, eau, assainissement, télécom et/ou au réseau de chaleur.

Le **coût bâtiment** correspond aux travaux, aléas, aménagement intérieur, frais divers.

Les **coûts d'honoraires** englobent les études préalables (relevés, plans, métrés ...), frais de concours, architectes et bureaux d'études techniques, la mission OPC (Ordonnancement, Pilotage, Coordination), les bureaux de contrôle, la coordination de sécurité et/ou SSI, la certification, les honoraires divers, la MOE déléguée, l'assistance à maîtrise d'ouvrage, frais de reproduction et publicité, les assurances tous risques chantier et la domage ouvrage.



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, parc de logements sociaux, éco-PLS ...

L'étude se base sur les agréments délivrés par les services de l'Etat à date de l'extraction. Les agréments délivrés jusqu'en 2022 sont issus de la base SISAL. A partir de 2023, la saisie est centralisée dans un nouvel outil SIAP (Système d'Information des Aides à la Pierre). Ces 2 bases reprennent en grande partie les mêmes informations avec une possibilité d'extraction qui n'est, cependant, pas homogène. C'est pourquoi, la méthode de calcul a été révisée et affinée. Les montants moyens présentés ici sont calculés à partir des coûts prévisionnels saisis par les bailleurs dans SIAP.

Le coût d'une opération en fonction de différents éléments (MOD, VEFA, type d'habitat et nature des logements ...) est très variable. L'analyse de cette variabilité a été réalisée grâce aux déciles qui divise l'ensemble des données en dix parties égales. Cette méthode statistique fournit la distribution et la diffusion des données et met en évidence les valeurs aberrantes. Ainsi, les premiers et derniers déciles ont été considérés comme des valeurs extrêmes ayant un impact substantiel dans l'analyse du coût moyen des opérations. Par conséquent, les opérations dont les coûts au m²/surface utile ont été identifiés comme extrême ont été remplacé par le coût moyen. Le coût moyen est calculé par année et par département.

L'évaluation du montant généré par la démolition est calculée, uniquement, avec les opérations enregistrées dans les bases SISAL puis SIAP, soit 64 opérations en 2023.

Le calcul du montant généré tient compte des annulations éventuelles d'opérations agréées, d'un décalage des mises en chantier entre la date d'agrément et la mise en chantier. Ainsi qu'une estimation trimestrielle de l'étalement des travaux.

Ce montant évalué est à interpréter a 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 et
d'Action Logement**