

- SUIVI -

LE LOGEMENT SOCIAL, UN PILIER ÉCONOMIQUE POUR LA FILIÈRE DU BÂTIMENT

Poids du secteur en 2024

EN GRAND EST



En 2024, le logement social demeure un moteur économique structurant pour les entreprises du Bâtiment en Grand Est, malgré un contexte marqué par la hausse des coûts, un repli de la production neuve et des exigences croissantes en matière de transition énergétique.

Le secteur fait preuve de résilience avec un chiffre d'affaires en progression porté principalement par l'intensification des travaux sur le parc existant. Cependant, cette dynamique repose en partie sur un effet prix plus que sur une augmentation réelle des volumes, ce qui interroge la soutenabilité du modèle économique des organismes Hlm. A noter également le programme de rachat exceptionnel de VEFA au cours des années 2023 et 2024 qui vient impacter les volumes de production de logement locatif social au profit du LLI.

Ce document apporte des éléments objectivés pour éclairer ces enjeux. Il met en évidence à la fois la solidité du rôle économique du logement social et les fragilités structurelles qui appellent une vigilance renouvelée.

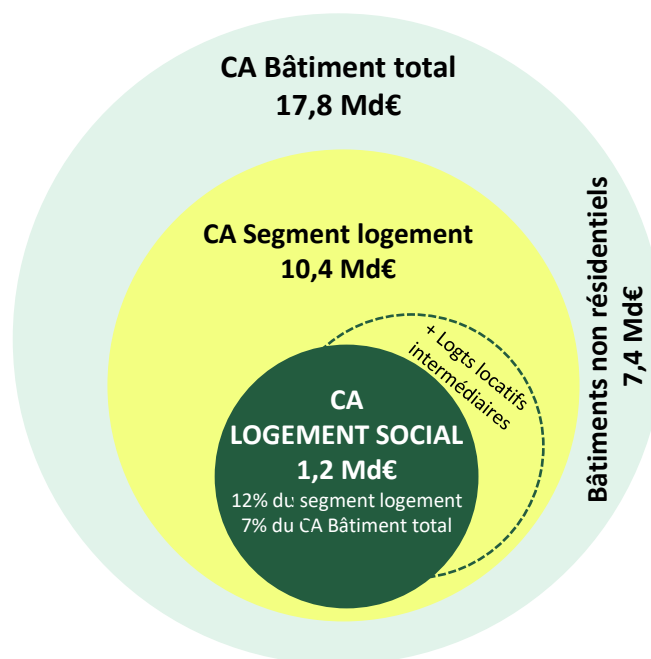
Un chiffre d'affaires en hausse par rapport à 2022, porté par les travaux sur l'existant, dans un contexte de repli de la production de logements neufs

En 2024, le chiffre d'affaires généré par les travaux de Bâtiment sur le parc social a **représenté près d'1,25 milliard d'euros HT**. En valeur, ce montant a augmenté de plus de 10% par rapport à 2022 (1,12 milliard d'euros*), la forte progression des travaux de réhabilitation du parc existant ayant plus que compensé la baisse de la production neuve de logements sociaux.

A noter qu'une part non négligeable de cette évolution est imputable à la hausse des coûts de construction. En volume, la hausse est estimée à 4%.

Si le chiffre d'affaires du logement social a peu augmenté en 2024, la dynamique de rachat de LLI aux promoteurs s'est accentuée, venant maximiser l'impact des organismes HLM sur le chiffre d'affaires global du secteur logement.

Le logement social représente 7% du chiffre d'affaires des entreprises de Bâtiment en région. Si l'on ne tient compte que du segment du logement (soit 10,4 Md€ de chiffre d'affaires), ce chiffre atteint **12%**, une part en hausse par rapport à 2022*.



*Le chiffre d'affaires Bâtiment global a été réévalué pour être cohérent avec les statistiques nationales. Cette réévaluation modifie le niveau total du CA par rapport à l'étude de 2022. Le CA logement social 2022 a également été recalculé, afin de tenir compte des séries et des hypothèses actualisées. Les pourcentages présentés ici ne sont donc pas directement comparables à ceux publiés précédemment. Le CA logement social en 2022 aurait représenté 6,6% du CA total et 10,4% du CA du segment du logement.

Les organismes Hlm : acteurs-clés de l'économie et de l'emploi dans le secteur du Bâtiment

64% du montant des travaux réalisés par le secteur, soit environ 796 M€, a concerné le parc existant (réhabilitation, y compris énergétique, maintenance/ entretien du parc et démolition) ; c'est 5 points de plus qu'en 2022.

L'offre nouvelle représente 28% du montant de travaux réalisés en 2024, contre 35% en 2022.

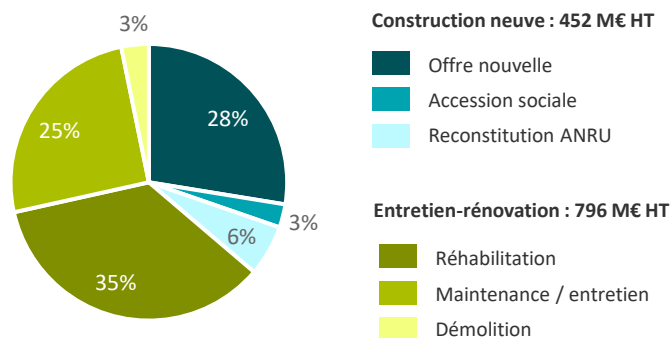
Par département, le montant total des travaux varie entre 18 M€ dans la Meuse et 277 M€ HT dans le Bas-Rhin. Celui-ci pèse ainsi 22% dans le chiffre d'affaires régional, alors qu'il représente 17% du parc, du fait d'une part de la construction neuve importante (45%), tandis qu'à l'opposé, elle n'est que de 11% dans les Vosges.

En 2024, le secteur du logement social a soutenu environ 19 600 emplois dans le Bâtiment. La proportion des emplois directs impactés est en hausse par rapport à 2022, en lien avec le poids accru des travaux de rénovation dans le chiffre d'affaires du secteur, ceux-ci mobilisant moins d'emplois indirects que la construction neuve (moins de matériaux, donc moins de transport, moins de prestations intellectuelles).

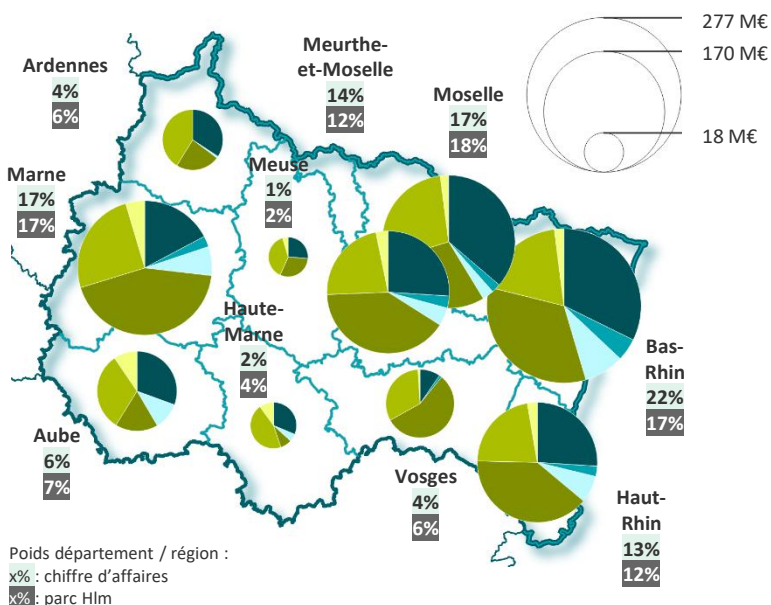
Chaque million d'euros investi permet de maintenir environ 16 emplois dans les métiers du bâtiment et les activités associées, contribuant ainsi à l'économie locale.



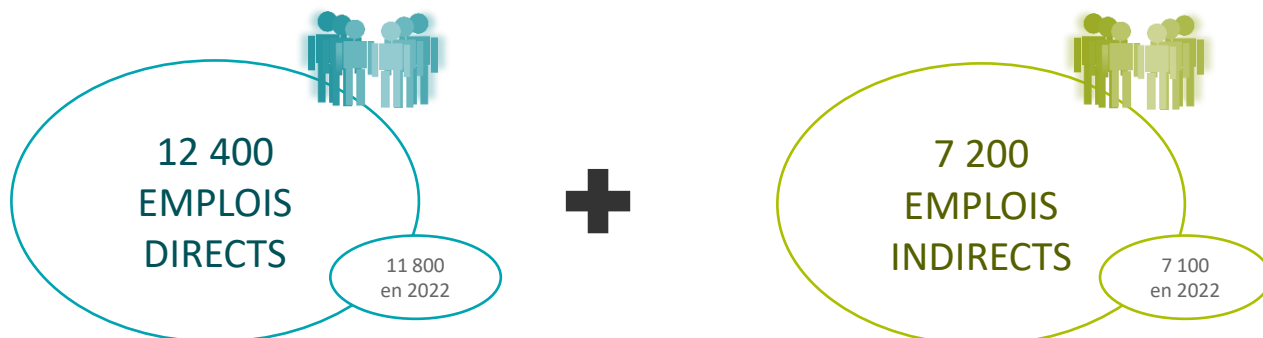
Répartition du chiffre d'affaires généré par le logement social en 2024 par nature de travaux - En Grand Est



- Par département



Nombre d'emplois soutenus par les travaux réalisés dans le logement social en 2024 en Grand Est



Emplois nécessaires à la réalisation des opérations de construction, de réhabilitation et de démolition (hors ingénierie, maîtrise d'œuvre...)

Emplois nécessaires à la fabrication des fournitures ou équipements et aux services associés (transports, prestations intellectuelles...), qui génèrent eux-mêmes des besoins en biens et services...

Une offre sociale nouvelle en baisse par rapport à 2022

En 2024, 4 760 logements ont été agréés en neuf ou acquisition-amélioration en Grand Est (hors ANRU), dont 30% via un PLUS (1 408 logements), 32% via un PLAI (1 518) et 39% via un PLS (1 834). On note une forte progression de ce dernier type de financement dans la programmation.

Ce niveau est en deçà de l'objectif de réalisation fixé pour cette année-là à 6 672 logements.

L'offre nouvelle potentielle de logements locatifs sociaux (en dehors d'éventuelles annulations) a diminué de 6% par rapport à 2020*. Cette tendance s'observe du côté des PLUS (-38%) et des PLAI (-17%) tandis que les logements agréés en PLS ont fortement augmenté (+87%), la part de ce type de financement atteint ainsi son plus au niveau en 2024 (39%).

Par ailleurs, dans le cadre de l'ANRU, 3 843 logements ont été agréés en opérations de reconstitution de l'offre locative sociale sur la période 2020-2024. Après avoir atteint un pic en 2022, le nombre de logements reconstitués a diminué et tend à se stabiliser en 2024.

*En parallèle de cette diminution de l'offre nouvelle, le coût moyen des opérations (neuves et acquisitions) a augmenté de façon significative (+26%), en lien avec la hausse du prix des matières premières (crise sanitaire, conflit en Ukraine) et du coût de la main-d'œuvre. Les organismes Hlm ont dû mobiliser plus de fonds propres et des montants de prêts plus importants pour parvenir à engager les opérations prévues.

Une diversification de l'offre par l'accession sociale

Près de 1 800 logements sociaux ont été agréés en PSLA entre 2020 et 2024, soit environ 360 logements par an. En 2024, le nombre de logements agréés est proche de cette moyenne longue période, en hausse par rapport à 2023 (+23%).

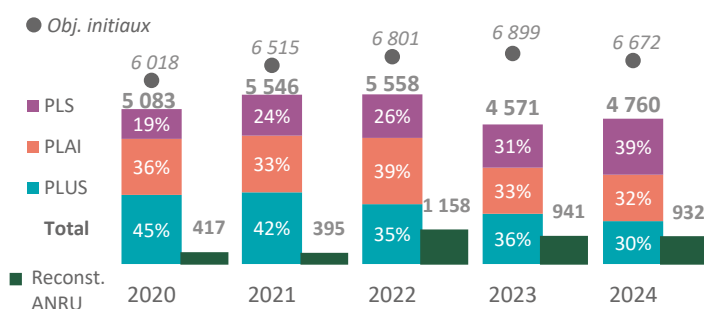
Cette année-là, c'est la Meurthe-et-Moselle qui a concentré le plus grand nombre de logements agréés en PSLA, (28%), devant le Haut-Rhin (26%) et le Bas-Rhin (23%).

A côté de ce dispositif, le bail réel solidaire (BRS) reposant sur la dissociation du foncier et du bâti, constitue un autre levier pour renforcer l'accession sociale à la propriété. Il suit une dynamique forte, tant au niveau national que régional (127 BRS projetés en 2027, contre 32 livrés en 2024).

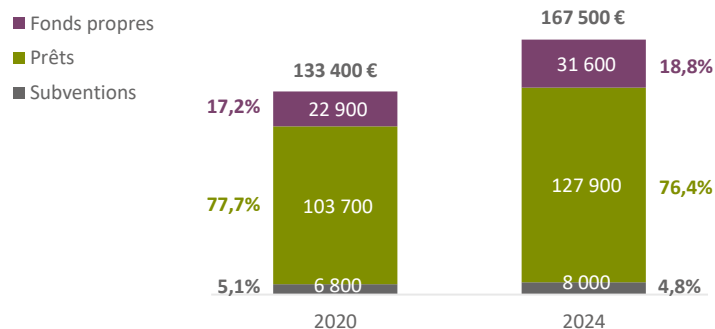
Les **logements locatifs intermédiaires (LLI)** ne sont pas couverts par le périmètre des opérations agréées analysées ici. Ils peuvent néanmoins contribuer au chiffre d'affaires du secteur du Bâtiment. En 2024, ce sont 2 176 logements qui ont été engagés (contre 332 en 2020). Cette opération massive de rachat de programmes immobiliers aux promoteurs a impacté la production de logements sociaux.

Source : DHUP

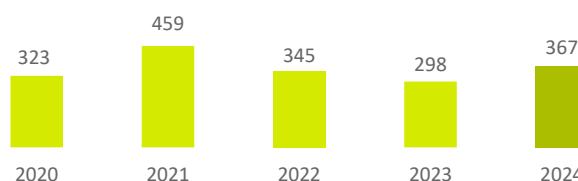
Nombre de logements sociaux agréés en construction neuve et acquisition-amélioration, et dans le cadre de la reconstitution ANRU en Grand Est



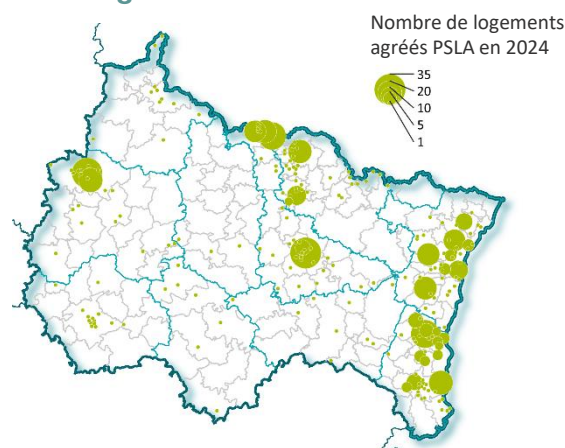
Evolution du financement moyen d'un logement social agréé (construction neuve et acquisition) en Grand Est (hors ANRU) - Coût TTC / logement



Evolution du nombre de logements en accession sociale en Grand Est (agrément PSLA)



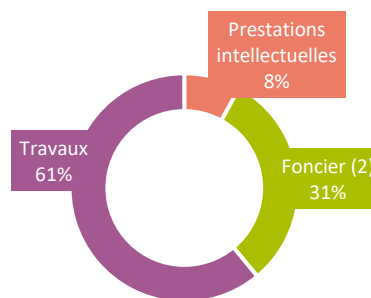
Nombre de logements en accession sociale en 2024 par commune (agrément PSLA)



Des travaux de bâtiment qui représentent 61% du coût de revient

Le coût des travaux dans les opérations agréées en région entre 2020 et 2024 (constructions neuves et acquisitions-améliorations en PLAI, PLUS, PLS et PSLA) représente 61% du prix de revient prévisionnel. Cette part monte à 69% en zone détendue⁽¹⁾. A noter que ces chiffres ont diminué par rapport aux années précédentes, tandis que la part du foncier a progressé.

Décomposition du prix de revient prévisionnel HT des logements agréés (PLAI, PLUS, PLS et PSLA) en Grand Est entre 2020 et 2024 (hors ANRU)



(1) Le zonage, conventionnellement appelé ABC, défini à l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, effectue un « classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements ». Une zone est considérée comme détendue dès lors que l'offre de logements est suffisante voire conséquente et permet de couvrir les besoins en demande de logements ; la pression sur le foncier y est donc plus faible (la part dans le prix de revient est alors de 23%)

(2) Charges foncières ou immobilières comprenant l'achat du terrain ou de l'immeuble et les travaux de VRD

Coût de revient prévisionnel par m2 de surface utile

Coût prévisionnel HT des opérations agréées en Grand Est (hors ANRU)	2020	2024
Toutes opérations confondues	2 062 €	2 647 €
Opérations en VEFA	1 974 €	2 565 €
Opérations hors VEFA*	2 112 €	2 751 €

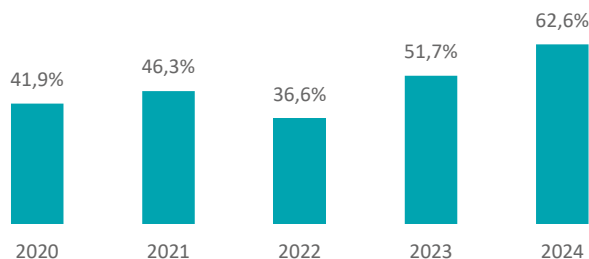
*Ent. générale ou lots séparés, hors dévolution non déterminée/non renseignée
Coût décrit au moment de la demande d'agrément

Zoom sur les opérations neuves acquises en VEFA

47% des logements agréés (constructions neuves en PLAI, PLUS, PLS ou PSLA) en région entre 2020 et 2024 ont été acquis en VEFA.

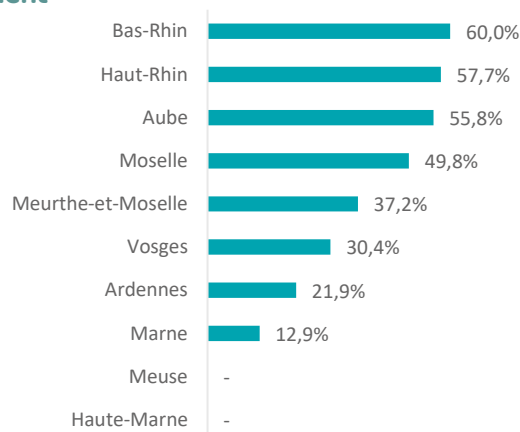
Les années 2023 et 2024 sont exceptionnelles avec le plan de rachat massif de programmes aux promoteurs immobiliers.

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



Par département, en cumul sur la période 2020-2024, c'est dans le Bas-Rhin que le recours à la VEFA a été le plus fréquent : il concerne 60% des logements neufs agréés, devant le Haut-Rhin (57,7%) et l'Aube (55,8%).

Proportion d'agrément de logements sociaux neufs acquis en VEFA entre 2020 et 2024 (hors ANRU) par département



Un parc de près de 434 000 logements à maintenir en bon état

Au 1er janvier 2024, la région Grand Est compte près de 434 000 logements sociaux* (-0,3% par rapport au 1er janvier 2023, contre +0,8% en France métropolitaine). La proportion de logements sociaux parmi les résidences principales est de 17,1%, une part quasi équivalente à la moyenne nationale (17,4%).

L'âge moyen du parc social est de 45,5 ans en région, ce qui en fait le parc le plus ancien de France. 45% du parc social régional a été construit entre 1946 et 1974, une proportion qui atteint 61% en Haute-Marne.

3% des logements sociaux de la région sont vacants (contre 2,3% en France métropolitaine). Ce taux est supérieur à la moyenne régionale dans l'Aube (3,6%), en Moselle (4,1%) et de façon encore plus marquée en Haute-Marne (6,9%), département vieillissant et en déprise démographique.

Mis à part dans l'Aube où il est relativement stable comparé à 2020, ce taux a fortement diminué sur les départements, particulièrement dans la Meuse (-5,9 points), où un seul bailleur social concentre l'essentiel du parc.

L'Eurométropole de Strasbourg représente 13% du parc social régional, soit environ 57 300 logements, devant la Communauté Urbaine du Grand Reims (11%, soit environ 48 300 logements).

Ces parts dépassent le poids démographique de ces territoires qui concentrent respectivement 9 % et 5 % de la population régionale.

Parmi les autres territoires comptant un nombre élevé de logements sociaux, Troyes Champagne Métropole, Mulhouse Alsace Agglomération, l'Eurométropole de Metz et la Métropole du Grand Nancy enregistrent entre 22 700 et 29 600 logements, devant Colmar Agglomération, la Communauté d'Agglomération de Châlons-en-Champagne et Ardenne Métropole (comptant entre 11 500 et 17 300 logements).

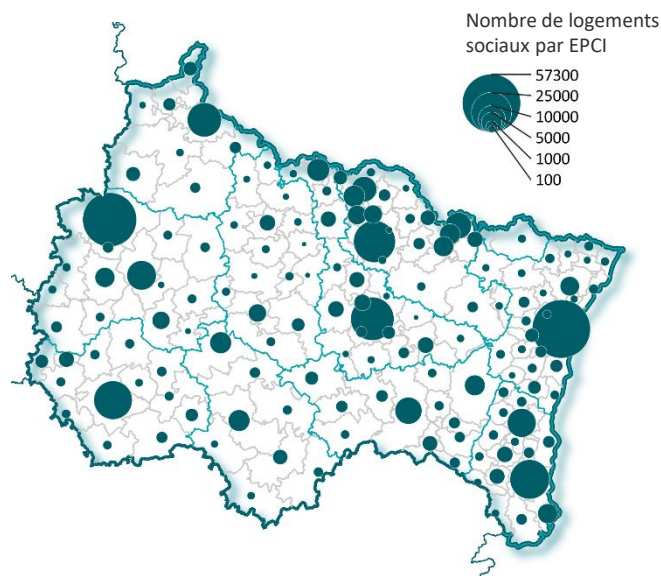
Ce parc existant nécessite la réalisation de travaux d'entretien et de maintenance. En 2024, ces interventions auraient représenté 316 M€, soit 3% de plus qu'en 2022, une hausse liée à l'inflation enregistrée au cours de cette période, le parc à entretenir étant resté relativement stable.

*Ces chiffres sont provisoires en attente de données corrigées. En effet, des écarts ont été observés entre les déclarations des bailleurs sociaux entre 2025 et 2024, tant vis-à-vis des sorties que des entrées dans le parc social. Ce peut être dû aux rattrapages de collecte (logements non déclarés à tort), des erreurs ou des omissions non repérées dans les déclarations des bailleurs sociaux.

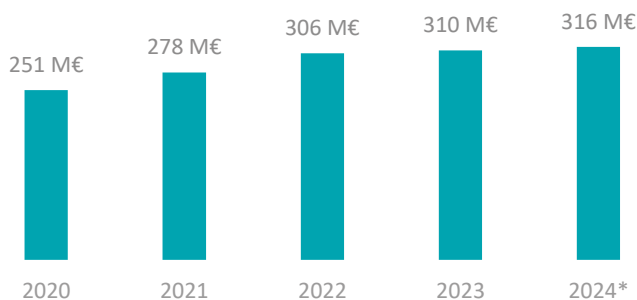
Chiffres clés du parc de logements sociaux par département au 1er janvier 2024*

	Nombre de logements du parc social	Part dans les résidences principales	Âge moyen du parc (en années)	Taux de vacance totale	Taux de vacance totale au 01/01/2020
Ardennes	24 152	19,8%	43,9	2,7%	5,0%
Aube	32 252	22,4%	41,7	3,6%	3,7%
Marne	72 576	27,6%	42,6	3,0%	4,8%
Haute-Marne	15 414	19,0%	48,1	6,9%	9,5%
Meurthe-et-Moselle	53 765	15,8%	43,0	2,3%	3,1%
Meuse	9 674	11,6%	47,0	2,5%	8,4%
Moselle	78 667	16,7%	49,2	4,1%	4,9%
Bas-Rhin	72 723	14,1%	45,3	2,2%	3,1%
Haut-Rhin	50 587	14,8%	48,0	2,3%	3,1%
Vosges	24 057	14,2%	46,9	1,7%	4,2%
GRAND EST	433 867	17,1%	45,5	3,0%	4,3%

Répartition du parc par EPCI au 1er janvier 2024*



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



Des rénovations qui s'intensifient afin d'améliorer la performance énergétique du parc mais insuffisantes pour faire face aux enjeux

Si le parc social régional est le plus ancien de France, c'est aussi l'un des plus énergivores. Au 1er janvier 2024, les logements énergivores (classés F ou G) représentent 4,5% des logements sociaux disposant d'un DPE* (contre 3,1% au niveau national).

Le nombre de « passoires thermiques » diminue tout de même d'année en année, en lien avec les investissements croissants des organismes Hlm en matière de réhabilitation.

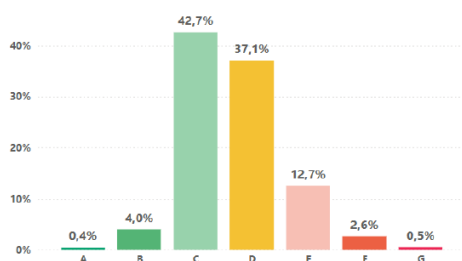
Parmi ces logements énergivores recensés, près de 3 300 ont été construits avant 1946, soit une part importante de ces logements anciens (entre 19% et 22%). Si cette part est moindre parmi ceux construits entre 1946 et 1990 (entre 4 et 5%), ce sont bien ces logements-là qui constituent le plus gros potentiel de rénovations en termes de volume (près de 6 900 logements). Ces logements étaient 14 100 en 2022, une belle illustration de la dynamique de rénovation en cours pour être au rendez-vous de la loi Climat et Résilience.

Bien que minoritaires dans le parc total (13,2%), les logements individuels concentrent un tiers des logements énergivores recensés. Cette situation masque de fortes disparités territoriales : dans le Bas-Rhin et le Haut-Rhin, 90 % des logements énergivores recensés relèvent du parc collectif, tandis que dans la Meuse, les logements individuels sont les plus concernés (67 %)

*Champ : logements ayant un DPE renseigné et réalisé avant le 1er juillet 2021, soit 60% en moyenne en région pour l'année 2024 ; Attention ce taux descend à 30% dans les Vosges

**D'après les réglementations thermiques en vigueur, il ne devrait plus y avoir de logements F ou G après cette date, cela peut être lié à des erreurs, à des exceptions possibles, à des permis de construire déposés antérieurement...

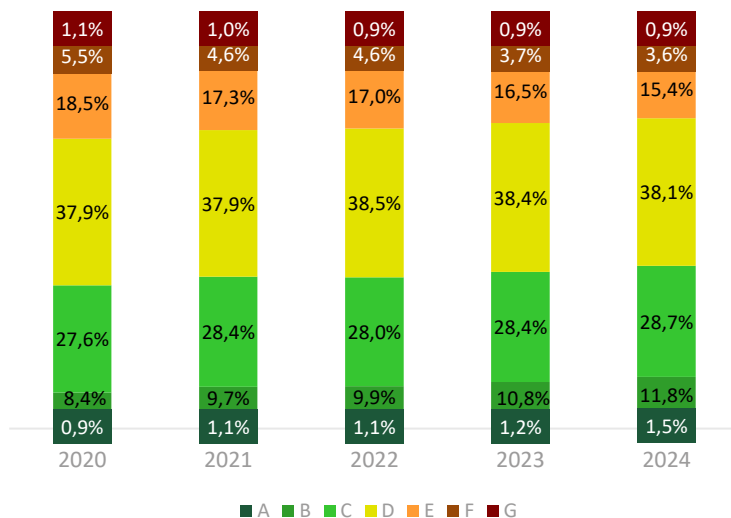
Dans le cadre de l'étude trajectoires de décarbonation menée par l'UR Hlm Grand Est, les étiquettes globales DPE (note la plus défavorable entre énergie et GES) ont été calculées et affinées en appliquant les nouvelles méthodes de calculs à la donnée RPLS et une modélisation plus fine du parc a ainsi été produite.



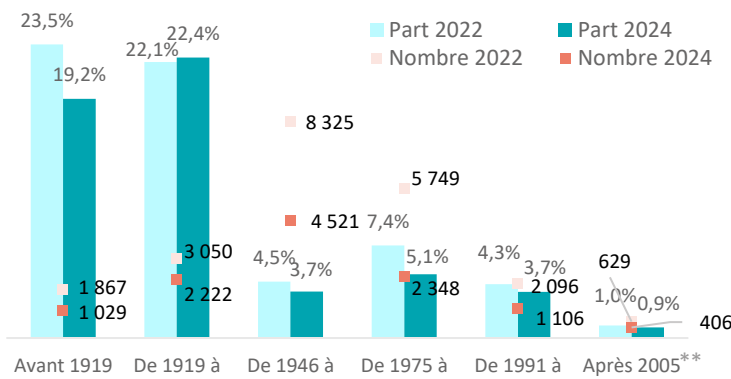
Cartographie DPE finale du diagnostic incluant le recalcul estimatif des anciens DPE avec la nouvelle méthode de calcul

Source : Pouget Consultants - Etude trajectoires de décarbonation menée par l'UR HLM Grand Est

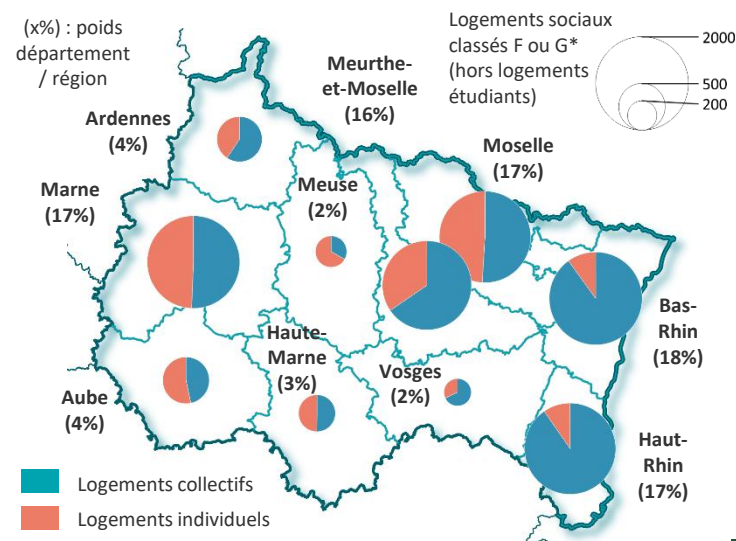
Répartition des logements sociaux par étiquette DPE Energie* en Grand Est de 2020 à 2024



Part et nombre de logements sociaux énergivores* (DPE énergie F ou G) en Grand Est selon la période de construction des logements en 2024 vs 2022



Répartition des logements sociaux énergivores* (DPE Energie F ou G) en 2024 par département



Source : SDES RPLS

De multiples outils mobilisables pour le financement de la réhabilitation du parc existant

Les investissements en matière de travaux de rénovation thermique peuvent être réalisés par l'intermédiaire de financements croisés : des prêts (éco-PLS, PAM), des dispositifs européens, nationaux ou régionaux (FEDER, PALULOS, FREPS, CLIMAXION).

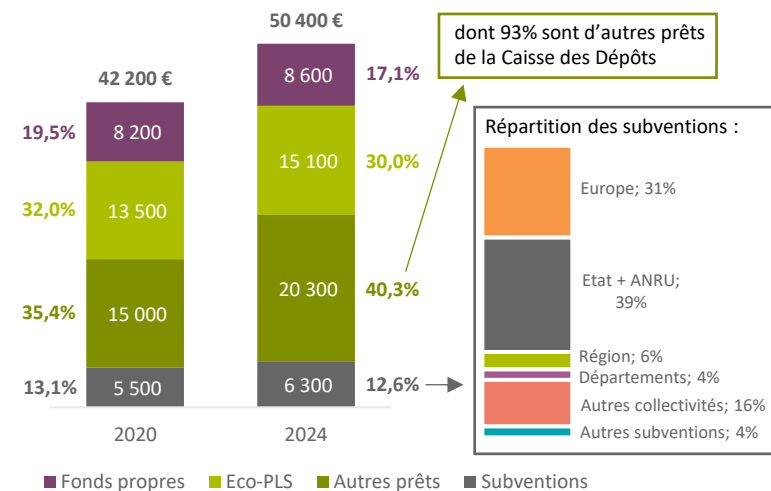
Si l'on observe le coût de réhabilitation des logements ayant bénéficié d'un éco-PLS, dispositif visant notamment à financer des rénovations ambitieuses et à accélérer l'éradication des passoires thermiques, on note qu'il a augmenté de 19% entre 2020 et 2024*. Dans le financement de ces rénovations, c'est la part des prêts autres que l'éco-PLS qui a le plus progressé, passant de 35,4% en 2020 à 40,3% en 2024.

Et du côté des économies d'énergie...

Dans le cadre du FREPS par exemple, le gain théorique des travaux réalisés en 2024 (sur 3 844 logements) correspondrait à la production de 7,5 éoliennes.



Evolution du financement moyen d'un logement social réhabilité dans le cadre d'un Eco-PLS en Grand Est - Coût TTC / logement



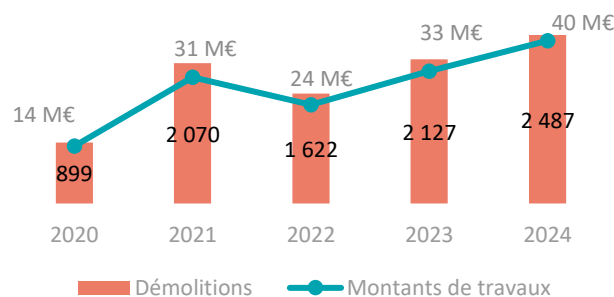
*A noter que le dispositif a évolué au cours de cette période (conditions d'éligibilité, montants et taux)

Un ajustement de l'offre qui s'appuie sur la suppression du bâti vétuste

Environ 9 200 logements sont sortis du parc pour cause de démolition entre 2020 et 2024, représentant un volume de travaux estimé à 142 M€ au cours de cette période, dont 40 M€ en 2024.

La hausse du coût moyen de démolition est marquée en fin de période. Elle s'explique à la fois par le contexte inflationniste et par la mise en place progressive de la filière à Responsabilité Élargie du Producteur (REP), qui engendre de nouvelles obligations et charges pour la gestion des déchets.

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



- Maintenir la dynamique de construction neuve



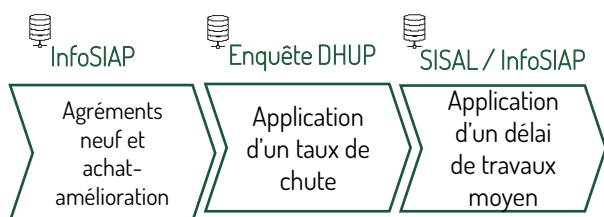
- Accélérer la rénovation énergétique de l'enveloppe et les changements de vecteurs*

- ✓ Passer de 9 000 à 10 500 rénovations par an en moyenne pour atteindre 275 000 logements rénovés d'ici 2050
- ✓ 170 000 changements de vecteur énergétique (réseaux de chaleur urbains, PAC, bois, chauffe-eau thermodynamique...) d'ici 2050
- ✓ 64% du parc rénové énergétiquement à horizon 2050, contre 55% en suivant un scénario tendanciel
- ✓ 470 M€ TTC d'investissements par an entre 2025 et 2027, soit 10,7 Mds € à horizon 2050

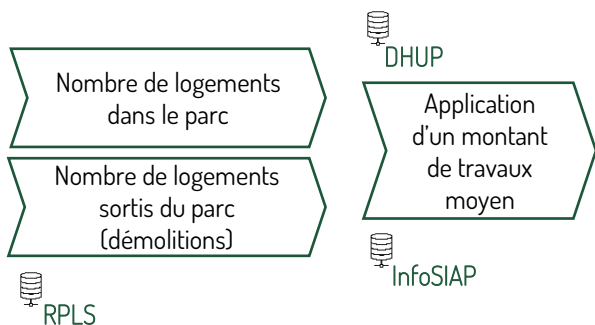
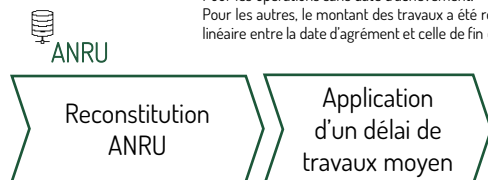
LES PERSPECTIVES

*Source : Pouget Consultants - Etude trajectoires de décarbonation menée par l'UR HLM Grand Est

Note méthodologique



Pour les opérations sans date d'achèvement.
Pour les autres, le montant des travaux a été réparti de façon linéaire entre la date d'agrément et celle de fin des travaux.



Les sources de données (🗄️), les traitements et les hypothèses utilisées ont été présentés aux membres du COPIL de l'étude. Les différentes bases ont fait l'objet de prétraitements afin de vérifier, mettre en cohérence et compléter les informations manquantes. Les hypothèses retenues comportent des biais. Toutefois les différents éléments issus des calculs réalisés permettent d'obtenir des ordres de grandeur cohérents.

/!\ Les montants de travaux indiqués dans les différentes bases de données traitées sont des **montants prévisionnels**

En partenariat avec ...



Et le concours financier :



CERC GRAND EST

tél. : 03.87.68.81.45 | e-mail : contact.cerc@i-carre.net

Site régional : www.cerc-grandest.net | site national : www.cerc-actu.com

