

# Coût et financements des logements locatifs sociaux en région des Pays de la Loire depuis 2005

Bilan 2014\*

## Le coût des logements locatifs sociaux (PLAI/PLUS/PLS) en région Pays de la Loire

Les chiffres exposés dans ce document proviennent des plans de financement prévisionnels issus de l'infocentre SISAL enregistrés par les gestionnaires et présentés par les maîtres d'ouvrage (MO) lors de leurs demandes d'octroi d'une aide à la pierre. Ces coûts peuvent évoluer jusqu'à la livraison de l'opération où le coût final est arrêté.

### Des prix très différents entre LLS ordinaire<sup>1</sup> et LLS en structure collective<sup>2</sup>

Le coût moyen des logements ordinaires est très inférieur (facteur 2,4) à celui des logements en structure collective (foyer) qui présentent, dans les plans de financement, des parties communes et des équipements collectifs spécifiques importants.

#### Coût moyen d'un LLS neuf, par territoire de délégation, selon le type de logement (€/m<sup>2</sup> de surface utile<sup>3</sup>)

	Logement ordinaire		Logement en structure	
	2014	Moyenne 2005-2014	2014	Moyenne 2005-2014
Nantes Métropole	1 971 €	1 903 €	3 455 €	3 490 €
St Nazaire Agglomération	1 882 €	1 860 €	3 101 €	3 670 €
État 44	1 650 €	1 654 €	5 221 €	3 968 €
<b>Sous total Loire-Atlantique</b>	<b>1 873 €</b>	<b>1 815 €</b>	<b>3 933 €</b>	<b>3 726 €</b>
Angers Loire Métropole	1 727 €	1 716 €	2 744 €	3 062 €
CG 49	1 546 €	1 361 €	5 103 €	3 960 €
<b>Sous total Maine-et-Loire</b>	<b>1 667 €</b>	<b>1 587 €</b>	<b>4 267 €</b>	<b>3 709 €</b>
Laval Agglomération	1 482 €	1 474 €	1 020 €	3 194 €
État 53	1 416 €	1 326 €		4 206 €
<b>Sous total Mayenne</b>	<b>1 456 €</b>	<b>1 405 €</b>	<b>1 020 €</b>	<b>3 896 €</b>
Le Mans Métropole	1 729 €	1 640 €	2 232 €	4 732 €
CG 72	1 765 €	1 454 €		4 950 €
<b>Sous total Sarthe</b>	<b>1 745 €</b>	<b>1 558 €</b>	<b>2 232 €</b>	<b>4 877 €</b>
La Roche-sur-Yon Agglomération	1 634 €	1 545 €		3 994 €
CG 85	1 620 €	1 451 €	3 480 €	4 136 €
<b>Sous total Vendée</b>	<b>1 622 €</b>	<b>1 473 €</b>	<b>3 480 €</b>	<b>4 123 €</b>
<b>Pays de la Loire</b>	<b>1 781 €</b>	<b>1 673 €</b>	<b>3 725 €</b>	<b>3 904 €</b>

Source : Infocentre SISAL

Le coût moyen 2014, en logement ordinaire, n'est supérieur que de 6,5 % au coût moyen 2005/2014, ce qui, par rapport à la tendance des années précédentes traduit une poursuite du tassement des prix. Pour le logement en structure, le même phénomène est même amplifié puisque le coût moyen en 2014 est inférieur à la moyenne 2005/2014 de 4,5 points (pour mémoire, il était supérieur de 4,7 points en 2013).

En rapprochant les chiffres 2014 des valeurs moyennes 2005/2014, on observe :

- **Pour le logement ordinaire**, les coûts sont en hausse sur toute la région avec des différences notables selon les départements. En Mayenne et Loire-Atlantique, l'augmentation est très légère (un peu plus de 3%), en Maine-et-Loire, elle est de près de 5 % tandis que sur la Sarthe et la Vendée, elle atteint respectivement 12 et 10 %.

La Loire Atlantique demeure le département le plus cher, la Mayenne est toujours le département le moins cher (-29% par rapport à la Loire-Atlantique en 2014). Les coûts en agglomération sont logiquement plus élevés que sur le reste du territoire.

- **Pour le logement en structure** (analyse à considérer avec précaution, les volumes construits étant faibles et variables), en 2014, les coûts augmentent en Loire Atlantique et Maine-et-Loire ( respectivement de 5 et 15 % par rapport à la période 2005 - 2014 ). En Vendée et en Sarthe, les coûts

diminuent fortement (respectivement de -16% et -54% avec seulement 2 opérations en Sarthe). Pour la Mayenne, la donnée 2014 du tableau n'est pas significative : une seule opération comportant une erreur dans l'enregistrement de la décision.

### Les prix du LLS ordinaire neuf en collectif<sup>4</sup> ou en individuel<sup>5</sup> (PLAI/PLUS/PLS)

En Pays de la Loire, en 2014, le logement collectif est 13% plus cher que le logement individuel. Cet écart s'explique par des logements plus petits, une structure bâtie plus complexe et un foncier beaucoup plus cher en zone urbaine. Cependant la différence tend à se réduire puisque sur la période 2005/2014, elle est de 22%. C'est sans doute le fait du coût du foncier qui, ces dernières années, a beaucoup plus progressé en zone rurale (pavillons) qu'en zone urbaine (collectifs), réduisant ainsi l'avantage financier de la construction en milieu rural.

**Coût moyen d'un LLS ordinaire neuf, par territoire de délégation, selon le type d'habitat (€/m<sup>2</sup> de SU)**

	Logement ordinaire collectif		Logement ordinaire individuel	
	2014	Moyenne 2005-2014	2014	Moyenne 2005-2014
Nantes Métropole	1 969 €	1 918 €	1 984 €	1 830 €
St Nazaire Agglomération	1 902 €	1 865 €	1 878 €	1 892 €
État 44	1 557 €	1 681 €	1 601 €	1 596 €
<b>Sous total Loire-Atlantique</b>	<b>1 907 €</b>	<b>1 861 €</b>	<b>1 984 €</b>	<b>1 670 €</b>
Angers Loire Métropole	1 762 €	1 734 €	1 604 €	1 584 €
CG 49	1 573 €	1 442 €	1 533 €	1 315 €
<b>Sous total Maine-et-Loire</b>	<b>1 737 €</b>	<b>1 687 €</b>	<b>1 551 €</b>	<b>1 374 €</b>
Laval Agglomération	1 484 €	1 503 €	1 478 €	1 459 €
État 53	1 275 €	1 404 €	1 439 €	1 305 €
<b>Sous total Mayenne</b>	<b>1 449 €</b>	<b>1 481 €</b>	<b>1 457 €</b>	<b>1 376 €</b>
Le Mans Métropole	1 738 €	1 731 €	1 753 €	1 566 €
CG 72	1 699 €	1 509 €	1 723 €	1 426 €
<b>Sous total Sarthe</b>	<b>1 727 €</b>	<b>1 687 €</b>	<b>1 740 €</b>	<b>1 472 €</b>
La Roche-sur-Yon Agglomération	1 636 €	1 649 €	1 632 €	1 448 €
CG 85	1 670 €	1 625 €	1 603 €	1 347 €
<b>Sous total Vendée</b>	<b>1 664 €</b>	<b>1 633 €</b>	<b>1 611 €</b>	<b>1 366 €</b>
<b>Pays de la Loire</b>	<b>1 839 €</b>	<b>1 784 €</b>	<b>1 626 €</b>	<b>1 457 €</b>

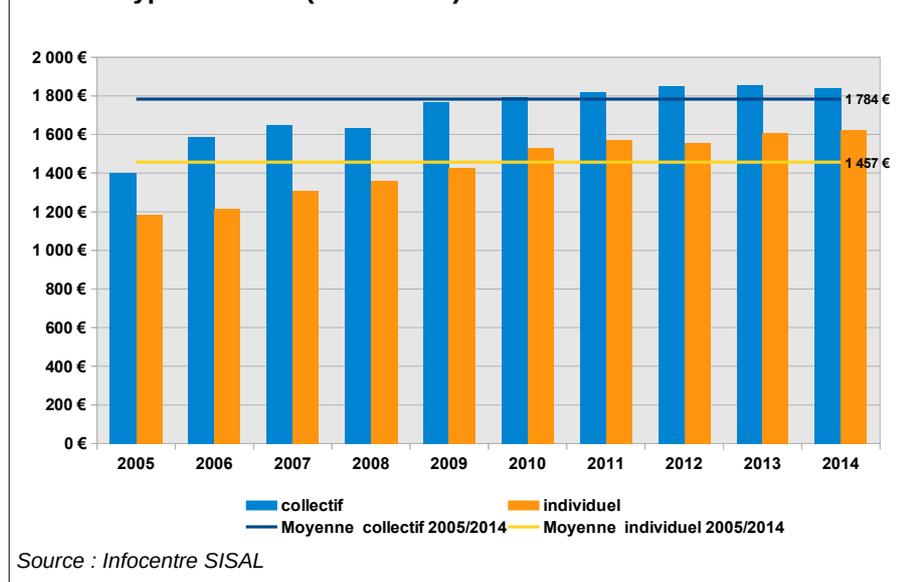
Source : Infocentre SISAL

En 2014, le coût du logement collectif est en légère augmentation sur la Loire-Atlantique, la Sarthe, la Vendée (+2%) et le Maine-et-Loire (+3 %) par rapport à la moyenne 2005/2014.

On constate, par contre, une légère baisse pour la Mayenne (-2%).

Au global, sur la période 2005-2014, la Loire Atlantique demeure toujours le département le plus cher, suivi du Maine et Loire, de la Sarthe, de la Vendée et de la Mayenne.

### L'évolution du coût moyen d'un LLS ordinaire neuf entre 2005 et 2014, selon le type d'habitat (€/m<sup>2</sup> de SU)



Le coût du logement individuel continue de croître, au niveau régional, en 2014, (+12% par rapport à la moyenne 2005/2014), sous la poussée de la Sarthe et de la Vendée (+18%) ainsi que de la Loire-Atlantique (+19%).

La progression est aussi importante pour le Maine et Loire (+13%).

Le département de la Mayenne enregistre une plus légère augmentation de +6 %.

## Le coût d'un LLS ordinaire neuf selon sa localisation

Depuis 2010, « une territorialisation renforcée sur les secteurs les plus tendus du marché et où l'accès au logement est difficile » avait été mise en place. L'objectif de ce zonage Scellier était de prioriser les territoires B1, et de manière moindre les B2 pour répondre aux besoins en matière d'offre locative sociale.

En 2013, un zonage régional spécifique au secteur locatif social pour la programmation des aides à la pierre en Pays-de-la-Loire a été défini pour permettre de mieux prendre en compte les tensions et les priorités de développement de l'offre sur ce territoire (voir fiche "Production de logements sociaux aidés en région Pays-de-la Loire depuis 2005 - bilan 2014"). Les différentes zones caractérisent la tension du parc public : de la zone PDL3, détendue en milieu "rural" à la zone PDL1, plus tendue, sur le littoral et l'axe ligérien entre Saint-Nazaire et Nantes.

Le tableau ci-dessous présente les coûts moyens des LLS ordinaires par territoire de gestion selon ce nouveau zonage régional de programmation.

Au regard des coûts présentés, Le tableau ci-dessous souligne que la programmation régionale en PDL 1, PDL2 et PDL3 tend à répondre aux objectifs de territorialisation.

Par rapport à la période 2005/2014, les coûts progressent sensiblement sur tous les secteurs : de plus de 1 % en zone PDL2, de 4% en PDL1 et de près de 15 % en PDL3. Le prix du foncier est à l'origine de ces augmentations qui traduit un marché en tension sur le littoral et dans les agglomérations ainsi qu'un report de localisation d'opérations en zone PDL3 pour répondre à la demande existante aussi sur ces territoires.

### Coût moyen d'un LLS ordinaire neuf, par territoire de délégation, selon le zonage PDL (€/m<sup>2</sup> SU)

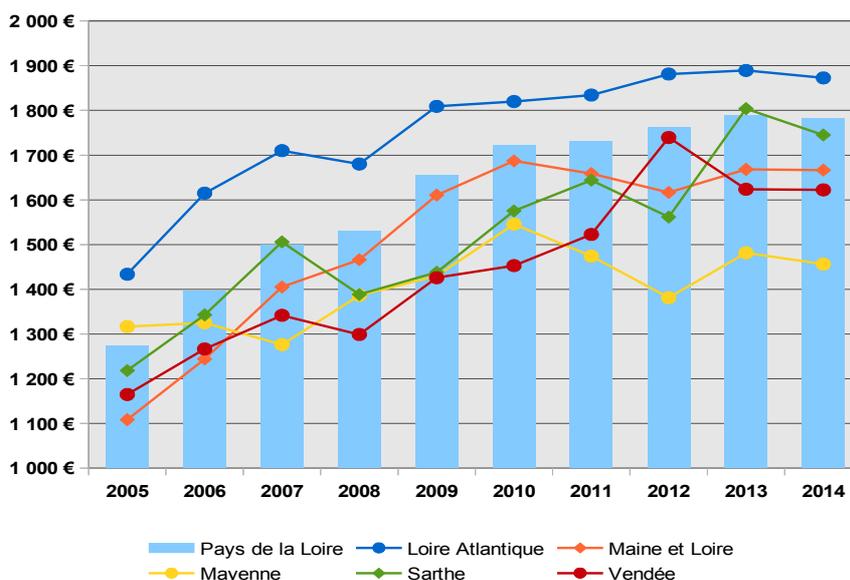
	2014			Moyenne annuelle 2005/2014		
	PDL 1	PDL 2	PDL 3	PDL 1	PDL 2	PDL 3
Nantes Métropole	1 971 €			1 903 €		
St Nazaire Agglomération	1 902 €	1 829 €		1 889 €	1 796 €	
État 44	1 748 €	1 590 €	1 782 €	1 707 €	1 626 €	1 603 €
<b>Sous total Loire-Atlantique</b>	<b>1 944 €</b>	<b>1 620 €</b>	<b>1 782 €</b>	<b>1 869 €</b>	<b>1 634 €</b>	<b>1 603 €</b>
Angers Loire Métropole		1 731 €	1 679 €		1 721 €	1 542 €
CG 49		1 621 €	1 532 €		1 406 €	1 348 €
<b>Sous total Maine-et-Loire</b>		<b>1 722 €</b>	<b>1 553 €</b>		<b>1 684 €</b>	<b>1 360 €</b>
Laval Agglomération		1 487 €	1 389 €		1 488 €	1 395 €
État 53			1 416 €			1 305 €
<b>Sous total Mayenne</b>		<b>1 487 €</b>	<b>1 414 €</b>		<b>1 488 €</b>	<b>1 320 €</b>
Le Mans Métropole		1 729 €			1 640 €	
CG 72			1 765 €		1 354 €	1 468 €
<b>Sous total Sarthe</b>		<b>1 729 €</b>	<b>1 765 €</b>		<b>1 616 €</b>	<b>1 468 €</b>
La Roche-sur-Yon Agglomération		1 634 €			1 545 €	
CG 85	1 813 €	1 587 €	1 548 €	1 616 €	1 504 €	1 357 €
<b>Sous total Vendée</b>	<b>1 813 €</b>	<b>1 601 €</b>	<b>1 548 €</b>	<b>1 616 €</b>	<b>1 523 €</b>	<b>1 357 €</b>
<b>Pays de la Loire</b>	<b>1 940 €</b>	<b>1 657 €</b>	<b>1 601 €</b>	<b>1 861 €</b>	<b>1 630 €</b>	<b>1 393 €</b>

source : Infocentre SISAL

Au global, l'échelle des coûts respecte la hiérarchie du zonage sur l'ensemble des Pays-de-la-Loire. Ainsi on constate :

- des coûts plus importants sur la zone PDL1 (plus tendue) : de 1 813 € pour le Conseil général de Vendée à 1 971 € pour le territoire de Nantes Métropole en 2014.
- des coûts intermédiaires en zone PDL2 (moyennement tendue) : entre 1 487 € pour Laval Agglomération et 1 829€ pour l'agglomération de Saint-Nazaire, en 2014.
- les coûts les plus bas de la région pour le secteur PDL3, variant de 1 389 €, toujours pour le territoire de Laval Agglomération, à 1 782 € pour les LLS ordinaires situés sur le secteur PDL3 de la Loire-Atlantique.

### Évolution du coût moyen d'un LLS ordinaire neuf, par département, entre 2005 et 2014 (€/m<sup>2</sup> de SU)



Source : Infocentre SISAL

Entre 2005 et 2014, le coût moyen prévisionnel des LLS ordinaires en région Pays-de-la-Loire est passé de 1 273 €/m<sup>2</sup> à 1 781 €/m<sup>2</sup> (soit + 40 %).

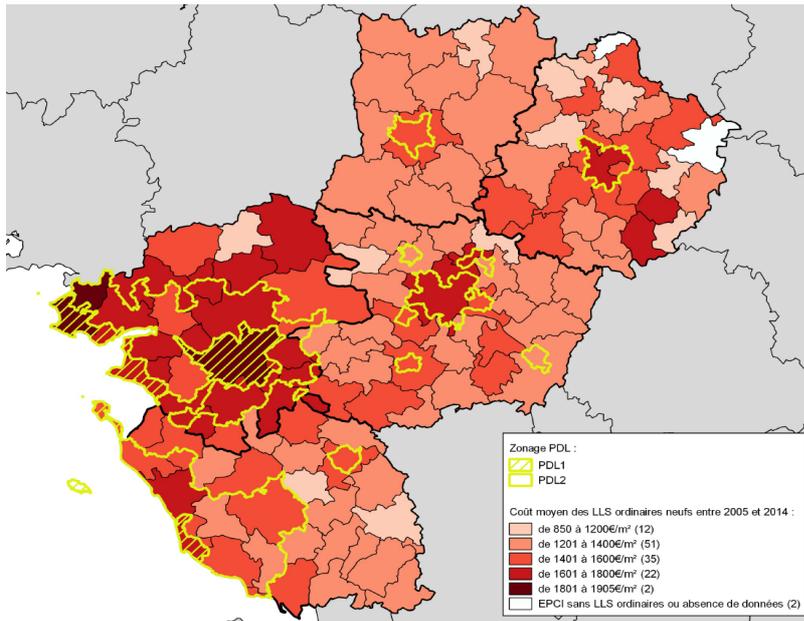
On constate une stabilisation de l'augmentation des coûts : en 2013, la progression par rapport à 2005 était de 40,5% et en 2012 de 38%.

Il y a donc une quasi stabilité des coûts moyens depuis 3 ans.

Dans le graphique ci-dessus, on relève :

- les progressions les plus importantes en Maine-et-Loire et en Vendée avec, respectivement, +50% et +43 % entre 2005 et 2014 ;
- la progression est également importante en Vendée et Loire-Atlantique avec +39 % et 31% entre 2005 et 2014 ;
- une légère augmentation des prix en Mayenne de +11 % entre 2005 et 2014 ;

### Coût moyen des LLS ordinaires neufs par Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) entre 2005 et 2014



Source : Infocentre SISAL

La carte ci-contre montre la répartition des coûts moyens au m<sup>2</sup> des logements locatifs sociaux ordinaires neufs, financés depuis 2005 (en cumulé), sur les EPCI de la région.

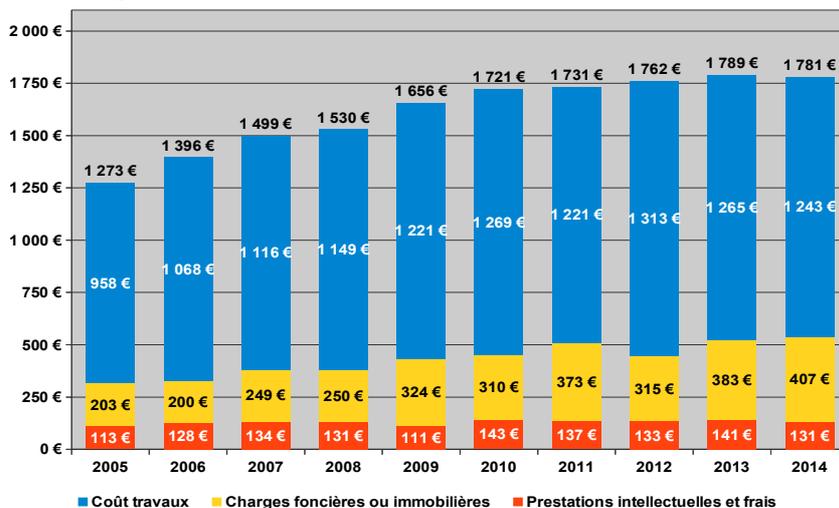
La Loire-Atlantique apparaît bien comme étant le département ayant le coût moyen du LLS le plus élevé. De façon générale, les coûts moyens les plus importants sont constatés dans les grandes agglomérations telles que Nantes, Angers et Le Mans ainsi que sur le littoral, là où le foncier est cher (+ 1 600 € du m<sup>2</sup>). A l'opposé, certains territoires ruraux où il y a eu peu d'opérations depuis 2005 (Sud Est de la Vendée, Nord Sarthe et Nord Mayenne), montrent des coûts bien inférieurs à 1 400 € du m<sup>2</sup>.

Sur cette carte, certains EPCI ruraux ressortent avec des coûts élevés (> à 1 600€/m<sup>2</sup>) : ces coûts doivent être nuancés par le faible nombre d'opérations sur ces territoires. En Sarthe, par exemple, sur la CC de Lucé, une des deux opérations sur la période étudiée ressort avec un coût à plus de 1 900€/m<sup>2</sup>. D'autres opérations comportent des logements labellisés au coût plus important tandis que d'autres sont des opérations de démolition-construction. C'est le cas pour l'EPCI de Loir et Bercé en Sarthe ou l'EPCI du Pays de Mayenne dans le département de la Mayenne. Les coûts plus élevés de ces logements (entre 1 850 et 2 500€/m<sup>2</sup>) faussent les moyennes sur des territoires où les opérations sont peu nombreuses.

**Nota** : quinze opérations, entre 2006 et 2014, ont été retirées de l'analyse, opérations enregistrées en logements ordinaires alors qu'il s'agissait de structures pour jeunes, personnes âgées ou handicapées. Ces opérations faisaient ainsi ressortir des coûts incohérents avec des opérations en logement ordinaire.

### L'évolution du coût moyen prévisionnel des LLS ordinaires et neufs depuis 2005

#### Évolution du coût moyen du LLS ordinaire neuf entre 2005 et 2014 (en €/m<sup>2</sup> SU)



Source : Infocentre SISAL

Après une forte hausse jusqu'en 2010, le coût des travaux diminue à 1 221 €/m<sup>2</sup> en 2011. Ils sont de 1 243 €/m<sup>2</sup> en 2014.

Les charges foncières ou immobilières ont progressé, de 16 % en 2005 à 21,5 % en 2011. En 2014, cette part atteint 23 %.

Le coût des prestations intellectuelles apparaît quasiment constant, autour de 7/9 % entre 2005 et 2014.

Enfin, la stabilité du coût global du LLS ordinaire neuf depuis 2010 se poursuit en 2014, à 1 781 € par m<sup>2</sup>.

## Le coût moyen des LLS ordinaires en 2014

Les tableaux ci-dessous détaillent le coût moyen au m<sup>2</sup>, par poste, des opérations de logements ordinaires neufs collectifs ou individuels pour chaque gestionnaire, en 2014.

Pour le CG72, les montants relevés en 2014 ne concernent qu'une seule opération en VEFA. Ceci explique le très faible coût du poste bâtiment et travaux et le coût important des charges immobilières.

### Le coût moyen des LLS ordinaires collectifs en 2014 (en €/m<sup>2</sup> SU)

	Coût du bâtiment ou des travaux	Charges foncières ou immobilières	Prestations intellectuelles et frais	Montant total
Nantes Métropole	1 414 €	440 €	115 €	1 969 €
Saint Saint-Nazaire Agglomération	1 319 €	406 €	178 €	1 902 €
État 44	1 180 €	285 €	92 €	1 557 €
Moyenne Loire-Atlantique	1 373 €	416 €	118 €	1 907 €
Angers Loire Métropole	1 143 €	498 €	121 €	1 762 €
CG 49	1 201 €	291 €	81 €	1 573 €
Moyenne Maine-et-Loire	1 150 €	471 €	115 €	1 737 €
Laval Agglomération	1 041 €	281 €	161 €	1 484 €
État 53	1 095 €	12 €	168 €	1 275 €
Moyenne Mayenne	1 050 €	236 €	162 €	1 449 €
Le Mans Métropole	803 €	736 €	199 €	1 738 €
CG 72	30 €	1 627 €	42 €	1 699 €
Moyenne Sarthe	590 €	981 €	156 €	1 727 €
La Roche sur Yon Agglomération	1 328 €	213 €	95 €	1 636 €
CG 85	764 €	812 €	94 €	1 670 €
Moyenne Vendée	863 €	707 €	94 €	1 664 €
Pays-de-la-Loire	1 255 €	465 €	118 €	1 839 €

Source : Infocentre SISAL

### Le coût moyen des LLS ordinaires individuels en 2014 (en €/m<sup>2</sup> SU)

	Coût du bâtiment ou des travaux	Charges foncières ou immobilières	Prestations intellectuelles et frais	Montant total
Nantes Métropole	1 422 €	428 €	134 €	1 984 €
Saint Saint-Nazaire Agglomération	1 165 €	530 €	183 €	1 878 €
État 44	1 272 €	210 €	119 €	1 601 €
Moyenne Loire-Atlantique	1 295 €	300 €	130 €	1 725 €
Angers Loire Métropole	969 €	552 €	84 €	1 604 €
CG 49	1 054 €	328 €	150 €	1 533 €
Moyenne Maine-et-Loire	1 033 €	385 €	133 €	1 551 €
Laval Agglomération	1 196 €	125 €	157 €	1 478 €
État 53	1 158 €	125 €	156 €	1 439 €
Moyenne Mayenne	1 175 €	125 €	157 €	1 457 €
Le Mans Métropole	1 200 €	384 €	169 €	1 753 €
CG 72	1 376 €	153 €	194 €	1 723 €
Moyenne Sarthe	1 275 €	286 €	180 €	1 740 €
La Roche sur Yon Agglomération	1 112 €	352 €	168 €	1 632 €
CG 85	1 019 €	469 €	115 €	1 603 €
Moyenne Vendée	1 047 €	434 €	130 €	1 611 €
Pays-de-la-Loire	1 161 €	326 €	138 €	1 626 €

Source : Infocentre SISAL

## Le coût du foncier des LLS ordinaires et neufs depuis 2005

Si le graphique ci-dessus (page 5) montre que les charges foncières ou immobilières ont sensiblement progressé entre 2005 et 2014, nombre d'opérations ont bénéficié d'un foncier gratuit ou à un coût symbolique inférieur à 2 000 € (terrain cédé par la collectivité concernée).

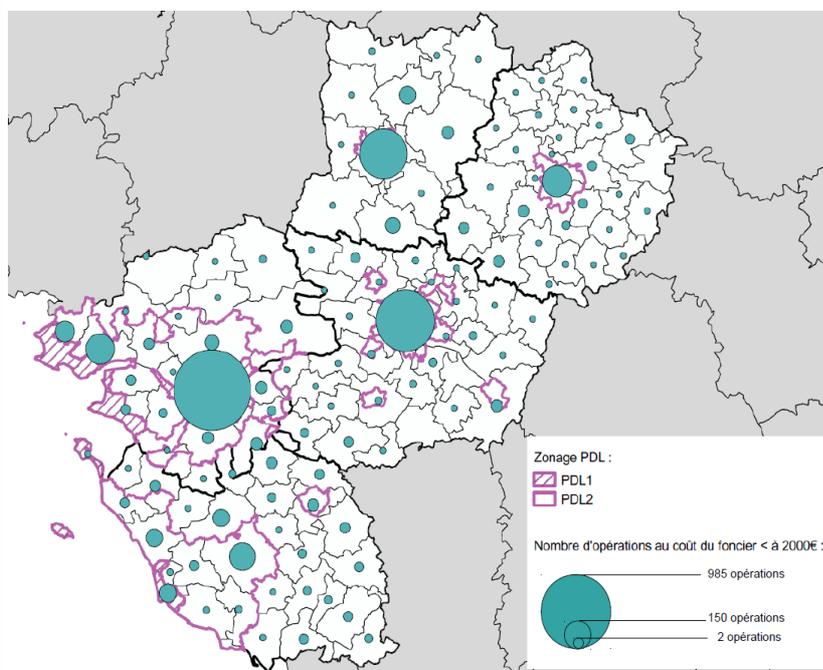
Le tableau ci-dessous fait apparaître la part des opérations ayant un coût du foncier inférieur à 2 000 € sur cette période.

**La part des opérations ayant un coût du foncier inférieur à 2 000 € entre 2005 et 2014**

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nantes Métropole		52,7%	64,7%	64,8%	82,0%	52,6%	48,6%	54,9%	48,1%	49,2%
St Nazaire Agglomération	19,4%	66,7%	79,5%	63,5%	61,2%	49,0%	37,7%	31,0%	25,0%	48,4%
État 44									24,5%	26,0%
Sous total Loire-Atlantique	19,4%	59,0%	70,5%	64,0%	76,3%	51,2%	44,4%	44,4%	37,8%	42,1%
Angers Loire Métropole			45,1%	31,5%	51,3%	70,0%	77,3%	52,1%	32,6%	20,5%
CG 49	21,3%	34,2%	36,7%	29,9%	40,0%	14,6%	20,8%	37,8%	32,9%	27,0%
Sous total Maine-et-Loire	21,3%	34,2%	40,5%	30,5%	48,4%	54,5%	57,4%	45,2%	32,7%	24,3%
Laval Agglomération		84,2%	75,0%	63,9%	86,4%	68,9%	47,9%	39,5%	43,2%	37,5%
État 53	70,1%	48,6%	54,8%	48,4%	54,5%	59,0%	46,5%	27,9%	36,4%	38,2%
Sous total Mayenne	70,1%	70,2%	68,9%	58,7%	75,2%	64,3%	47,3%	33,7%	40,3%	37,9%
Le Mans Métropole	88,9%	92,3%	0,0%	35,3%	63,6%	68,4%	75,0%	83,3%	82,1%	73,9%
CG 72	88,2%	67,9%	62,5%	73,1%	85,3%	81,1%	55,6%	87,1%	83,3%	86,7%
Sous total Sarthe	88,5%	75,6%	35,7%	58,1%	74,6%	76,8%	64,1%	85,5%	82,7%	78,9%
La Roche-sur-Yon Agglomération		56,7%	73,1%	88,2%	67,6%	84,6%	71,4%	47,6%	31,0%	26,7%
CG 85	50,0%	44,1%	47,8%	78,6%	72,5%	63,0%	61,2%	57,4%	31,0%	36,7%
Sous total Vendée	50,0%	48,0%	53,4%	80,0%	71,2%	65,3%	62,6%	55,8%	31,0%	34,4%
<b>Pays de la Loire</b>	<b>39,1%</b>	<b>54,5%</b>	<b>56,8%</b>	<b>58,4%</b>	<b>65,6%</b>	<b>56,7%</b>	<b>51,3%</b>	<b>43,0%</b>	<b>38,6%</b>	<b>38,2%</b>

Source : Infocentre SISAL

**Répartition des opérations de LLS ordinaires neufs ayant un coût du foncier inférieur à 2 000 € par EPCI entre 2005 et 2014**



Source : Infocentre SISAL

La carte ci-contre fait apparaître le nombre d'opérations ayant un coût du foncier inférieur à 2 000€. L'emploi du foncier à un coût symbolique est systématisé sur la quasi-totalité des EPCI de la région.

En rapportant ces données en part, entre 2005 et 2014, 50,4 % des opérations de LLS ordinaires neufs financés en Pays-de-la-Loire ont un coût du foncier équivalent à 0 €.

Sur le tableau ci-dessus, on constate qu'au niveau régional, la part de ces opérations a régulièrement progressé de 2005 à 2009. Elle est en baisse sensible depuis 2010. Seul le département de la Sarthe conserve un taux important (79 %) d'opérations ayant un coût du foncier symbolique. Cette analyse doit cependant être nuancée : le don d'un terrain par une collectivité n'implique pas que les charges foncières globales soient gratuites pour l'opérateur : à titre d'exemple, le coût des VRD reste le plus souvent à sa charge.

# L'équilibre financier des logements locatifs sociaux en région Pays de la Loire

## Plans de financement des opérations en PLAI<sup>8</sup>/PLUS<sup>9</sup> ordinaires et neufs

Les opérations de construction et d'acquisition de logements sociaux font l'objet d'un équilibre financier détaillé dans les plans de financement des opérations.

Le taux de TVA appliqué pour le plan de financement prévisionnel varie sur la période observée : TVA réduite à 5,5 % jusqu'en 2010 et TVA à 7 % à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2011. Au 1er janvier 2014, elle repasse à 5,5%.

Les tableaux suivants donnent un aperçu des plans de financement des logements en PLAI, en PLUS et en cumulé PLAI/PLUS pour l'ensemble de la région, et en cumulé PLAI/PLUS pour chacun des départements.

### Plan de financement prévisionnel des LLS ordinaires neufs, en 2014, et sur la période 2005/2014

Pays de la Loire	PLAI		PLUS		PLAI/PLUS	
	2014	2005/2014	2014	2005/2014	2014	2005/2014
Subventions État	5,7%	7,1%	1,0%	1,8%	2,5%	3,1%
Subventions Collectivités	11,3%	10,6%	3,5%	4,8%	6,0%	6,2%
Subventions Autres	1,4%	2,0%	1,4%	2,7%	1,4%	2,6%
<b>Total des subventions</b>	<b>18,3%</b>	<b>19,7%</b>	<b>6,0%</b>	<b>9,3%</b>	<b>9,9%</b>	<b>11,9%</b>
<b>Prêts</b>	<b>73,6%</b>	<b>71,6%</b>	<b>78,6%</b>	<b>74,5%</b>	<b>77,0%</b>	<b>73,8%</b>
<b>Fonds propres</b>	<b>8,1%</b>	<b>8,7%</b>	<b>15,4%</b>	<b>16,1%</b>	<b>13,1%</b>	<b>14,3%</b>
<b>Total</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Source : Infocentre SISAL – VADEMECUM – aides moyennes

Les opérations PLAI ouvrent droit à plus de subventions que les opérations PLUS et à des prêts très bon marché. Aussi, en PLAI, les opérateurs privilégient le recours à l'emprunt et limitent autant que possible les apports en fonds propres. A l'inverse, beaucoup plus de fonds propres sont injectés dans les opérations PLUS pour compenser un moindre subventionnement et limiter le recours à des prêts plus coûteux.

### Plan de financement prévisionnel des LLS ordinaires neufs (PLAI/PLUS), par département, en 2014, et sur la période 2005 et 2014

	Loire-Atlantique		Maine-et-Loire		Mayenne		Sarthe		Vendée		Pays de la Loire	
	2014	2005/2014	2014	2005/2014	2014	2005/2014	2014	2005/2014	2014	2005/2014	2014	2005/2014
Subventions État	2,8%	3,2%	2,0%	2,9%	1,6%	2,9%	2,0%	2,6%	2,0%	3,2%	2,5%	3,1%
Subventions Collectivités	6,8%	6,9%	6,7%	7,8%	7,3%	5,3%	2,9%	2,4%	1,7%	3,3%	6,0%	6,2%
Subventions Autres	2,2%	3,2%	0,3%	1,9%	0,0%	3,0%	0,3%	1,6%	0,1%	1,6%	1,4%	2,6%
<b>Total des subventions</b>	<b>11,8%</b>	<b>13,3%</b>	<b>9,0%</b>	<b>12,5%</b>	<b>8,9%</b>	<b>11,2%</b>	<b>5,2%</b>	<b>6,6%</b>	<b>3,8%</b>	<b>8,2%</b>	<b>9,9%</b>	<b>11,9%</b>
<b>Prêts</b>	<b>75,2%</b>	<b>71,8%</b>	<b>76,4%</b>	<b>74,9%</b>	<b>79,3%</b>	<b>75,5%</b>	<b>75,9%</b>	<b>77,5%</b>	<b>87,3%</b>	<b>77,3%</b>	<b>77,0%</b>	<b>73,8%</b>
<b>Fonds propres</b>	<b>13,0%</b>	<b>14,9%</b>	<b>14,6%</b>	<b>12,6%</b>	<b>11,8%</b>	<b>13,3%</b>	<b>18,8%</b>	<b>15,9%</b>	<b>9,0%</b>	<b>14,5%</b>	<b>13,1%</b>	<b>14,3%</b>
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Source : Infocentre SISAL – VADEMECUM – aides moyennes

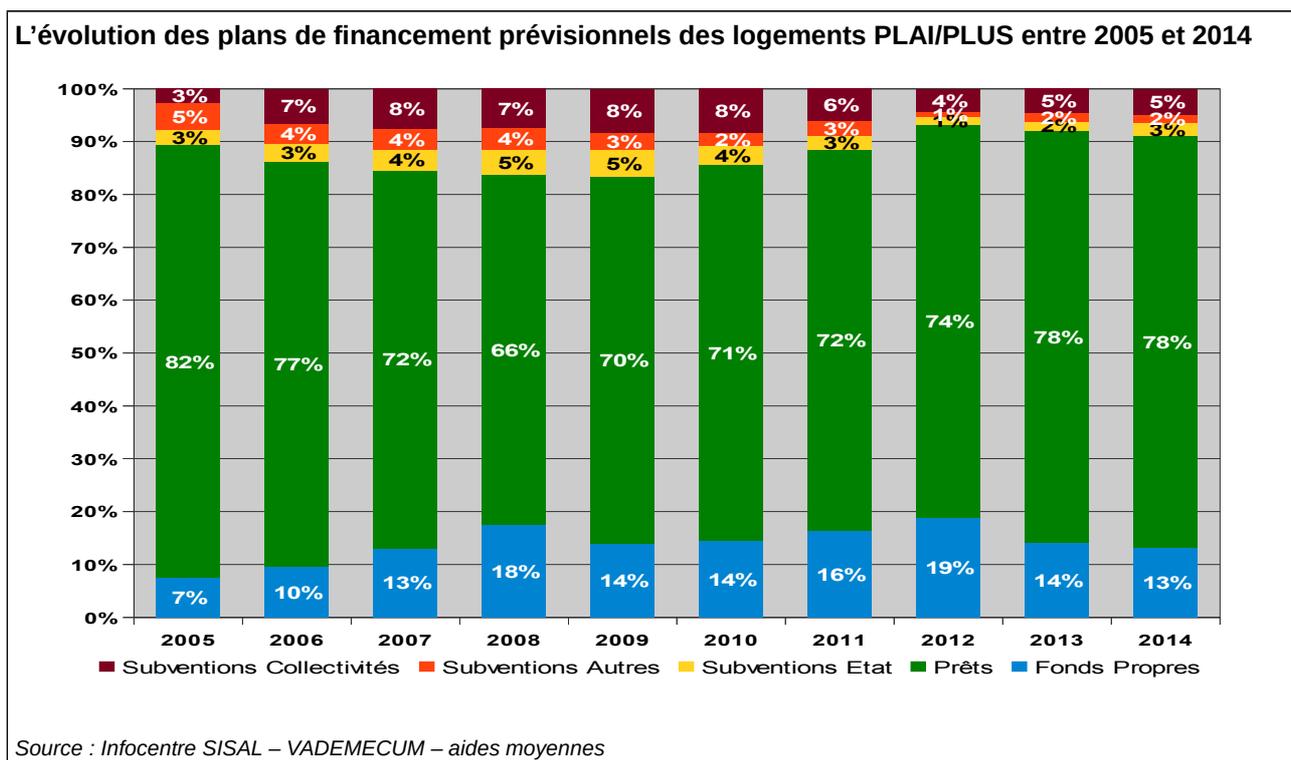
On constate cependant quelques disparités entre les départements de la région (tableau ci-dessus).

Avec une moyenne de 6 % au niveau régional, la part des subventions des collectivités a légèrement augmenté en 2014 (4,4 % en 2012 et 4,6 % en 2013). Elles varient, selon les départements entre 1,7 % pour la Vendée et 7,3 % pour la Mayenne.

Dans la même tendance, les subventions « autres » ont modérément augmenté passant de 1 % en 2012 à 1,5 % en 2013 et 1,4% en 2014 au niveau régional. C'est pour la Loire-Atlantique que le taux est le plus élevé avec 2,2 % tandis que pour les autres départements, la part oscille entre 0% (pour la Mayenne) et 1,9% (pour le Maine-et-Loire).

Toutes subventions confondues, la Sarthe et la Vendée sont moins dotées que les autres départements avec une faible part dans les plans de financement avec 5,2 et 3,8 %.

Le recours aux fonds propres baisse en 2014, par rapport à la moyenne 2005/2014 hormis en Maine-et-Loire et en Sarthe.

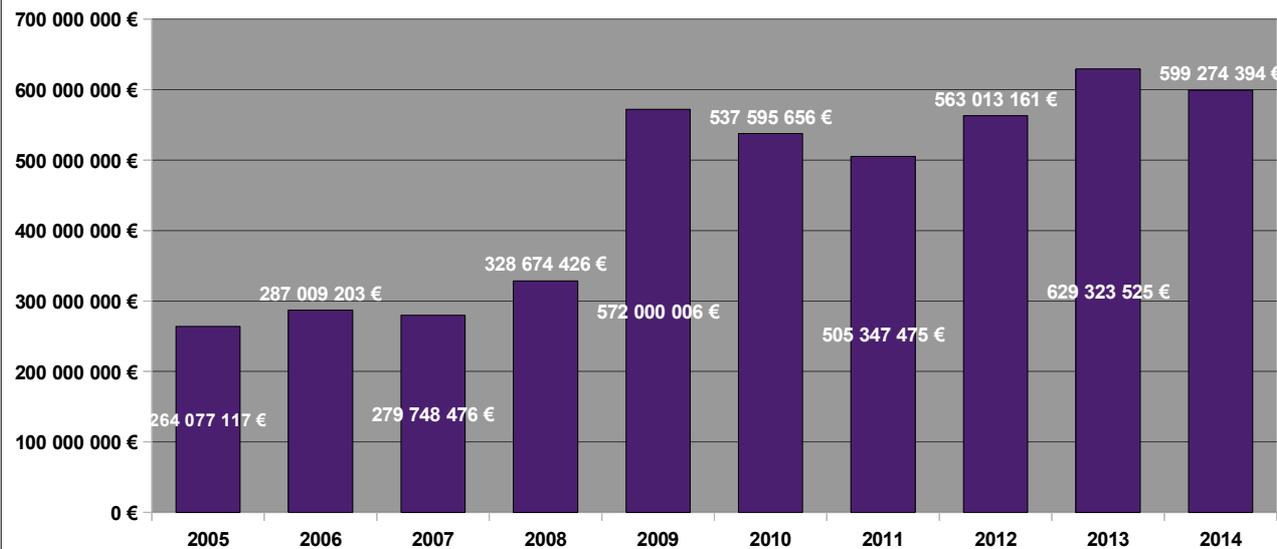


Depuis 2005, la part totale des subventions a progressé jusqu'en 2009 (période du plan de relance) pour passer de 10,6 % à 16,6 %. Ce taux a ensuite diminué jusqu'à baisser en 2012 à 6,8%. En 2013, cette part progresse légèrement passant à 7,9 %. En 2014, elle augmente toujours légèrement, passant à 9 % des plans de financement.

La part des fonds propres a augmenté jusqu'en 2008 pour atteindre 17,5 %. Après une forte baisse en 2009 (13,9 %), cette part a recommencé à croître, et de manière accentuée en 2012 (+ 2,6 %, soit 18,9 %), pour redescendre dans les années suivantes. En 2014, elle atteint 13,2 %.

La part des prêts, passée de 81,9 % en 2005 à 66,2 % en 2008, augmente progressivement depuis 2009. Elle est de 77,8 % en 2014.

### L'évolution de la masse financière mobilisée pour les logements PLAI/PLUS entre 2005 et 2014



Source : Infocentre SISAL – VADEMECUM – aides moyennes

Le volume financier mobilisé pour le logement ordinaire en PLAI et PLUS a plus que doublé entre 2005 et 2014 passant de 264 Millions d'euros à près de 600 millions d'euros. La plus forte progression s'observe entre 2008 et 2009 et s'explique par la forte accélération de la production dans le cadre du plan de relance. Au global, l'évolution des masses financières investies suit la courbe de la production des PLAI/PLUS sur cette période.

## La contribution des aides indirectes aux financements des logements en PLAI/PLUS ordinaires neufs

Les logements en PLAI/PLUS ordinaires neufs bénéficient d'aides financières indirectes de l'État en complément des subventions versées (aides financières directes). Ces aides indirectes n'apparaissent pas explicitement en tant que recette dans le bilan d'une opération (plan de financement) contrairement aux subventions, aux prêts et aux fonds propres. Elles jouent, cependant, un rôle déterminant de réduction du coût d'opération et allègent l'effort financier nécessaire à la production.

**En 2014, les principales aides indirectes sont :**

- **le taux réduit de TVA à 5,5 %** au lieu de 20 %. Par rapport à la construction non aidée, ce soutien de l'État baisse les coûts de construction de 14,1 points de 2005 à 2011, puis 12,6 points en 2012 et 2013 et 14,5 points en 2014. *Les entreprises facturent les lots avec la TVA aux maîtres d'ouvrage, qui récupèrent la différence avec la TVA réduite en justifiant auprès des services fiscaux l'avancée des travaux et les montants mobilisés.*

Dans les tableaux de la présente note, le montant TTC financé est donc un montant avec un taux réduit de TVA en vigueur.

Les simulations qui suivent, avec un coût simulé de TVA à 19,6 et 20 %, permettent une comparaison avec le secteur privé.

- **les prêts à taux bonifiés de la caisse des dépôts et des consignations (CDC) et du « 1 % Logement »** (Action logement), encore appelés **aides de circuit**. Ils assurent aux bailleurs sociaux un accès au crédit à un coût inférieur à celui du marché (égal, en 2012 pour les prêts PLUS) et baissent les frais financiers dans le bilan d'opération. A l'horizon fin 2014 – début 2015, cette aide indirecte pourrait apparaître modeste dans un contexte de taux d'intérêt historiquement bas. En réalité, comme la durée des prêts est très longue, les frais financiers évités sur 40 à 50 ans représentent un montant équivalent au quart des fonds propres pour les logements PLAI.

- **la garantie des prêts** par les collectivités locales (2 % du montant emprunté) évite au porteur de l'opération de supporter les charges de fonds de garantie bancaire aux prêts, dans des conditions en outre plus avantageuses que la garantie hypothécaire. Cette aide évite aux maîtres d'ouvrage d'immobiliser des fonds propres.

- **les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)**, pendant 15 et 25 ans assimilables à des exonérations d'impôt.

On peut encore citer l'acquisition souvent à **prix réduit, voire nul, du foncier**, l'**exonération d'impôt sur les sociétés**, l'**exonération de la taxe d'aménagement**, l'**exonération de droit de mutation à titre onéreux**, sans oublier la **valorisation des intérêts d'emprunts complémentaires** qui auraient été nécessaires en l'absence de TVA réduite, de subventions et de foncier à prix réduit. Ces montants non mobilisés par les maîtres d'ouvrage permettent de réduire le coût réel supporté par le maître d'ouvrage.

Ces aides contribuent à proposer des loyers moins élevés et soutiennent l'accès au logement dit abordable. Elles participent à l'équilibre de l'opération sur sa durée de vie, de manière analogue à l'aide personnalisée au logement (APL) accordée dans le cas d'un logement conventionné suite à une aide à la pierre. L'APL est une « garantie » pour le bailleur de percevoir un minimum du loyer. Elle est versée, soit au ménage, soit au bailleur, sous réserve d'un accord contractualisé avec les services de l'État, laissant de fait un reste à charge au ménage.

Le tableau récapitulatif ci-dessous expose les interactions entre aides directes et indirectes, et, plan de financement et coût réel de l'investissement de l'opération (*Source : DGALN*) :

	Plan de financement				Hors plan de financement – vie de l'opération	
	Aides directes de l'État	Aides indirectes de l'État	Aides directes hors État	Aides indirectes hors État	Aides indirectes de l'État	Aides indirectes hors État
Subvention État						
Subvention collectivité						
Subvention 1 %						
Réduction TVA						
Aide de circuit prêt CDC logement						
Aide de circuit prêt CDC foncier						
Aide de circuit prêt 1%						
Exonération de TFPB compensée						
Garantie d'emprunt						
Autres aides indirectes						

Pour l'analyse qui suit sur la période 2007 à 2014, il faut prendre en considération le fait que le taux de TVA appliqué pour le plan de financement prévisionnel a varié sur la période observée : TVA à 5,5 % jusqu'en 2010 et TVA à 7 % à partir du 1er janvier 2011, et de nouveau TVA à 5,5% à partir du 1er janvier 2014.

Ce tableau est constitué à partir des décisions de financement **PLAI** de chaque année depuis 2007, en Pays-de-la-Loire, pour le logement ordinaire neuf. Il identifie le coût réel d'investissement sur la durée de vie de l'opération, soit en théorie une cinquantaine d'année, ce qui couvre la période la plus longue de l'emprunt de la Caisse des dépôts.

<b>Bilan de 2007 à 2014, du coût réel moyen d'investissement d'un logement PLAI sur la durée du prêt CDC (50 ans)</b>								
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Coût réel d'investissement sur la durée de vie de l'opération</b>	<b>171 340 €</b>	<b>161 970 €</b>	<b>163 595 €</b>	<b>159 098 €</b>	<b>165 584 €</b>	<b>162 929 €</b>	<b>157 915 €</b>	<b>157 138 €</b>
<i>Prix de revient TTC avant récupération TVA réduite</i>	139 652 €	133 167 €	138 704 €	139 737 €	139 945 €	144 416 €	143 204 €	142 292 €
<b>dont montant engagé par le MO</b>	<b>123 193 €</b>	<b>117 473 €</b>	<b>122 357 €</b>	<b>123 268 €</b>	<b>123 452 €</b>	<b>129 197 €</b>	<b>125 838 €</b>	<b>125 103 €</b>
<b>Aides directes de l'État</b>	12 165 € 7%	13 144 € 8%	12 344 € 8%	9 803 € 6%	7 344 € 4%	6 131 € 4%	5 972 € 4%	5 220 € 3%
<b>Aides directes hors État</b>	13 781 € 8%	15 323 € 9%	17 005 € 10%	16 358 € 10%	13 027 € 8%	9 411 € 6%	10 797 € 7%	11 751 € 7%
<b>Sous total aides directes</b>	<b>25 946 € 15%</b>	<b>28 467 € 18%</b>	<b>29 349 € 18%</b>	<b>26 161 € 16%</b>	<b>20 371 € 12%</b>	<b>15 542 € 10%</b>	<b>16 769 € 10%</b>	<b>16 971 € 10%</b>
<b>Aides indirectes de l'État</b>	42 844 € 25%	39 516 € 24%	36 066 € 22%	30 631 € 19%	36 834 € 22%	25 227 € 15%	23 531 € 14%	23 354 € 14%
<b>Aides indirectes hors État</b>	5 303 € 3%	4 981 € 3%	5 173 € 3%	5 198 € 3%	5 298 € 3%	8 505 € 5%	8 545 € 5%	8 680 € 5%
<b>Sous total aides indirectes</b>	<b>48 147 € 28%</b>	<b>44 497 € 27%</b>	<b>41 239 € 25%</b>	<b>35 829 € 23%</b>	<b>42 132 € 25%</b>	<b>33 732 € 21%</b>	<b>32 076 € 20%</b>	<b>32 034 € 20%</b>
<b>Prêts</b>	86 376 € 50%	76 127 € 47%	83 495 € 51%	86 130 € 54%	90 635 € 55%	100 716 € 62%	97 401 € 60%	99 267 € 61%
<b>Fonds propres</b>	10 871 € 6%	12 879 € 8%	9 512 € 6%	10 978 € 7%	12 446 € 8%	12 939 € 8%	11 668 € 7%	8 866 € 5%
<b>Total</b>	<b>171 340 €</b>	<b>161 970 €</b>	<b>163 595 €</b>	<b>159 098 €</b>	<b>165 584 €</b>	<b>162 929 €</b>	<b>157 915 €</b>	<b>157 138 €</b>

Source : Infocentre SISAL – VADEMECUM – aides moyennes

Le coût moyen d'investissement réel d'un logement PLAI, sur la période 2007/2014, est d'environ 162 500 € sur la durée de vie de l'opération. On note que la part des emprunts, qui augmentait depuis 2010 au regard de la baisse des aides de l'État et des collectivités (directes et indirectes), se stabilise depuis 2013 autour de 61 %.

Le montant moyen d'un logement PLAI financé en 2014 est de 125 103 € avec la TVA réduite, soit le montant engagé par le maître d'ouvrage équivalent au plan de financement. Ce montant est dans la moyenne depuis 2007, contrairement au PLUS qui voit son coût augmenter (voir ci-après).

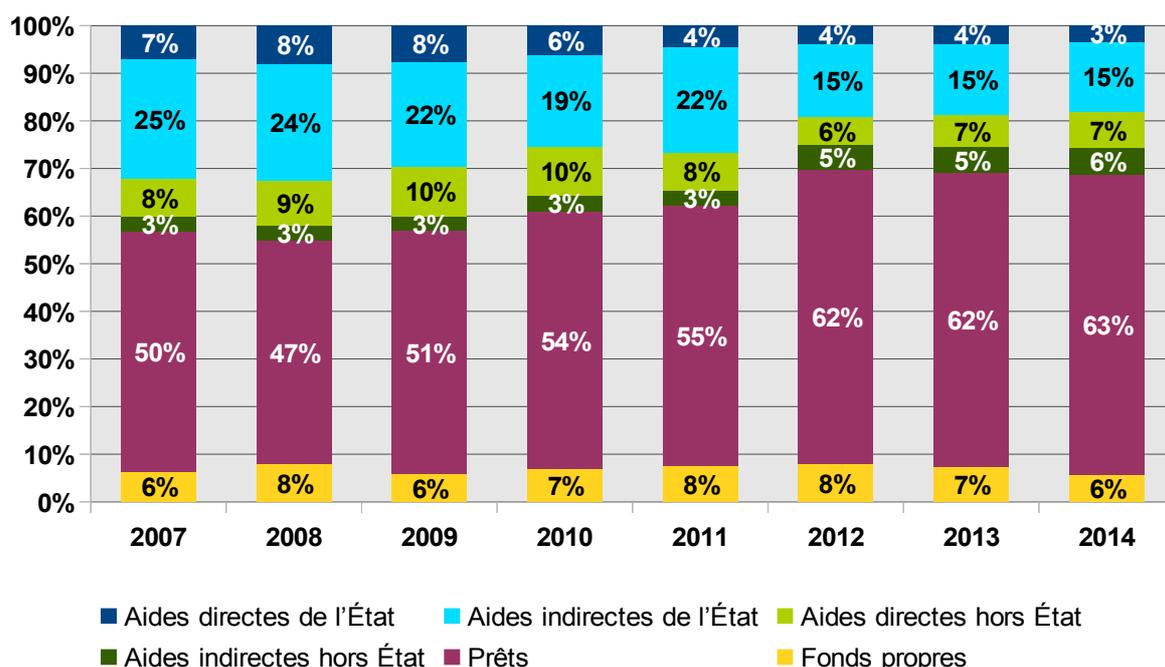
Dans le graphique ci-dessous, toutes contributions confondues, sur la durée de vie de l'opération, ce même logement atteint la somme de 157 138 €, intégrant les aides indirectes de 32 034 € (20%) dont 23 354 € attribuables à l'État (14%). Ces montants ne seront pas mobilisés par le maître d'ouvrage durant la vie de l'opération contrairement au secteur locatif non aidé.

En PLAI comme en PLUS, les aides indirectes de l'État constituent le 2<sup>ème</sup> poste de financement.

En PLAI, les aides de l'État ont commencé à diminuer en 2009. En 2011, les aides hors État ont également amorcé une baisse avant de se stabiliser autour de 7 %. Cela s'explique par l'augmentation des objectifs de logements PLAI depuis 2008 et le poids des PLAI ressources. Ce dernier produit a un coût moindre par rapport au PLAI classique (logement adapté à un ménage en difficultés économiques et sociales), car on peut l'assimiler à un PLUS, mais dans lequel les ménages auront des plafonds de ressources PLAI (inférieur à 60% des plafonds PLUS).

En 2014, l'ensemble des aides s'équilibre par rapport à 2013. Elles représentent 30% du coût réel de l'opération. La baisse de la part des aides en revient, pour partie, à la diminution importante des aides de circuit consécutive au rapprochement des taux d'intérêt des emprunts CDC et de ceux du marché. Étant donné, le taux particulièrement intéressant des prêts PLAI, les maîtres d'ouvrage ont compensé la baisse des aides par un recours accru à l'emprunt, sans augmenter la ponction sur leurs fonds propres.

**Évolution de 2007 à 2014 de la répartition des différentes aides moyennes contribuant au financement d'un LLS ordinaire neuf PLA1**



Source : Infocentre SISAL – VADEMECUM – aides moyennes

Le tableau ci-dessous expose le coût réel d'investissement sur la durée de vie de l'opération en Pays-de-la-Loire, pour le logement ordinaire neuf en **PLUS**. Cela prend en considération toutes les décisions de financement s'y rapportant depuis 2007.

**Bilan de 2007 à 2014, du coût réel moyen d'investissement d'un logement PLUS sur la durée du prêt CDC (50 ans)**

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Coût réel d'investissement sur la durée de vie de l'opération</b>	<b>148 396 €</b>	<b>155 581 €</b>	<b>151 316 €</b>	<b>148 602 €</b>	<b>156 950 €</b>	<b>160 278 €</b>	<b>160 120 €</b>	<b>159 966 €</b>
Prix de revient TTC avant récupération TVA réduite	126 381 €	134 403 €	136 042 €	136 976 €	142 090 €	145 569 €	145 197 €	144 888 €
<b>dont montant engagé par le MO</b>	<b>111 486 €</b>	<b>118 563 €</b>	<b>120 009 €</b>	<b>120 833 €</b>	<b>125 344 €</b>	<b>130 228 €</b>	<b>127 589 €</b>	<b>127 385 €</b>
<b>Aides directes de l'État</b>	3 052 € 2%	3 236 € 2%	3 725 € 2%	2 392 € 2%	1 368 € 1%	1 119 € 1%	1 298 € 1%	1 067 € 1%
<b>Aides directes hors État</b>	10 252 € 7%	11 358 € 7%	11 562 € 8%	11 207 € 8%	9 233 € 6%	6 168 € 4%	6 733 € 4%	6 240 € 4%
<b>Sous total aides directes</b>	<b>13 304 € 9%</b>	<b>14 594 € 9%</b>	<b>15 287 € 10%</b>	<b>13 599 € 9%</b>	<b>10 601 € 7%</b>	<b>7 287 € 5%</b>	<b>8 031 € 5%</b>	<b>7 307 € 4%</b>
<b>Aides indirectes de l'État</b>	31 772 € 21%	31 986 € 21%	26 145 € 17%	22 512 € 15%	26 308 € 17%	21 507 € 13%	23 773 € 15%	23 668 € 15%
<b>Aides indirectes hors État</b>	5 138 € 3%	5 031 € 3%	5 161 € 3%	5 258 € 4%	5 298 € 3%	8 543 € 5%	8 758 € 5%	8 912 € 5%
<b>Sous total aides indirectes</b>	<b>36 910 € 25%</b>	<b>37 017 € 24%</b>	<b>31 306 € 21%</b>	<b>27 770 € 19%</b>	<b>31 606 € 20%</b>	<b>30 050 € 19%</b>	<b>32 531 € 20%</b>	<b>32 580 € 20%</b>
<b>Prêts</b>	80 244 € 54%	78 349 € 50%	84 937 € 56%	86 268 € 58%	89 828 € 57%	92 822 € 58%	97 335 € 60%	97 850 € 60%
<b>Fonds propres</b>	17 938 € 12%	25 621 € 16%	19 786 € 13%	20 965 € 14%	24 915 € 16%	30 119 € 19%	22 224 € 14%	22 229 € 14%
<b>Total</b>	<b>148 396 €</b>	<b>155 581 €</b>	<b>151 316 €</b>	<b>148 602 €</b>	<b>156 950 €</b>	<b>160 278 €</b>	<b>160 120 €</b>	<b>159 966 €</b>

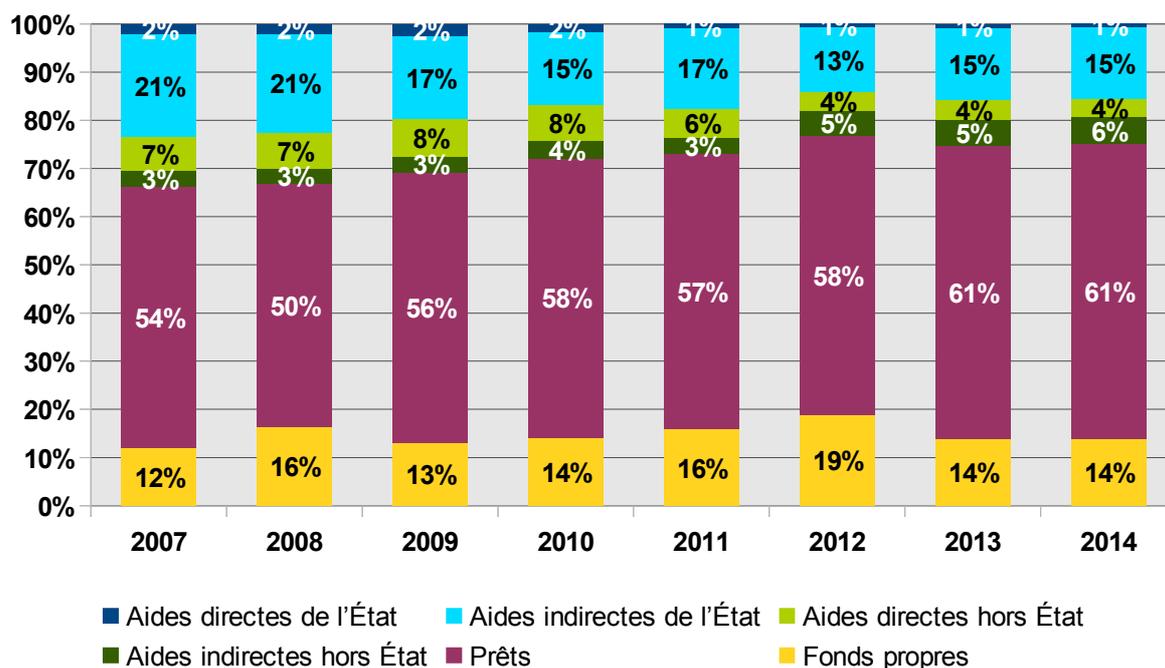
Source : Infocentre SISAL – VADEMECUM – aides moyennes

Le coût réel moyen d'investissement d'un logement ordinaire neuf, sur la période 2007/2014, est d'environ 155 150 € sur la durée de vie de l'opération. On note, comme pour les PLA1, que la part des emprunts poursuit sa progression depuis 2009 au regard de la baisse des aides de l'État et des collectivités (directes et indirectes).

Le montant moyen TTC d'un PLUS financé en 2014 est de 127 385 € (Cf. avec TVA réduite), soit le montant engagé par le maître d'ouvrage équivalent au plan de financement. Ce montant est en augmentation depuis 2007.

Toutes contributions confondues, sur la durée de vie de l'opération, ce même logement atteint la somme de 159 966 €, soit une réduction grâce aux aides indirectes de 32 581 € (20%), dont 23 668 € attribuables à l'État (15%). Ces montants ne seront pas mobilisés par le maître d'ouvrage contrairement au secteur locatif non aidé.

## Evolution de 2007 à 2014 de la répartition des différentes aides moyennes contribuant au financement d'un LLS ordinaire neuf PLUS



Source : Infocentre SISAL – VADEMECUM – aides moyennes

Comme pour les opérations PLAI, les aides directes de l'État ont commencé à diminuer en 2009 suivies par les aides hors État à partir de 2011. Cette baisse se poursuit en 2014.

En 2014, pour les opérations PLUS, les aides indirectes de l'État ont une part quasi-similaire à l'année précédente : 14,5 % (14,8 % en 2013).

En 2014, l'ensemble des aides baisse donc légèrement par rapport à 2013, à 24,5 % du coût réel d'une opération (contre 24,9 % en 2013). Les maîtres d'ouvrage ont ponctionné sur leurs fonds propres de la même manière qu'en 2013 (13,6 %). La part du recours à l'emprunt dans les plans de financement a à peine augmenté (60 % contre 59,7 % en 2013) du fait des taux de prêt de la CDC qui sont équivalents au secteur bancaire classique, ce qui ne constitue plus un avantage.

## Le coût réel des logements ordinaires neufs en PLAI/PLUS en 2014

Pour mieux appréhender ce que coûte réellement un logement social en 2014, il faut distinguer ce qui relève du plan de financement relatif au prix de revient de l'opération et les dépenses qui traitent de l'investissement sur la durée de vie d'une opération.

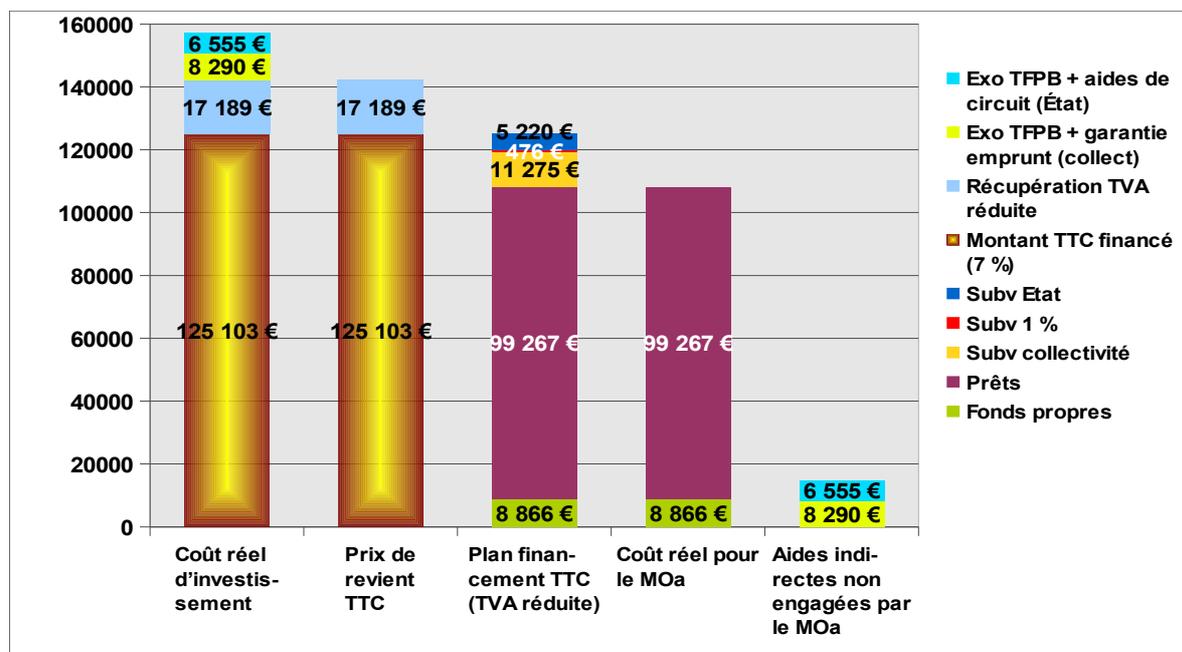
La durée de vie d'une opération est assimilée à la durée la plus longue de l'emprunt de la CDC, 50 ans, soit à la durée nécessaire à l'équilibre de l'opération. C'est aussi la durée du conventionnement dit "APL" (Cf. octroi de l'aide à la personne suite à une décision d'aide à la pierre). Les paragraphes suivants exposent le plus explicitement possible les chiffres observés précédemment en distinguant :

- le coût TTC du logement aidé : prix de revient avec la TVA réduite ;
- le plan de financement TTC du logement considéré : subventions, prêts et fonds propres ;
- le coût réel supporté par le maître d'ouvrage (MOa) : encours des prêts mobilisés et reconstitution des fonds propres ;
- les aides indirectes de l'État et des collectivités générant des économies pendant la durée de vie de l'opération : aides de circuit, garantie d'emprunt, exonération de TFPB.

Pour un logement ordinaire neuf PLAI aidé en 2014, le prix de revient TTC est de 142 292 € pour le maître d'ouvrage avant la récupération de la TVA réduite (Cf. 19,6 % - 5,5 %), qui sera récupérée auprès des services fiscaux au fur et à mesure que la réalisation le justifie et ce, jusqu'à la livraison du logement. L'aide à la pierre est calculée sur un plan de financement présenté sur la base de la TVA réduite à 5,5 %.

Sur les logements ordinaires neufs financés en PLAI en 2014, la surface moyenne était de 66,3 m<sup>2</sup> soit un coût d'investissement rapporté à environ 2 146 € par m<sup>2</sup> de surface utile.

#### Analyse 2014 des coûts liés à la construction du logement ordinaire neuf en PLAI, et ceux relatifs à l'investissement sur la durée de vie



Source : Infocentre SISAL – VADEMECUM – aides moyennes

Le plan de financement, correspondant au coût du logement, fait état d'une part de « fonds gratuits » de 13,6 % dont 4,6 % pour la subvention de l'État et 9 % pour les subventions des collectivités. La subvention de l'ANPEEC est faible, en moyenne, mais non négligeable par rapport au nombre de logement PLAI aidés (955 PLAI sur les 1 784 financés en 2014).

Le coût réel de l'opération pour le maître d'ouvrage correspond alors à 86,4 % du coût de l'investissement dont 79,3 % lié au remboursement de l'emprunt et 7,1 % de fonds propres du maître d'ouvrage à reconstituer à partir des futurs loyers.

La récupération de la TVA réduite permettra au maître d'ouvrage « d'économiser » 17 189 € par logement par rapport au secteur privé non aidé.

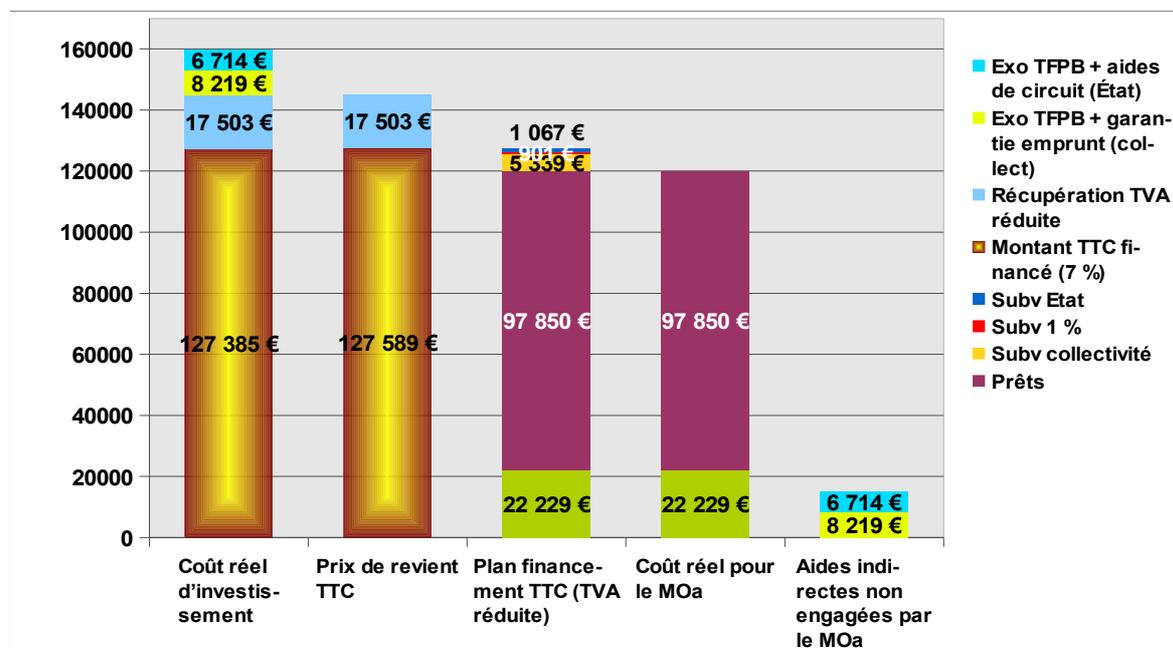
Sur la durée de vie de l'opération PLAI, en matière d'investissement et hors récupération de la TVA réduite, on identifie 14 845 € qui ne seront pas mobilisés par le maître d'ouvrage répartis de la manière suivante :

- 6 555 € relatifs aux aides indirectes de l'État comprenant 6 165 € pour l'exonération de TFPB compensée de la 1<sup>er</sup> à la 25<sup>ème</sup> année par l'État et 390 € pour les aides de circuits des prêts du 1 %. En 2014, il n'y a pas eu d'aide de circuit relatifs aux prêts de la CDC (foncier + logement) ;
- 8 290 € relatifs aux aides indirectes des collectivités comprenant 6 366 € pour l'exonération de TFPB non compensée de la 1<sup>ème</sup> à la 25<sup>ème</sup> année par les collectivités et 1 924 € pour la garantie d'emprunt de la collectivité.

**Pour un logement ordinaire neuf PLUS aidé en 2014**, le prix de revient TTC est de 144 488 € pour le maître d'ouvrage avant la récupération de la TVA réduite (Cf. 19,6 % - 5,5%), qui sera récupérée auprès des services fiscaux au fur et à mesure que la réalisation le justifie et ce, jusqu'à la livraison du logement. L'aide à la pierre est calculée sur un plan de financement présenté sur la base de la TVA réduite à 5,5 %.

Sur les logements ordinaires neuf financés en PLUS en 2014, la surface moyenne était de 77,4 m<sup>2</sup> soit un coût d'investissement rapporté à environ 1 867 € par m<sup>2</sup> de surface utile.

#### Analyse 2014 des coûts liés à la construction du logement ordinaire neuf en PLUS, et ceux relatifs à l'investissement sur la durée de vie



Source : Infocentre SISAL – VADEMECUM – aides moyennes

Le plan de financement, correspondant au coût du logement, fait état d'une part de « fonds gratuits » de 5,7 % dont 1,5 % pour la subvention de l'État et 4,2 % pour les subventions des collectivités. Tout comme pour le PLAI, la subvention de l'ANPEEC apparaît faible, en moyenne, mais non négligeable par rapport au nombre de logement PLUS aidés (1 434 PLUS sur les 3 197 financés en 2014).

Le coût réel de l'opération pour le maître d'ouvrage correspond alors à 94,1 % du coût de l'investissement dont 76,7 % lié au remboursement de l'emprunt et 17,4 % de fonds propres du maître d'ouvrage à reconstituer à partir des futurs loyers.

La récupération de la TVA réduite permettra au maître d'ouvrage « d'économiser » 17 503 € par logement environ par rapport au secteur privé non aidé.

Sur la durée de vie de l'opération PLUS, en matière d'investissement et hors récupération de la TVA réduite, on identifie 14 933 € qui ne seront pas mobilisés par le maître d'ouvrage répartis de la manière suivante :

- 6 714 € relatifs aux aides indirectes de l'État comprenant 6 165 € pour l'exonération de TFPB compensée de la 1<sup>er</sup> à la 25<sup>ème</sup> année par l'État et 549 € pour les aides de circuits des prêts du 1 % ;
- 8 219 € relatifs aux aides indirectes des collectivités comprenant 6 366 € pour l'exonération de TFPB non compensée de la 1<sup>ème</sup> à la 25<sup>ème</sup> année par les collectivités et 1 853 € pour la garantie d'emprunt de la collectivité.

Contrairement au PLAI, les taux de prêts de la CDC pour les PLUS sont équivalents à ceux du secteur bancaire classique ce qui induit qu'il n'y a plus d'aides de circuit relatifs aux prêts de la CDC (foncier + logement) générant une « économie » pour le maître d'ouvrage.

## GLOSSAIRE

**1. Le logement ordinaire** ou logement familial est un logement défini par opposition à un logement en résidence offrant des services spécifiques (résidences pour personnes âgées, pour étudiants, de tourisme, à vocation sociale, pour personnes handicapées...).

**2. Le logement en structure collective** ou logement-foyer est un logement dans un établissement qui comporte à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective.

**3. La surface utile (SU)** est égale « à la surface habitable du logement augmentée de la moitié de la surface des annexes définies par un arrêté du ministre chargé du logement » (article R.353-16 du code de la construction et de l'habitation).

**La surface habitable** « est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, ébrasements de portes et de fenêtres ; [...] Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre » (article R.111-2 du code de la construction et de l'habitation).

**4. Un logement en collectif** appartient à un bâtiment de deux logements ou plus.

**5. Un logement en individuel** correspond à une construction qui ne comprend qu'un logement (maison).

**7. Le PLUS-CD** est un PLUS finançant des opérations de construction-démolition.

**6. Le prêt locatif social (PLS)** a pour vocation de financer des opérations dont les niveaux de loyer et de ressources sont 30 % supérieurs au PLUS notamment dans les zones avec un marché immobilier tendu.

**8. Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)** finance la production de logements ordinaires destinés à des ménages qui cumulent des difficultés économiques et sociales particulières. Il est également utilisé pour la production de structures collectives adaptées à ces publics comme les résidences sociales, les maisons relais ou les pensions de famille.

**9. Le prêt locatif à usage social (PLUS)** est le dispositif le plus fréquemment employé pour financer le logement social. D'après les plafonds de ressources fixés chaque année par circulaire, ces logements sont accessibles à 60 % de la population française. Les caractéristiques de ce prêt prennent en compte un objectif de mixité.

Direction régionale  
de l'environnement ,  
de l'aménagement  
et du logement

Service Intermodalité  
Aménagement Logement

5, rue Françoise Giroud  
CS 16326  
44263 NANTES cedex22  
Tél : 02 72 74 73 00

**Directrice de publication :**  
**Annick BONNEVILLE**

**ISSN : 2109-0017**