

# La typologie des logements locatifs sociaux en région Pays de la Loire entre 2005 et 2015

## Bilan 2015 de la nature des logements

### Les logements locatifs sociaux (LLS) ordinaires<sup>1</sup> et en structure collective<sup>2</sup> en région des Pays de la Loire

#### La répartition territoriale des LLS ordinaires et en structure collective

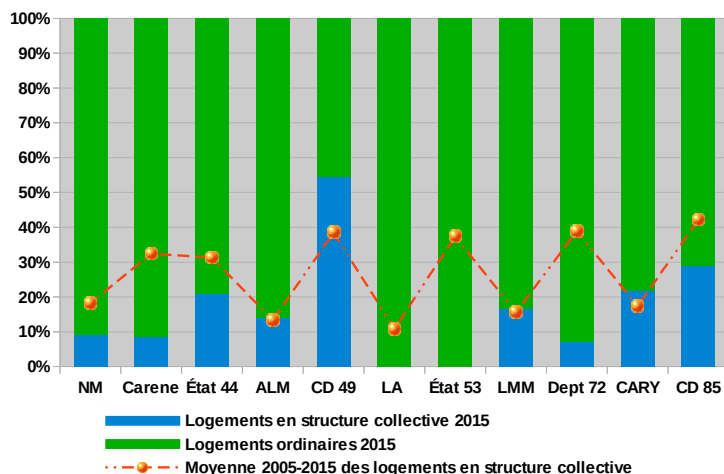
La production du parc public aidé vise le développement d'une offre de logements locatifs sociaux abordables pour satisfaire au mieux les besoins des ménages pouvant y accéder. La production de résidences principales est composée de logements ordinaires en individuels<sup>3</sup> (maisons) ou en collectifs<sup>4</sup> (appartements). Pour répondre à des besoins de populations spécifiques, une offre de structures collectives composées de petits logements, type studio, est également mise en place (foyers personnes âgées, foyers jeunes travailleurs, résidences sociales...).

Traditionnellement, les logements foyers sont davantage localisés sur les territoires ruraux où se développe un besoin de structures collectives, principalement aidées par le prêt locatif social (PLS). Ces structures collectives sont majoritairement à destination des personnes âgées : foyers pour personnes âgées [FPA] et établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes [EHPAD].

En 2015 au niveau régional, près de 17 % des LLS financés sont des structures.

Sur cette année, le Maine-et-Loire a la part la plus importante de logements réalisés en structures collectives avec plus de 29 % des LLS sur son département, soit 344 logements en structure sur les 1 161 financés (deux territoires de gestion confondus), suivi de près par la Vendée avec une proportion de 28 % de logements en

**Répartition des LLS ordinaires et des LLS en structure collective en 2015**



Source : Infocentre SISAL

structures. C'est d'ailleurs sur le territoire de gestion du département de Maine-et-Loire que le plus fort taux de réalisation de structures est observé, comme en 2014, avec 54 %. En 2015, le gestionnaire a notamment financé sur son territoire 3 structures pour des personnes âgées pour un total de 176 places.

## La surface des logements ordinaires et des logements foyers

La superficie moyenne des logements ordinaires est nettement supérieure à celle des logements en structure collective. Ces derniers sont principalement des chambres, des lits ou des T1, voire des T2, majoritairement destinés à une seule personne, ce qui explique une superficie moyenne inférieure aux logements ordinaires.

**Comparatif de la Surface Habitable (SHab<sup>7</sup>) moyenne entre logements ordinaires et logements foyers selon les départements (m<sup>2</sup>)**

	2015		Moyenne annuelle 2005/2015	
	Logements Foyers	Logements ordinaires	Logements Foyers	Logements ordinaires
Nantes Métropole	24,3	62,7	24,2	58,8
St Nazaire Agglomération	14,1	60,4	23,1	56,7
État 44	25,9	67,1	26,0	62,9
Loire Atlantique	24,3	63,3	25,1	60,0
Angers Loire Métropole	22,1	65,9	23,1	61,9
CD 49	17,2	70,3	22,7	66,0
Maine et Loire	18,1	67,1	22,7	63,5
Laval Agglomération		73,0	37,3	75,5
État 53		78,4	30,0	77,3
Mayenne		76,2	31,8	76,4
Le Mans Métropole	16,2	72,4	27,1	69,5
Dept 72	19,9	72,9	22,2	63,7
Sarthe	16,8	72,5	23,6	66,0
La Roche sur Yon Agglo	28,4	65,5	25,3	67,9
CD 85	29,8	67,8	25,5	72,1
Vendée	29,6	67,4	25,5	71,2
<b>Pays de la Loire</b>	<b>22,7</b>	<b>65,7</b>	<b>24,9</b>	<b>63,5</b>

Source : Infocentre SISAL (y compris les opérations mixtes)

En 2015, la surface habitable<sup>7</sup> moyenne des logements foyers est de près de 23 m<sup>2</sup>, en nette diminution par rapport à la moyenne de la période 2005-2015. Sur cette même période, les logements foyers sont plus grands sur le département de la Mayenne. Pour les logements ordinaires aidés, entre 2005 et 2015, la surface moyenne est de plus de 63 m<sup>2</sup>, avec une moyenne de 65,7 m<sup>2</sup> en 2015.

Il existe toujours des différences importantes entre les départements puisqu'en 2015, en Loire-Atlantique, en raison du poids de la production sur Nantes Métropole qui produit plus de petits logements, la moyenne constatée est de 63,3 m<sup>2</sup> tandis qu'elle atteint 76,2 m<sup>2</sup> en Mayenne où l'on produit

plus de grands logements. La gestion et le coût du foncier expliquent également ces différences de surface pour les logements ordinaires.

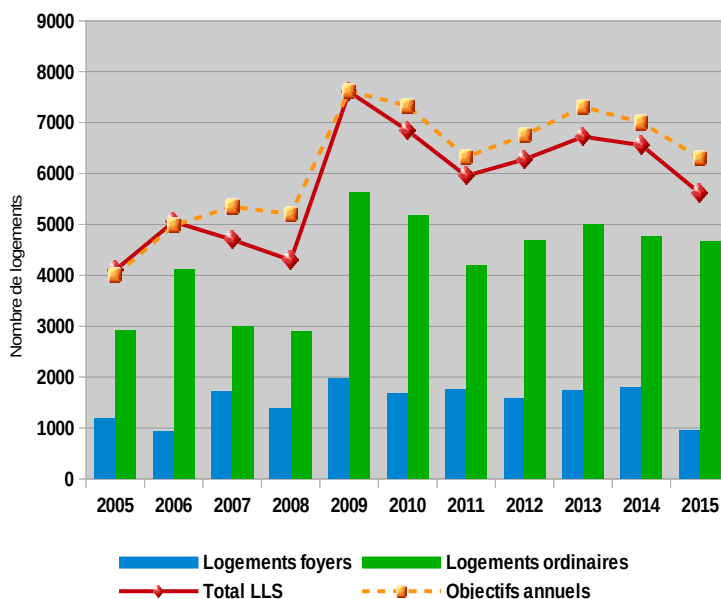
## L'évolution du nombre de logements ordinaires et de logements foyers depuis 2005

Le graphique ci-contre présente l'évolution du nombre de logements aidés sur la période 2005-2015, avec un impact significatif du plan de relance en 2009.

Cette augmentation générale des LLS en région des Pays-de-la-Loire, tant en objectifs qu'en logements aidés, est essentiellement liée à l'accroissement des logements ordinaires. À partir de 2009, les objectifs fixés à la région sont passés de 4 700 PLAI, PLUS, PLS sur la période 2005-2008, à plus de 7 000 (7 309 en 2013 et 7 002 en 2014) et 6 303 en 2015.

La réalisation de LLS après 2009 montre le dynamisme des acteurs de l'habitat puisque la moyenne est passée de 4 500 logements aidés, entre 2005-2008, à plus de 6 600 entre 2009 et 2014 et 5 612 en 2015. Entre 2005 et 2015, le nombre de logements foyers aidés oscille entre 898 (2006) et 1 976 (2009). Ces projets, notamment portés par des associations, restent ponctuels et s'inscrivent dans le cadre de plans ou de schémas départementaux à destination de populations spécifiques.

**Évolution du nombre de LLS selon le type de logement entre 2005 et 2015**



Source : Infocentre SISAL

## Les LLS ordinaires en individuel et en collectif en région des Pays de la Loire

Les orientations nationales depuis 2009, ainsi que la territorialisation des objectifs, privilégient une production sur les secteurs de la région où la demande d'accès au logement est la plus forte et là où les loyers du parc privé sont les plus élevés.

### Répartition des LLS ordinaires selon les types d'habitat et le territoire gestionnaire (hors opération mixte<sup>5</sup>)

	2015		Moyenne annuelle 2005/2015	
	Logement en collectif	Logement en individuel	Logement en collectif	Logement en individuel
Nantes Métropole	91,3%	8,7%	92,8%	7,2%
St Nazaire Agglomération	84,0%	16,0%	83,4%	16,6%
Etat 44	57,5%	42,5%	59,4%	40,6%
<b>Sous-total Loire-Atlantique</b>	<b>84,1%</b>	<b>15,9%</b>	<b>85,1%</b>	<b>14,9%</b>
Angers Loire Métropole	93,1%	6,9%	89,0%	11,0%
CD 49	34,1%	65,9%	36,8%	63,2%
<b>Sous-total Maine-et-Loire</b>	<b>69,2%</b>	<b>30,8%</b>	<b>71,4%</b>	<b>28,6%</b>
Laval Agglomération	64,5%	35,5%	36,7%	63,3%
État 53	64,1%	35,9%	13,7%	86,3%
<b>Sous-total Mayenne</b>	<b>64,2%</b>	<b>35,8%</b>	<b>26,0%</b>	<b>74,0%</b>
Le Mans Métropole	86,4%	13,6%	78,5%	21,5%
Dept 72	8,5%	91,5%	22,6%	77,4%
<b>Sous-total Sarthe</b>	<b>61,4%</b>	<b>38,6%</b>	<b>58,3%</b>	<b>41,7%</b>
La Roche-sur-Yon Agglomération	88,0%	12,0%	59,9%	40,1%
CD 85	70,3%	29,7%	37,8%	62,2%
<b>Sous-total Vendée</b>	<b>73,0%</b>	<b>27,0%</b>	<b>43,3%</b>	<b>56,7%</b>
<b>Pays de la Loire</b>	<b>72,2%</b>	<b>27,8%</b>	<b>70,7%</b>	<b>29,3%</b>

Source : Infocentre SISAL

Les LLS ordinaires en individuel sont davantage localisés dans les secteurs ruraux où le foncier est plus disponible et moins onéreux.

A l'inverse dans les principales agglomérations de la région, les logements en collectif représentent une part très importante : plus de 91 % en 2015 à Nantes Métropole, 84 % à St Nazaire Agglomération et 93 % à Angers Loire Métropole. Cela traduit également la politique foncière de la collectivité.

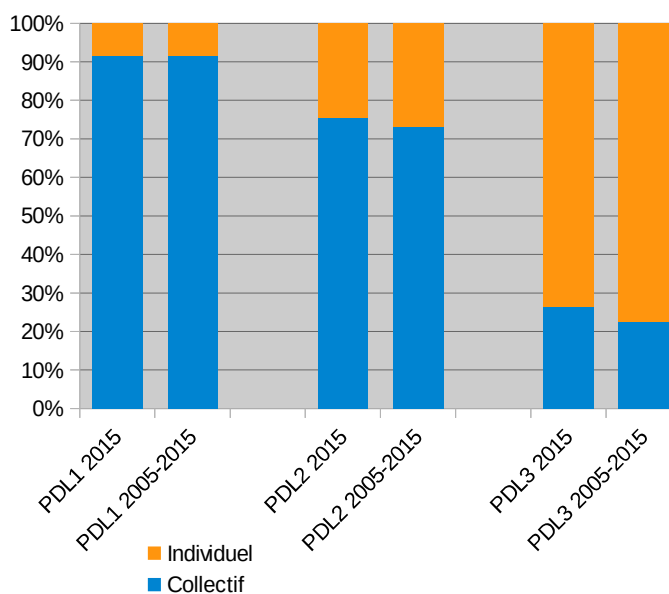
En Loire-Atlantique, une grande proportion de logements est en collectif (84,1 %). En Vendée, la proportion est en augmentation et atteint 73 % en 2015. La Mayenne et la Sarthe produisent également plus de logements collectifs en 2015 qu'à leur habitude puisque la proportion de ces logements atteint respectivement 64 et 61 %.

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 ce territoire. Le graphique ci-contre montre la répartition en 2015, et sur la période 2005/2015, de la production des logements individuels et collectifs selon le zonage de programmation PDL.

Le pavillonnaire consomme plus d'espace foncier ce qui, selon le secteur d'investissement, peut générer une augmentation du coût prévisionnel de l'opération. En effet, le coût du foncier est plus cher sur la zone PDL1 (Nantes Métropole et littoral Atlantique) qu'en zone PDL3, milieu rural.

De fait, le foncier est rationalisé dans les grands établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), où la parcelle de foncier est plus restreinte. Globalement, le logement collectif progresse dans les trois zones PDL1, PDL2 et PDL3.

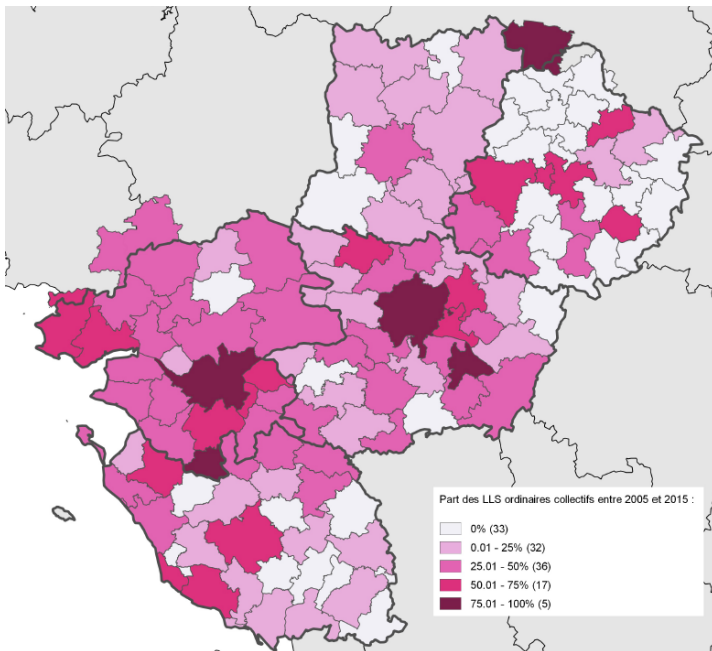
### Répartition des LLS ordinaires selon les types d'habitat et le zonage PDL entre 2005 et 2015 (hors opération mixte)



Source : Infocentre SISAL

## Répartition des LLS ordinaires par EPCI et selon les types d'habitat (hors opérations mixtes) entre 2005 et 2015

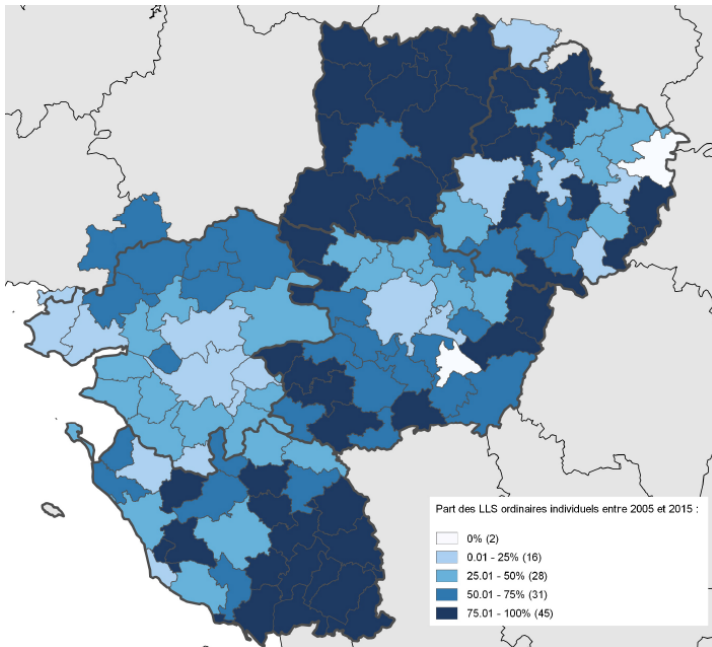
Les cartes ci-dessous montrent la répartition de la production des logements ordinaires aidés, individuel et collectif, pour chaque EPCI sur la période 2005-2015.



Source : Infocentre SISAL

**Le logement collectif** se concentre dans les zones de tension.

- En Loire-Atlantique, les opérations en collectif apportent une réponse à la forte demande. Le foncier étant plus onéreux, une grande partie des opérations aidées sur la période est du collectif, excepté sur la Communauté de Communes (CC) de la Région de Nozay, au nord du département où l'individuel est majoritaire ;
- En Maine-et-Loire, les logements collectifs produits sur la période se concentrent sur Angers Loire Métropole et les EPCI environnants ;
- En Mayenne, le plus fort taux (31 %) de logements collectifs est produit sur Laval Agglomération ;
- En Sarthe, les logements collectifs sont majoritairement concentrés sur la CU d'Alençon. Les EPCI de Le Mans Métropole Lucé et Maine 301, et du Bocage Cénomans produisent plus de 50 % de logements collectifs ;
- En Vendée, les plus forts taux de logements collectifs se retrouvent sur l'Agglomération de La Roche-sur-Yon (52 %) et sur le littoral avec 53 % pour la CC du Talmondais et 65 % pour celle des Olonnes, et le rétro-littoral avec 65 % pour la CC du Pays de Challans.



Source : Infocentre SISAL

Entre 2005 et 2015, **le logement ordinaire individuel** couvre la quasi-intégralité des EPCI des territoires ruraux constituant l'offre principale :

- En Loire-Atlantique, il n'est majoritaire que dans le nord du département : principalement sur la CC du Castelbriantais (74 %) et celle du secteur de Derval (75 %).
- En Maine-et-Loire, le logement individuel s'est développé de manière majoritaire sur la périphérie du département (63 % pour le territoire de gestion du département entre 2005 et 2015) ;
- En Mayenne, le logement individuel est l'offre de logements la plus répandue (74 %) sur l'ensemble du département pour répondre aux besoins et à la stratégie des politiques territoriales relatives au parc public ;
- En Sarthe, le logement individuel est également très représenté en secteur rural ;
- En Vendée, sur le territoire de gestion du département, la traditionnelle maison vendéenne constitue 62 % de l'offre résidentielle proposée par les maîtres d'ouvrage. Elle répond aux orientations locales des collectivités surtout au sud/sud-est du département.

# La taille et la surface des LLS ordinaires en région des Pays de la Loire, hors structures collectives

## La surface des logements aidés ordinaires

L'arrêté du 10 juin 1996, relatif aux caractéristiques techniques des opérations de logements à usage locatif bénéficiant d'une aide de l'État, précise les surfaces minimales selon la composition du ménage. La taille minimum d'un **logement ordinaire** neuf d'une pièce (T1) doit être de 16 m<sup>2</sup>, avec un coin cuisine et un point d'eau sanitaire. 9 m<sup>2</sup> s'ajoutent pour toute pièce supplémentaire, soit la taille minimum d'une chambre.

Pour bénéficier d'une aide au logement, le logement doit répondre aux caractéristiques minimales de confort, de superficie et de sécurité fixées par la loi du 13 décembre 2000 à l'article 187. La Caisse d'allocations familiales (CAF) identifie une échelle surfacique relative à la composition des ménages : 9 m<sup>2</sup> minimum pour une personne, 16 m<sup>2</sup> pour deux, 25 m<sup>2</sup> pour trois...

Pour le **logement foyer** neuf, le T1 doit respecter les 12 m<sup>2</sup> minimum de pièce à vivre pour une personne et doit comporter un lavabo, un W-C, une douche ou une baignoire avec eau courante chaude et froide, des rangements et être raccordé aux réseaux divers.

Hors structures collectives, la surface habitable (SHab) moyenne d'un LLS ordinaire en 2015, dans la région des Pays-de-la-Loire est de 64,9 m<sup>2</sup> avec des logements individuels nettement plus grands, quel que soit le territoire. Cette superficie moyenne est légèrement supérieure à celle de la période 2005-2015.

Au-delà de ces moyennes régionales, il existe des différences notables selon les territoires qui résultent de plusieurs facteurs comme la pression et le coût du foncier, les volontés politiques de limiter la taille des parcelles et des logements (surtout en milieu urbain et dense), les spécificités d'un territoire qui privilégie l'individuel au collectif...

Le tableau suivant permet d'observer les surfaces moyennes présentées dans les projets ayant fait l'objet d'une décision favorable d'aide à la pierre. Les moyennes surfaciques de la période 2005-2015 exposent une surface moyenne d'un plus grand nombre d'opérations, donc plus proche du parc existant. A l'inverse, la moyenne des projets aidés sur une année correspond à la photographie « instantanée » des programmes immobiliers à venir puisque l'ordre de service doit intervenir dans un délai maximum de 18 mois.

### Surface des LLS ordinaires selon le type d'habitat et par territoire de gestion (m<sup>2</sup> de SHab)

Note : les logements en opérations mixtes ne sont pas comptabilisées (contrairement au tableau page 2).

	2015			2005/2015		
	Logement en collectif	Logement en individuel	Moyenne totale	Logement en collectif	Logement en individuel	Moyenne totale
Nantes Métropole	61,6	70,1	62,2	61,9	73,8	62,7
St Nazaire Agglomération	57,7	73,4	60,7	57,5	69,0	59,0
Etat 44	61,3	71,3	66,5	61,4	69,8	64,6
Sous-total Loire-Atlantique	61,3	71,1	63,0	61,6	70,8	63,1
Angers Loire Métropole	62,8	70,8	63,5	62,5	80,5	64,0
CD 49	67,7	67,9	67,9	61,3	77,0	71,8
Sous-total Maine-et-Loire	63,2	68,5	64,6	62,3	77,6	67,1
Laval Agglomération	65,4	77,8	73,0	63,0	77,3	72,0
État 53	68,8	77,8	72,0	61,5	77,5	74,5
Sous-total Mayenne	68,1	77,8	72,3	62,4	77,4	73,4
Le Mans Métropole	69,7	84,0	71,6	62,6	77,7	66,6
Dept 72		72,0	72,0	61,2	73,6	71,0
Sous-total Sarthe	69,7	73,8	71,8	62,4	74,8	68,5
La Roche-sur-Yon Agglomération	62,1	65,4	62,6	58,8	75,1	65,7
CD 85	63,8	70,7	66,8	62,8	75,7	71,2
Sous-total Vendée	63,4	70,4	66,1	61,5	75,6	70,0
<b>Pays de la Loire</b>	<b>62,5</b>	<b>71,7</b>	<b>64,9</b>	<b>61,9</b>	<b>76,3</b>	<b>63,8</b>

Source : Infocentre SISAL

En 2015, pour les logements ordinaires en **collectif**, la taille moyenne des logements financés est de 62,5 m<sup>2</sup> avec des différences notables entre les territoires de gestion :

- la surface des logements financés sur le territoire de Le Mans Métropole est supérieure à celle des autres territoires de la région (69,7 m<sup>2</sup>) ;
- la surface des logements collectifs est la plus réduite à St Nazaire Agglomération avec une moyenne de 57,7 m<sup>2</sup>.

La taille moyenne des logements ordinaires **individuels** financés en Pays de la Loire en 2015 est de 71,7 m<sup>2</sup> avec des différences entre territoires :

- A La Roche-sur-Yon Agglomération, la surface moyenne des logements individuels est la plus faible en 2015 avec 65,4 m<sup>2</sup> alors que de nombreux territoires de gestion ont une surface moyenne autour des 70 m<sup>2</sup> pour ces logements ;
- Le Mans Métropole se détache avec une surface moyenne à 84 m<sup>2</sup> en 2015, bien supérieure à celle de la moyenne 2005/2015 à 77,7 m<sup>2</sup>.

L'écart significatif de superficie entre le collectif et l'individuel est lié à un effet de structure, puisque le poids des logements collectifs diminue au profit des logements individuels à mesure que le nombre de pièces croît. À nombre de pièces identique, il existe par ailleurs une différence de taille moyenne de 3 à 4 m<sup>2</sup> entre logements individuels et logements collectifs au profit des premiers. Cette différence toutefois plus faible au sein des T1 et T2 tend à légèrement se creuser lorsque le nombre de pièces devient plus important.

## La typologie des LLS ordinaires

La définition de la typologie des logements est issue de la définition de la surface utile (SU). Le T1 correspond à un espace de vie commun avec la partie nuit. À partir du T2, on distingue l'espace de vie/séjour et une chambre. La cuisine et la salle de bain ou salle d'eau ne sont pas incluses dans la typologie, ainsi un appartement avec un salon et deux chambres est un T3.

Le tableau ci-dessous présente une répartition en trois groupes de typologie de logements : T1-T2, T3-T4 puis T5 et plus.

Ces catégories correspondent à une progression dans le parcours résidentiel des ménages et permettent d'identifier une réponse à apporter par l'offre de logements locatifs sociaux.

	2015			Moyenne annuelle 2005/2015		
	T1 – T2	T3 – T4	T5 et +	T1 – T2	T3 – T4	T5 et +
Nantes Métropole	35,9%	60,4%	3,7%	43,5%	53,6%	2,9%
St Nazaire Agglomération	43,1%	55,4%	1,5%	34,3%	62,5%	3,2%
État 44	23,1%	74,4%	2,5%	37,5%	60,8%	1,7%
<b>Sous-total Loire-Atlantique</b>	<b>33,8%</b>	<b>62,9%</b>	<b>3,2%</b>	<b>41,1%</b>	<b>56,2%</b>	<b>2,7%</b>
Angers Loire Métropole	35,7%	61,7%	2,7%	39,5%	55,7%	4,8%
CD 49	12,6%	83,7%	3,7%	15,1%	79,2%	5,8%
<b>Sous-total Maine-et-Loire</b>	<b>29,8%</b>	<b>67,2%</b>	<b>2,9%</b>	<b>32,1%</b>	<b>62,8%</b>	<b>5,1%</b>
Laval Agglomération	17,5%	67,5%	15,0%	14,5%	75,1%	10,4%
État 53	13,6%	84,5%	1,9%	11,0%	77,9%	11,2%
<b>Sous-total Mayenne</b>	<b>14,7%</b>	<b>79,7%</b>	<b>5,6%</b>	<b>13,1%</b>	<b>76,2%</b>	<b>10,7%</b>
Le Mans Métropole	21,3%	74,1%	4,6%	35,1%	60,2%	4,7%
Dept 72	16,9%	76,8%	6,3%	23,7%	69,9%	6,4%
<b>Sous-total Sarthe</b>	<b>19,3%</b>	<b>75,3%</b>	<b>5,4%</b>	<b>30,7%</b>	<b>63,9%</b>	<b>5,4%</b>
La Roche-sur-Yon Agglomération	31,4%	68,6%	0,0%	26,4%	72,7%	0,9%
CD 85	17,2%	82,8%	0,0%	17,7%	81,2%	1,2%
<b>Sous-total Vendée</b>	<b>19,7%</b>	<b>80,3%</b>	<b>0,0%</b>	<b>19,9%</b>	<b>79,0%</b>	<b>1,1%</b>
<b>Pays de la Loire</b>	<b>29,5%</b>	<b>67,4%</b>	<b>3,1%</b>	<b>34,1%</b>	<b>62,2%</b>	<b>3,8%</b>

Source : Infocentre SISAL

Le parc locatif social ordinaires des Pays-de-la-Loire financé en 2015 compte 29,5 % de logements de 1 pièce ou 2. En 2014, la proportion était de 33,6 %. Les logements de 3 ou 4 pièces représentent la part la plus importante avec 67,4 % tandis que les logements de 5 pièces ou plus correspondent à 3,1 % de l'ensemble.

Par rapport à la moyenne des logements financés sur la période 2005/2015, on constate une réduction importante du nombre de T1- T2. Cette tendance se poursuit en 2016 : pour les T1-T2, -4,6 points, pour les T3-T4 +5,2 points et pour les T5 et plus -0,7 point.

## Répartition des LLS ordinaires aidés entre 2005 et 2015, selon leur typologie et par EPCI

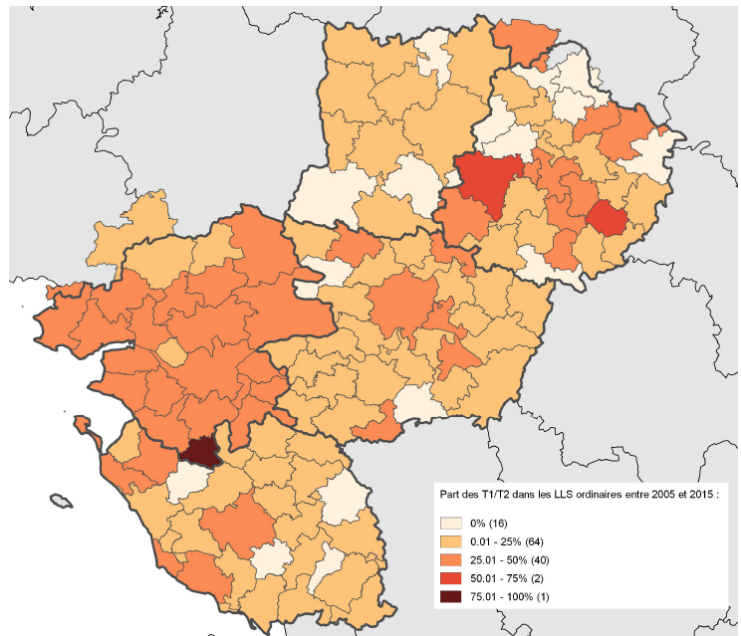
Les cartes suivantes permettent de visualiser la part de ces logements ordinaires aidés, en cumulé, pour chaque EPCI. (Source : Infocentre SISAL)

**Pour les petits logements (T1-T2)**, l'offre vise les ménages composés d'une ou deux personnes : jeunes, personnes âgées ainsi que des adultes au statut de célibataire ou de personne séparée.

Sur la période 2005-2015, **ces logements représentent 34,1 % des LLS ordinaires aidés et sont principalement localisés sur les secteurs plus tendus**, avec 34,4 % à St Nazaire Agglomération, et à Le Mans Métropole, 39 % à Angers Loire Métropole 42,4 % à Cap Atlantique et 43,4 % à Nantes Métropole.

De manière générale, cette catégorie de logements est sujette à une rotation plus forte que des logements plus grands.

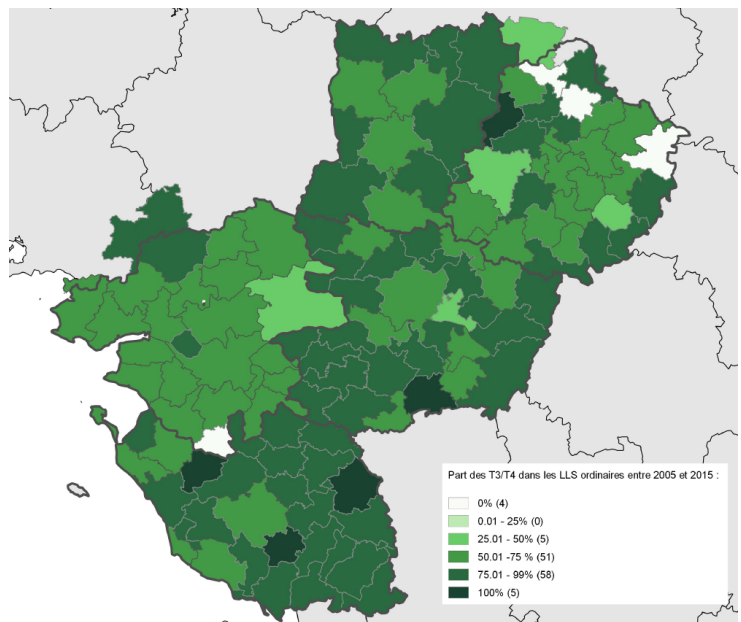
Sur certains territoires moins tendus, la part des T1/T2 est importante, oscillant entre 60 et 100 %. Elle doit cependant être relativisée compte tenu du faible nombre de logements créés sur la période étudiée (moins de 50) comme sur le territoire de la CC de la Loire-Atlantique Méridionale où 33 des 34 logements aidés sont des T1/T2 sur la période 2005/2015.



Source : Infocentre SISAL

**Les LLS ordinaires de trois à quatre pièces (T3 et T4)** comptent pour 62,1 % des logements aidés sur la période 2005/2015 en région Pays-de-la-Loire. Cette part importante de la production a vocation à répondre aux besoins en matière de logements de taille moyenne, logements dits intermédiaires, car ils constituent une étape du parcours résidentiel des ménages : passage du stade célibataire à celui de couple avec ou sans enfant, de famille avec enfants au ménage monoparental.

Les T3-T4 représentent au minimum 53,7 % (Nantes Métropole) des réalisations sur les agglomérations centres et jusqu'à 74,8 % (Laval Agglomération). Ils représentent la majorité de la réalisation en Vendée (78,7 %) et en Mayenne (76,6 %). Au niveau régional, 46 % des T3/T4 ont été réalisés en Loire-Atlantique entre 2005 et 2015, 25 % en Maine-et-Loire et 14 % en Vendée. Les départements de la Sarthe et de la Mayenne ne créent, respectivement, que 8 et 7 % de la production régionale de ce type de logements.



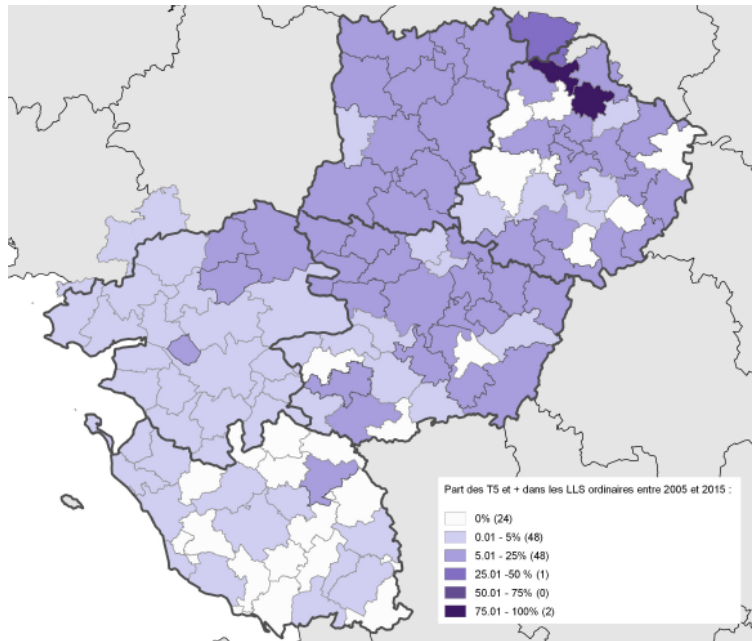
Source : Infocentre SISAL

**Les grands logements (T5 et plus)** ne représentent qu'à peine 4 % du parc de logements ordinaires aidés en Pays-de-la-Loire entre 2005 et 2015 puisque la demande est moindre sur cette typologie.

Les moyennes départementales de la réalisation de ces logements sur la période 2005-2015 (territoires de gestion confondus) sont de :

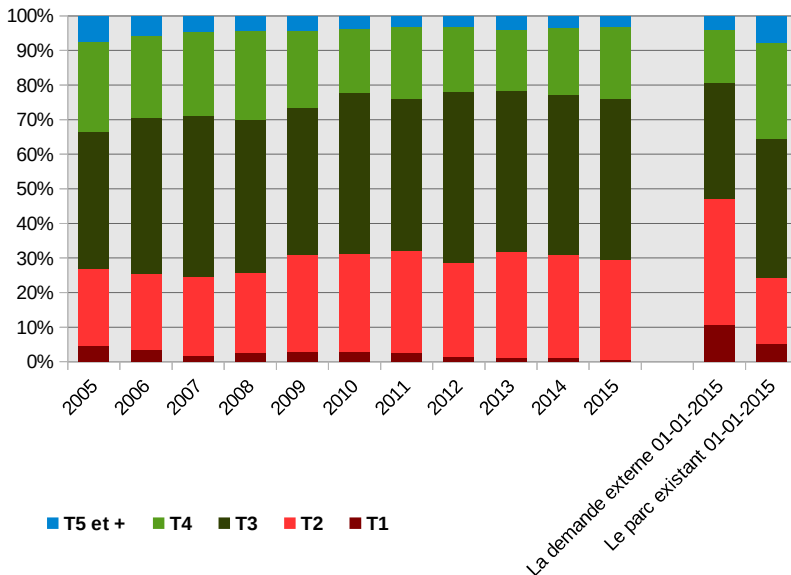
- 1,1 % en Vendée ;
- 2,7 % en Loire-Atlantique ;
- 5,1 % en Maine-et-Loire ;
- 5,4 % en Sarthe ;
- 10,2 % en Mayenne, ce qui en fait une spécificité dans la production des logements locatifs aidés en région.

Il ressort de la carte ci-contre qu'en dehors de la Loire-Atlantique et de la Vendée, les secteurs ruraux produisent régulièrement une offre nouvelle de grands logements supérieurs à 5 % des logements aidés. Cela traduit une volonté locale de maintien de ce type d'offre.



Source : Infocentre SISAL

### Evolution des LLS ordinaires selon leur typologie entre 2005 et 2015



Source : Infocentre SISAL

Au regard des besoins en matière de logements dans le fichier de la demande locative sociale et du parc existant, il est constaté que :

- pour les petits logements T1-T2, la part dans la réalisation oscille d'une année sur l'autre. Elle ne répond pas totalement à la demande (47,1 % de la demande au 1er janvier 2015 contre 29,4 % de la production en 2015) principalement localisée sur les ECPI centres où les objectifs sont plus importants ;

- pour les logements T3-T4, ils restent majoritaires quels que soient les territoires. Cette offre nouvelle constitue largement une réponse à la demande locative sociale (demande à 49 % au 1<sup>er</sup> janvier 2015 et production à 67,4 % en 2015) ;

- pour les grands logements, T5 et plus, la production est quasi similaire à la demande en 2015 (demande à 3,8 % au 1<sup>er</sup> janvier 2015 et une production à 3,2 % en 2015).



## NOTA :

1- un contrôle de cohérence réalisé sur le bilan 2005/2014 entre les différentes fiches nous a amenés à constater des erreurs dans l'enregistrement d'opérations relatives à la construction de logements foyers ou de résidences pour étudiants. Ainsi, une quinzaine d'opérations, depuis 2005, incorrectement inscrites en logements ordinaires dans l'infocentre SISAL ont été analysées en structures collectives dans la présente fiche.

2- En 2016, la notification de la programmation LLS, en date du 5 février 2016, fait état d'un déséquilibre existant, dans toutes les régions, entre l'offre de logements locatifs sociaux (parc disponible – stock et offre nouvelle – flux) et la demande en petits logements (T1-T2), déséquilibre induisant une tension significative. Partant de ce constat, un objectif d'inflexion de la programmation est demandé en faveur de la production de logements ordinaires de petites typologies (T1/T2) à partir de 2016. Le but est de produire des logements répondant aux besoins, sans cibler le coût au m<sup>2</sup>, mais plutôt les loyers pour qu'ils correspondent aux capacités financières des ménages.

Dans ce cadre, en région Pays-de-la-Loire, un groupe de travail a été mis en place pour faire un diagnostic du marché existant et observer les tensions éventuelles. Les territoires ont ainsi pu remonter leurs analyses sur les différentes typologies. Les premières conclusions sont les suivantes :

- il n'y a pas d'enjeu majeur sur les T1, hormis pour un public spécifique et sur quelques territoires, notamment littoraux ;
- en matière de petits logements, l'enjeu majeur porte sur les T2 sur l'ensemble des territoires de gestion ;
- les territoires du Maine-et-Loire, de la Mayenne et de la Sarthe ressortent non tendus sur les T1/T2 ;
- la majeure partie des territoires littoraux de la Loire-Atlantique et de la Vendée ressortent tendus sur les T1/T2 ;
- il existe également des besoins non satisfaits en T5.

## GLOSSAIRE

**1. Le logement ordinaire** est défini par opposition à un logement en résidence offrant des services spécifiques. Il est composé d'individuel et/ou de collectif.

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

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

**5. Une opération mixte** comprend à la fois des logements en individuel et des logements en collectif.

**6. 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 [CCH]).

**7• La surface habitable (SHab)** « 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).

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**