

RÉHABILITATION

LOGEMENT SOCIAL 2009

**Analyse régionalisée du marché français
de la réhabilitation du logement social**

Perspectives 2009



**DÉVELOPPEMENT
CONSTRUCTION**

150 rue Galliéni - 92100 Boulogne-Billancourt - France
Tél : 01 46 03 59 59 - Fax : 01 46 03 16 03 - Email : info@dev-construction.com
www.developpement-construction.com

RÉHABILITATION LOGEMENT SOCIAL 2009

Outil de référence pour **identifier les opportunités** du marché de la réhabilitation sociale



Le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) et le volet logement du Plan de Cohésion Sociale initié par Jean-Louis Borloo positionnent clairement le développement et le redéploiement de l'habitat social comme une grande cause nationale.

Porté par cette volonté et cette dynamique d'action, le marché de la réhabilitation du logement social s'affirme à court-moyen terme comme un segment offrant aux industriels de la construction de réelles opportunités de développement.

L'enjeu que représente aujourd'hui la réhabilitation du logement social en France est déjà considérable : **près de 5 milliards € HT** de travaux en 2005, soit 16-17 % de l'ensemble des travaux de réhabilitation du logement en France.

Ses perspectives d'ici à 2009 se révèlent très favorables sous l'impulsion de la politique très volontariste mise en œuvre par les pouvoirs publics via :

- le PNRU, qui a fixé pour objectif, en zones urbaines sensibles (ZUS), la réhabilitation lourde de quelque 400 000 logements d'ici à 2013, sur la base d'une programmation physique et d'un cadre contractuel avec engagement financier des différents acteurs impliqués dans les projets.

Créée pour simplifier et accélérer les procédures de financement de ces opérations, l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) mutualise sur toute la durée du programme l'ensemble des contributions des acteurs et financeurs locaux : État, Mouvement du 1 % Logement, villes, conseils généraux, conseils régionaux et, bien entendu, les bailleurs sociaux eux-mêmes,

- la politique du logement inscrite dans le Plan de Cohésion Sociale, qui relève d'une action concertée entre l'État et les organismes d'HLM dans le cadre de contrats d'objectifs pluriannuels, à des fins de remise à niveau du parc locatif social.

Dans ce contexte, il est fondamental pour les industriels du bâtiment de pouvoir cerner avec précision les enjeux de ce marché d'opportunité et de pouvoir agir sélectivement auprès des opérateurs les plus engagés en termes d'opérations de réhabilitation dans les 4-5 années à venir.

OBJECTIF DE L'ÉTUDE



**Vous donner les moyens de développer vos ventes
sur le marché de la réhabilitation du logement social**

**Rationalisation de votre approche-marché
Maîtrise accrue de votre action sur le terrain**

RÉHABILITATION LOGEMENT SOCIAL 2009

*L'outil de votre action "terrain" sur le marché français
de la réhabilitation du logement social*



**Connaître
et maîtriser
le marché**

***dans ses enjeux
actuels et prévisibles
à l'horizon 2009***



**Identifier
les acteurs-clés
du marché**

***à des fins concrètes
d'optimisation de
votre action "terrain"***

MOYENS

Analyse détaillée du parc des logements sociaux en France.
Enjeux au plan national et régional du marché de la réhabilitation du logement social.
Structure et organisation, mécanismes et facteurs explicatifs de l'évolution du marché.
Évolution prévisible du marché d'ici à 2009 dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine et hors ce cadre.

Présentation des différentes familles de gestionnaires de logements sociaux : organismes d'HLM, SEM.
Structure de la profession des organismes d'HLM au niveau national et régional.
Analyse détaillée des 100 projets phares de rénovation urbaine.
Recensement qualifié des 200 bailleurs sociaux les plus impliqués dans la réhabilitation sociale d'ici à 2009.

Objectifs et finalité de l'étude :

Contribuer à l'optimisation de votre action marketing et commerciale sur le marché de la réhabilitation sociale

RÉHABILITATION LOGEMENT SOCIAL 2009 est un outil d'analyse et d'action commerciale conçu pour répondre à deux objectifs :

- vous apporter la connaissance précise des **enjeux nationaux et régionaux du marché** de la réhabilitation, sur la base des travaux initiés par les grands bailleurs sociaux pour la remise à niveau de leur parc locatif, ceci soit dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) mis en place par le Ministre Jean-Louis Borloo (conventionnement ANRU) soit hors ANRU, de manière ponctuelle ou dans le cadre de contrats d'objectifs annuels,
- vous donner les moyens d'agir sélectivement auprès des acteurs les plus impliqués dans des opérations de réhabilitation lourde d'ici à 2009, grâce à la présentation détaillée des :
 - . **200 bailleurs sociaux** de France les plus importants en termes de potentiels de réhabilitation à court-moyen terme, recensés dans un fichier qualifié comportant toutes les données-clés les concernant et près de **600 interlocuteurs-cibles** au sein de ces structures,
 - . **100 projets-phares** de rénovation urbaine validés et/ou en cours d'examen par le Comité d'engagement de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU), avec l'identification des opérations par quartier, le montant des travaux de réhabilitation programmés et les périodes concernées, le type de travaux à réaliser, les bailleurs impliqués, avec les interlocuteurs techniques à contacter.



RÉHABILITATION LOGEMENT SOCIAL 2009, développée à des fins d'action commerciale et de prescription, constitue de fait :

- une **base de réflexion marketing** très précieuse pour comprendre et se positionner efficacement sur le marché français de la réhabilitation sociale,
- un **support d'action opérationnelle** très pertinent pour agir sélectivement et avec la plus grande efficacité auprès des opérateurs les plus engagés dans la rénovation de leur parc locatif de logements sociaux d'ici à 2009.

Un outil d'action marketing et commerciale pour évaluer vos marchés potentiels et identifier les acteurs-clés du secteur social



Toutes les données sur le marché de la réhabilitation sociale au plan national et par région

LES CHIFFRES-CLÉS DE LA RÉHABILITATION DU LOGEMENT SOCIAL EN FRANCE

► Le marché de la réhabilitation du logement social en France par type de gestionnaires et catégorie de travaux en 2005

Unité en millions € HT 2005 base 2005

TRAVAUX REHABILITATION 2005
4,97-4,98 milliards € HT

L'analyse des enjeux du marché au plan national

Le recensement des projets de rénovation urbaine, par région

LES PRINCIPAUX PROJETS DE RÉNOVATION URBAINE EN RÉGION
Projets conventionnés ou en cours de conventionnement par l'ANRU au 01/08/2006

SECTEUR GÉOGRAPHIQUE	RÉHABILITATION (en nombre de logements)	PÉRIODE (1)	COÛTS	MATRES D'OUVRAGE
Alsain-Valenciennes (59)	770	2006-2009 Début Tvx: 2007	Coût prévisionnel des travaux de réhabilitation : nc Coût total du projet (tous travaux confondus) : 40,8 M€ TTC	Partenord Habitat (03 20 78 56 00)
Avion (62)	330	2006-2009 Début Tvx:	Coût prévisionnel des travaux de réhabilitation :	Pas de Calais Habitat (03 21 50 55 00)

CARACTÉRISTIQUES DU PARC RÉGIONAL HLM
En nombre d'unités-logements, hors foyers (équivalent-logements)

Poids du parc locatif social régional dans le parc résidentiel global en région

Parc résidentiel global en région	Parc locatif social régional	Poids du parc social en région
1 044 500	190 900	18-19 %

Hors foyers (équivalents logements) – Données 2005

Structure du parc d'habitat social par type de logements

Type de logement	Nombre	Pourcentage
Logement collectif (1)	147 400	> 77 %
Maison individuelle	43 500	< 23 %
Ensemble logements	190 900	100 %

(1) Hors Foyers (équivalent-logements)

Les chiffres-clés du marché par région

Structure du parc d'habitat social par taille de logements

Taille de logement	Nombre	Pourcentage
1 ou 2 pièces	44 850	23-24 %
3 ou 4 pièces	128 850	67-68 %
5 pièces ou +	17 200	9 %
Ensemble	190 900	100 %

Structure du parc d'habitat social par tranche d'âge

Tranche d'âge	Nombre	Pourcentage
Avant 1960	21 950	11-12%
1961-1980	114 550	< 60 %
Après 1980	54 400	28-29%
Ensemble logements	190 900	100 %

STRUCTURE DE LA PROFESSION DES GESTIONNAIRES HLM PAR TAILLE DE PATRIMOINE

Unité : nombre d'opérateurs

Tranche de patrimoine	Offices	ESH	Ensemble
> 50 000	-	-	-
30 001 à 50 000	-	-	-
10 001 à 30 000	3	-	3
5 001 à 10 000	7	5	12
1 000 à 5 000	3	9	12
< 1 000	-	5	5
Ensemble	13 Offices	19 ESH	32 bailleur

Hors Foyers (équivalent-logements) / Hors SEM – Bailleurs propriétaires d'un parc > 100 logements sociaux par région – Données 2005

La structure régionale de la profession des gestionnaires HLM

Sommaire de l'étude



1 - LE PARC IMMOBILIER RÉSIDENTIEL DES ORGANISMES D'HLM

Le poids du logement social dans l'ensemble du parc résidentiel au plan national et régional.

Les grandes données du parc locatif social en France, la concentration régionale du parc, l'âge du parc, la nature des logements.

La structure du parc locatif social par type de logements au plan national et régional.

La structure du parc locatif social au plan national et régional, selon la taille des logements, selon leur âge.

Les données du logement locatif social dans les Zones Urbaines Sensibles (ZUS), le nombre de ZUS, le nombre de logements en ZUS, la spécificité de ces logements.

2 - LA STRUCTURE DE LA PROFESSION DES ORGANISMES D'HLM

Les caractéristiques des différentes familles d'organismes d'HLM : les ESH, les Offices de l'Habitat Social, les SEM ; leur nombre, leur parc, leur patrimoine moyen et son âge, leur répartition au plan régional.

La structure et la concentration du parc de logements sociaux, le nombre d'organismes selon la taille de leur parc, le poids des organismes les plus importants, l'importance du parc détenu dans chaque région respectivement par les organismes d'HLM et les SEM.

La structure du parc social selon l'année de mise en service des logements.

Le classement décroissant des 100 premiers organismes d'HLM selon l'importance de leur parc locatif, leurs rayons d'action respectifs, ...



3 - LE MARCHÉ FRANÇAIS DE LA RÉHABILITATION DU LOGEMENT SOCIAL EN 2005

La typologie des travaux de réhabilitation.

Les données de cadrage du marché de la réhabilitation du logement en France, son importance par rapport au secteur du neuf, son évolution récente, le poids du secteur social au sein de ce marché.



Les enjeux et chiffres-clés du marché de la réhabilitation sociale en France, le marché par type de travaux et par type de gestionnaires ; les enjeux respectifs des marchés des travaux d'amélioration, de maintenance, leur évolution récente.

La structure du marché de la réhabilitation sociale par région, sa concentration.

Les 100 premiers acteurs HLM (ESH et Offices de l'Habitat) du marché de la réhabilitation sociale, classés selon le volume moyen de logements rénovés chaque année .

4 - ENJEUX ET PERSPECTIVES DU MARCHÉ FRANÇAIS DE LA RÉHABILITATION DU LOGEMENT SOCIAL À L'HORIZON 2009

Les problématiques nouvelles et les enjeux à court-moyen terme de la réhabilitation du logement social, le contexte dans lequel s'inscrit le financement de la réhabilitation du parc social.

Les perspectives du marché de la réhabilitation du logement social à l'horizon 2009, le nombre potentiel de logement à réhabiliter, le marché prévisible des travaux d'amélioration, de maintenance.

Les données de cadrage du Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU), ses objectifs et enjeux, son coût, le nombre de projets aujourd'hui concernés.



5 - ANALYSE PAR RÉGION DU MARCHÉ FRANÇAIS DE LA RÉHABILITATION DU LOGEMENT SOCIAL

22 monographies par région, permettant de :

- **détailler au niveau local les enjeux du marché de la réhabilitation sociale,**
- **recenser les projets phares de rénovation urbaine,**
- **recenser les acteurs-clés du secteur social.**

Le poids du parc locatif social régional dans le parc résidentiel global de la région.

La structure du parc de logements sociaux dans la région, selon la nature des logements, selon leur taille, selon leur âge.

La structure de la profession des gestionnaires HLM : le nombre total d'organismes dans la région, la taille de leur patrimoine, le nombre d'organismes gérant plus de 50 000 logements, de 30 000 à 50 000 logements, de 10 000 à 30 000 logements, ...

La taille du marché régional de la réhabilitation du logement social en valeur de travaux niveau entreprises.

Les bailleurs sociaux les plus importants en termes de taille de patrimoine géré.



Le recensement des principaux projets conventionnés de rénovation urbaine de la région et pour chacun d'entre eux, le nombre de logements concernés, le calendrier des travaux, le coût prévu, les maîtres d'ouvrage impliqués, leurs coordonnées téléphoniques.

Le recensement des principaux organismes d'habitat social de la région :

- la taille de leur patrimoine,
- le nombre de logements rénovés en moyenne par an,
- les projets de réhabilitation programmés pour les prochaines années dans le cadre et hors cadre ANRU, le nombre de logements concernés,
- les montants de travaux budgétés,
- les précisions éventuelles sur les projets, leur localisation,
- les coordonnées des organismes, leurs principaux responsables décisionnaires et techniques.

Tarif et conditions de commercialisation de l'étude

RÉHABILITATION LOGEMENT SOCIAL 2009 est une étude approfondie de type multi-clients et de diffusion limitée.

Elle fait l'objet :

- d'un **rapport confidentiel** et nominatif ,
- d'une **base de données informatique** portant sur les 200 acteurs-clés du secteur social et les 100 projets phares de rénovation urbaine. Celle-ci est réservée aux acquéreurs de l'étude.

Prix de vente

Prix de l'étude (rapport + fichier informatique) :
2 950 € HT

Les exemplaires supplémentaires commandés en vue d'être utilisés par la même société sont vendus au prix de 140 € HT.

Modalités de commande

Pour passer commande de cette étude, il convient de retourner à DÉVELOPPEMENT CONSTRUCTION le contrat ci-contre sur lequel devront être portés les noms et fonctions des destinataires des rapports commandés.

Ce contrat, qui porte engagement de l'acquéreur sur le respect des clauses de confidentialité-exclusivité, nous est nécessaire pour enregistrer votre commande.

Clauses de confidentialité-exclusivité

RÉHABILITATION LOGEMENT SOCIAL 2009 est une étude réservée à l'usage exclusif des sociétés (ou toutes autres formes de personnes morales) qui s'en portent acquéreur.

La loi du 11 mars 1957 révisée en 1985, n'autorisant aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article 41, d'une part, que les "copies ou reproductions strictement réservées à l'usage du copiste et non destinées à une utilisation collective" et, d'autre part, que les analyses et courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration, "toute représentation ou reproduction intégrale, ou partielle, faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayant cause, est illicite" (alinéa 1er de l'article 40).

De caractère strictement confidentiel, le rapport nominatif de l'étude et sa base de données ne peuvent donc être communiqués, même partiellement, sans un accord préalable de DÉVELOPPEMENT CONSTRUCTION, à toute personne extérieure à la société ayant acquis l'étude (loi du 1^{er} juillet 1998 fixant les règles de protection juridique des bases de données).

Cette clause de confidentialité-exclusivité vaut également vis-à-vis d'autres sociétés filiales du même groupe ou relevant d'un même groupement, club, syndicat ou association d'industriels et/ou de professionnels du bâtiment.

Toute représentation, reproduction (reprographie, enregistrement informatique, ...) ou diffusion par quelque moyen que ce soit, y compris via Internet, de l'étude constituerait une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code Pénal qui prévoit à l'encontre des contrefacteurs des amendes ainsi que des peines d'emprisonnement.

L'acquéreur est engagé contractuellement à respecter et faire respecter ces clauses de confidentialité et à réserver à l'usage exclusif de sa société l'exploitation de l'étude et de sa base de données. En conséquence, il s'interdit toute forme de vente, de commercialisation ou de cession, même gratuite, de l'étude à des tiers.

La base de données de l'étude fait l'objet d'un enregistrement auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.



DÉVELOPPEMENT CONSTRUCTION

150 rue Gallieni - 92100 Boulogne-Billancourt

Tél : 01 46 03 59 59 - Fax : 01 46 03 16 03

e-mail : info@dev-construction.com - web : www.developpement-construction.com

Commande

RÉHABILITATION LOGEMENT SOCIAL 2009

Acquéreur

M Fonction

Société Téléphone Fax

Adresse

E-mail

Désignation et montant de la commande

Commande

Je passe commande de l'étude **RÉHABILITATION LOGEMENT SOCIAL 2009** :

- 1 exemplaire de base de l'étude (rapport + fichier informatisé) : 2 950 € HT
- ... exemplaire(s) supplémentaire(s) du rapport pour usage interne société, au prix unitaire de 140 € HT

soit au total exemplaires du rapport de l'étude nominatifs destinés aux personnes dont le nom est porté **au dos du présent contrat**.

Règlement

- Par chèque joint (facture de régularisation adressée par retour de courrier)
- A réception de facture

Clause de confidentialité-exclusivité

Cette étude, de caractère strictement confidentiel, ne pourra être communiquée, même partiellement. Je déclare avoir pris connaissance des clauses de confidentialité-exclusivité présentées au dos de ce contrat et m'engage vis-à-vis de DÉVELOPPEMENT CONSTRUCTION à en accepter pleinement les conditions.

Cachet de la société

Date et signature





DÉVELOPPEMENT CONSTRUCTION

150 rue Galliéni - 92100 Boulogne-Billancourt

Tél : 01 46 03 59 59 - Fax : 01 46 03 16 03

e-mail : info@dev-construction.com - web : www.developpement-construction.com

Destinataires des rapports et de la base de données

Destinataire de l'exemplaire de base

M. Fonction

Destinataires des exemplaires supplémentaires pour usage strictement interne société

M. Fonction

M. Fonction

M. Fonction

M. Fonction

Destinataire de la base de données informatique (1)

M. Fonction

(1) livrée sur CD Rom , après tests antivirus au moyen d'un logiciel spécialisé.

Clause de confidentialité-exclusivité

RÉHABILITATION LOGEMENT SOCIAL 2009 est une étude réservée à l'usage exclusif des sociétés (ou toutes autres formes de personnes morales) qui s'en portent acquéreur.

La loi du 11 mars 1957 révisée en 1985, n'autorisant aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article 41, d'une part, que les "copies ou reproductions strictement réservées à l'usage du copiste et non destinées à une utilisation collective" et, d'autre part, que les analyses et courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration, "toute représentation ou reproduction intégrale, ou partielle, faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayant cause, est illicite" (alinéa 1er de l'article 40).

De caractère strictement confidentiel, le rapport nominatif de l'étude et sa base de données ne peuvent donc être communiqués, même partiellement, sans un accord préalable de DÉVELOPPEMENT CONSTRUCTION, à toute personne extérieure à la société ayant acquis l'étude (loi du 1^{er} juillet 1998 fixant les règles de protection juridique des bases de données).

Cette clause de confidentialité-exclusivité vaut également vis-à-vis d'autres sociétés filiales du même groupe ou relevant d'un même groupement, club, syndicat ou association d'industriels et/ou de professionnels du bâtiment.

Toute représentation, reproduction (reprographie, enregistrement informatique, ...) ou diffusion par quelque moyen que ce soit, y compris via Internet de l'étude constituerait une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code Pénal qui prévoit à l'encontre des contrefacteurs des amendes ainsi que des peines d'emprisonnement.

L'acquéreur est engagé contractuellement à respecter et faire respecter ces clauses de confidentialité et à réserver à l'usage exclusif de sa société l'exploitation de l'étude et de sa base de données. En conséquence, il s'interdit toute forme de vente, de commercialisation ou de cession, même gratuite, de l'étude à des tiers.

La base de données de l'étude fait l'objet d'un enregistrement auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.