

# La typologie des logements locatifs sociaux en région Pays de la Loire entre 2005 et 2014

et analyse 2014 \*

## 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].

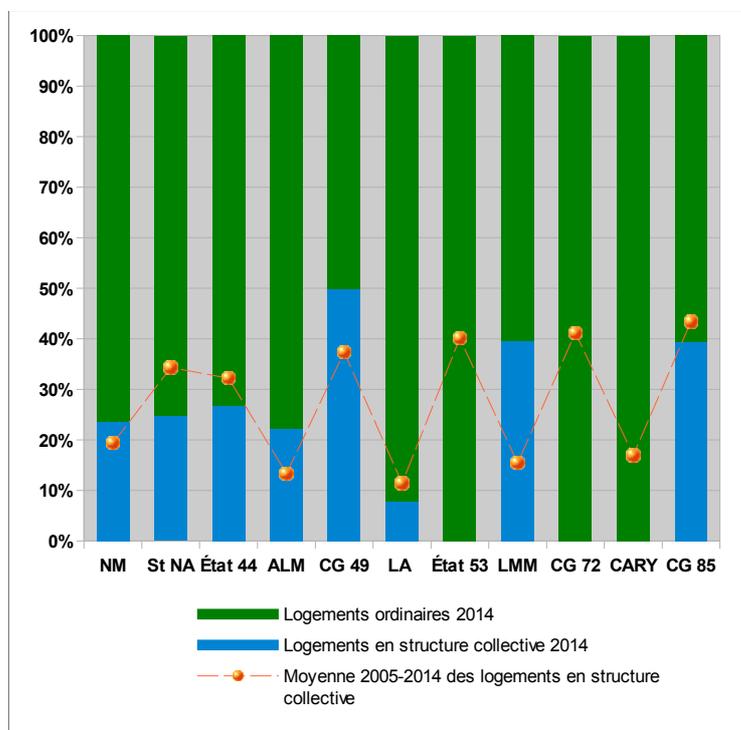
En 2014, près de 23% des LLS financés sont des structures.

Sur cette dernière année, comme en 2013, la Vendée a la part la plus importante de logements réalisés en structures collectives avec près de 35 % des LLS sur son département, soit 233 logements en structure sur les 667 financés (deux territoires de gestion confondus).

Toutefois, c'est sur le territoire de gestion du département de Maine-et-Loire que le plus fort taux de réalisation de structures est observé avec 50 %. Ce gestionnaire a, en effet, financé, en 2014, la réalisation de 2 EHPAD de plus de 100 places chacun.

Les logements ordinaires se situent majoritairement dans les pôles urbains, là où se concentrent l'activité et les besoins en logement. Les logements foyers en ville correspondent à des projets plus spécifiques répondant à une population active (résidences sociales, foyers jeunes travailleurs...).

### Répartition des LLS ordinaires et des LLS en structure collective en 2014



Source : Infocentre SISAL

## 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.

	2014		Moyenne annuelle 2005/2014	
	Logements Foyers	Logements ordinaires	Logements Foyers	Logements ordinaires
Nantes Métropole	23,0	60,1	24,5	60,4
St Nazaire Agglomération	18,2	65,1	21,8	63,5
État 44	22,7	65,8	25,5	64,2
Loire Atlantique	22,5	61,9	25,3	61,8
Angers Loire Métropole	21,5	68,0	22,0	66,2
CG 49	22,6	72,2	27,0	74,8
Maine et Loire	22,2	69,4	23,4	66,5
Laval Agglomération	27,1	79,8	30,6	76,9
État 53		78,6	29,6	80,5
Mayenne	27,1	79,3	30,0	78,6
Le Mans Métropole	44,0	66,4	28,5	64,4
CG 72		69,7	22,5	71,8
Sarthe	44,0	67,9	24,0	67,4
La Roche sur Yon Agglo		73,8	25,5	69,8
CG 85	25,7	74,0	25,3	75,5
Vendée	25,7	74,0	25,4	73,9
Pays de la Loire	24,2	65,4	25,1	65,7

Source : Infocentre SISAL (y compris les opérations mixtes)

En 2014, la surface utile<sup>6</sup> moyenne des logements foyers est de plus de 24m<sup>2</sup>, en nette diminution par rapport à 2013 (27,1m<sup>2</sup>) mais quasi-équivalente à la moyenne de la période 2005-2014.

Sur cette même période, les logements foyers sont plus grands sur le département de la Mayenne. Pour les logements ordinaires aidés, entre 2005 et 2014, la surface moyenne est de plus de 65 m<sup>2</sup>, avec une moyenne de 65,4 m<sup>2</sup> en 2014. Cette donnée surfacique est en nette baisse par rapport à aux années précédentes (2012, moyenne de 81,1m<sup>2</sup> et 69m<sup>2</sup> en 2013).

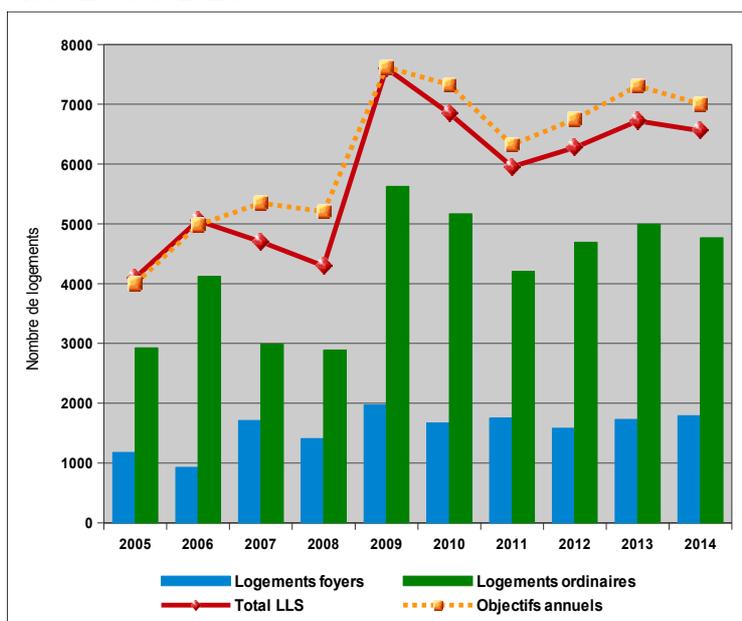
Il existe toujours des différences importantes entre les départements puisqu'en 2014, en Loire-Atlantique, en raison du poids de la production sur Nantes Métropole qui produit plus de petits logements, la moyenne constatée est de 61,9 m<sup>2</sup> tandis qu'elle atteint 79,3 m<sup>2</sup> en Mayenne 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 2005-2014, 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).

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. Entre 2005 et 2014, 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 2014**



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>)

	2014		Moyenne annuelle 2005/2014	
	Logement en collectif	Logement en individuel	Logement en collectif	Logement en individuel
Nantes Métropole	95,4%	4,6%	93,7%	6,3%
St Nazaire Agglomération	84,1%	15,9%	82,8%	17,2%
Etat 44	57,9%	42,1%	60,7%	39,3%
<b>Sous-total Loire-Atlantique</b>	<b>87,5%</b>	<b>12,5%</b>	<b>86,0%</b>	<b>14,0%</b>
Angers Loire Métropole	89,0%	11,0%	88,5%	11,5%
CG 49	28,3%	71,7%	35,8%	64,2%
<b>Sous-total Maine-et-Loire</b>	<b>68,5%</b>	<b>31,5%</b>	<b>71,5%</b>	<b>28,5%</b>
Laval Agglomération	50,6%	49,4%	35,1%	64,9%
État 53	12,7%	87,3%	9,0%	91,0%
<b>Sous-total Mayenne</b>	<b>34,5%</b>	<b>65,5%</b>	<b>23,2%</b>	<b>76,8%</b>
Le Mans Métropole	66,9%	33,1%	76,0%	24,0%
CG 72	48,3%	51,7%	27,6%	72,4%
<b>Sous-total Sarthe</b>	<b>60,8%</b>	<b>39,2%</b>	<b>57,9%</b>	<b>42,1%</b>
La Roche-sur-Yon Agglomération	42,7%	57,3%	57,6%	42,4%
CG 85	56,8%	43,2%	32,5%	67,5%
<b>Sous-total Vendée</b>	<b>53,9%</b>	<b>46,1%</b>	<b>39,0%</b>	<b>61,0%</b>
<b>Pays de la Loire</b>	<b>77,4%</b>	<b>22,6%</b>	<b>70,9%</b>	<b>29,1%</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 95 % en 2014 sur Nantes Métropole, 84% sur St Nazaire Agglomération et 89 % sur Angers Loire Métropole. Cela traduit également la politique foncière de la collectivité.

En Loire-Atlantique, une grande proportion de logements sont en collectif (87,5 %). Sur les autres départements de la région hormis la Mayenne, la proportion est également importante en 2014 puisqu'elle oscille entre 54 % et 69 %. La Mayenne, à l'inverse, et comme à son habitude, a produit plus de logements individuels que collectifs en 2014 (65,5 %).

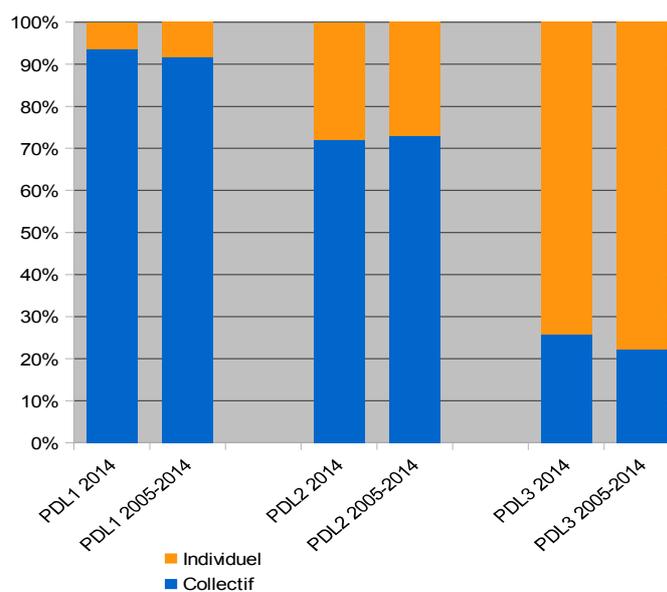
En 2013, un zonage régional spécifique au secteur locatif social pour la programmation des aides à la pierre en Pays-de-la-Loire a été défini pour permettre de mieux prendre en compte les tensions et les priorités de ce territoire.

Le graphique ci-contre montre la répartition en 2014, et sur la période 2005/2014, 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, est générateur d'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.

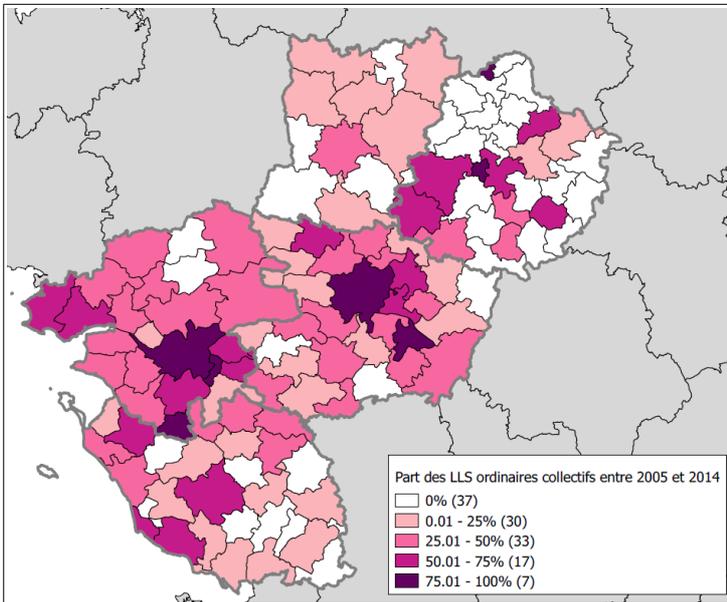
### Répartition des LLS ordinaires selon les types d'habitat et le zonage PDL entre 2005 et 2014 (hors opération mixte)



Source : Infocentre SISAL

## Répartition des LLS ordinaires par EPCI et selon les types d'habitat (hors opérations mixtes) entre 2005 et 2014

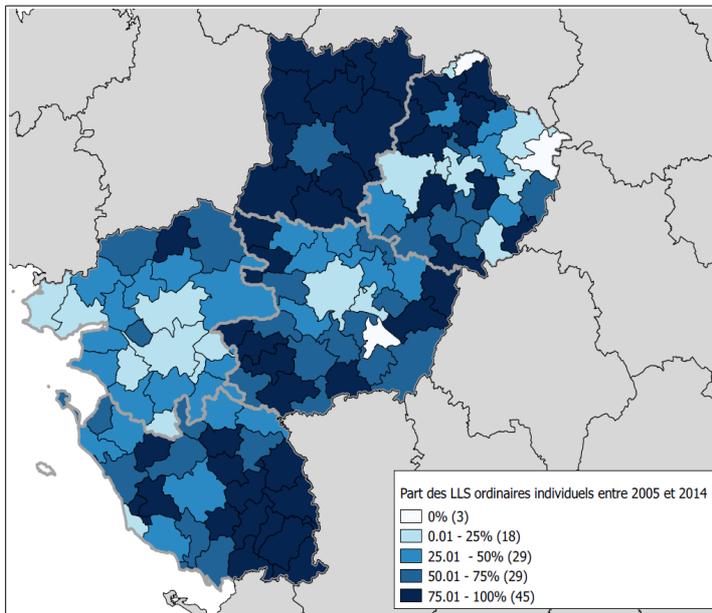
Les cartes ci-dessous montrent la répartition, en cumulé, des logements ordinaires aidés, entre individuel et collectif, pour chaque EPCI sur la période 2005-2014.



Source : Infocentre SISAL

**Le logement ordinaire collectif aidé**, sur la période 2005-2014, est généralement développé sur les principaux EPCI de chaque département où le foncier est rationalisé pour répondre aux besoins.

- 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 sont du collectif, excepté sur la Communauté de Communes (CC) du Secteur de Derval et celle de la Région de Nozay, au nord du département où l'individuel est exclusif ;
- En Maine-et-Loire, les logements collectifs produits sur la période se concentrent sur Angers Loire Métropole et les EPCI environnants ;
- En Sarthe, les logements collectifs sont majoritairement concentrés sur les EPCI de Le Mans Métropole et de la Communauté urbaine d'Alençon ;
- En Mayenne, le plus fort taux (31,4%) de logements collectifs est produit sur Laval Agglomération ;
- En Vendée, les plus forts taux de logements collectifs se retrouvent sur l'Agglomération de La Roche-sur-Yon (52,1%) et sur le littoral avec 56,4% pour la CC du Talmondais et 60,7% pour celle des Olonnes.



Source : Infocentre SISAL

Entre 2005 et 2014, **le logement ordinaire individuel** couvre la quasi-intégralité des EPCI des territoires ruraux constituant l'offre principale :

- En Maine-et-Loire, le logement individuel s'est développé de manière majoritaire sur la périphérie du département (64 % pour le territoire de gestion du département entre 2005 et 2014) ;
- En Mayenne, le logement individuel est l'offre de logements la plus répandue (77%) sur l'ensemble du département pour répondre aux besoins et à la stratégie des politiques territoriales relatives au parc public ;
- En Vendée, la traditionnelle maison vendéenne constitue 61% de l'offre résidentielle proposée par les maîtres d'ouvrage et répondant aux orientations locales des collectivités surtout au sud/sud-est du département.
- En Sarthe, le logement individuel est également très représenté en secteur rural ;
- En Loire-Atlantique, il n'est majoritaire que dans le nord du département : principalement sur la CC du Castelbriantais (73,9%) et celle du secteur de Derval (100%).

# 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 utile (SU) moyenne d'un LLS ordinaire en 2014, dans la région des Pays-de-la-Loire est de 65,4 m<sup>2</sup> avec des logements individuels nettement plus grands, quel que soit le territoire. Cette superficie moyenne est équivalente à celle de la période 2005-2014.

Au-delà de ces moyennes, 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 2005-2014 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 SU)

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

	2014			2005/2014		
	Logement en collectif	Logement en individuel	Moyenne totale	Logement en collectif	Logement en individuel	Moyenne totale
Nantes Métropole	61,7	69,4	62,0	62,0	75,5	62,8
St Nazaire Agglomération	63,3	71,6	64,7	62,0	68,6	62,7
Etat 44	63,5	71,9	67,1	64,1	71,5	66,6
Sous-total Loire-Atlantique	62,1	71,2	63,3	62,5	72,5	63,9
Angers Loire Métropole	65,8	84,4	67,7	65,7	86,7	67,6
CG 49	62,6	76,3	72,3	63,4	81,1	74,8
Sous-total Maine-et-Loire	65,3	78,2	69,2	65,3	82,2	70,0
Laval Agglomération	71,7	87,5	79,0	66,2	82,1	77,1
État 53	77,9	78,5	78,4	68,1	82,1	80,7
Sous-total Mayenne	72,6	82,3	78,7	66,6	82,1	78,8
Le Mans Métropole	61,9	75,0	66,2	62,4	80,6	67,0
CG 72	65,7	71,9	68,9	63,7	77,0	73,7
Sous-total Sarthe	62,9	73,7	67,1	62,7	78,2	69,8
La Roche-sur-Yon Agglomération	74,5	73,3	73,8	60,3	80,8	68,8
CG 85	74,5	80,9	77,5	65,1	80,9	75,4
Sous-total Vendée	74,5	77,1	75,7	63,3	80,9	73,7
<b>Pays de la Loire</b>	<b>63,3</b>	<b>75,7</b>	<b>66,0</b>	<b>63,4</b>	<b>78,8</b>	<b>67,7</b>

Source : Infocentre SISAL

En 2014, pour les logements ordinaires en **collectif**, la taille moyenne des logements financés est de 63,3 m<sup>2</sup> avec des différences notables entre les territoires de gestion :

- pour cette année, la surface des logements financés sur le territoire de gestion de l'État 53 est supérieure à celle des autres agglomérations de la région (77,9m<sup>2</sup>) ;
- sur Nantes Métropole, la superficie des appartements y est inférieure à 2013 (passant de 57,5 m<sup>2</sup>, en 2012 à 65,5m<sup>2</sup> en 2013 et 61,7m<sup>2</sup> en 2014) ;
- sur les territoires « ruraux », les logements collectifs ont une superficie moyenne supérieure à l'année 2013 passant de 60 m<sup>2</sup> à environ 68m<sup>2</sup> en 2014.

La taille moyenne des logements ordinaires **individuels** financés en Pays de la Loire en 2014 est de 75,7m<sup>2</sup>. Elle était de 77,3m<sup>2</sup> en 2013 et 79,8m<sup>2</sup> en 2012. Des différences entre territoires sont identifiables :

- en dehors de la Loire-Atlantique où le foncier connaît une forte tension du marché, la superficie des pavillons est en moyenne de 78 m<sup>2</sup> sur les autres territoires sur la période 2005/2014.
- en 2014, sur les territoires dits « ruraux », les superficies moyennes varient de 71,9 m<sup>2</sup> en Loire-Atlantique, où la tension du marché fait que le programme pavillonnaire est de petite taille, à 80 m<sup>2</sup> en Mayenne et Vendée où le coût du foncier est moins important ce qui permet d'avoir des programmes plus grands, proches de l'accession à la propriété. C'est aussi le résultat des orientations des collectivités en matière de planification.

En matière de superficie des logements ordinaires, l'écart significatif 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) vue précédemment. 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.

Répartition par territoire de gestion des LLS ordinaires selon leur typologie	2014			Moyenne annuelle 2005/2014		
	T1 – T2	T3 – T4	T5 et +	T1 – T2	T3 – T4	T5 et +
Nantes Métropole	43,5%	53,7%	2,7%	44,4%	52,8%	2,8%
St Nazaire Agglomération	37,0%	61,8%	1,2%	33,4%	63,2%	3,3%
État 44	33,9%	64,1%	2,0%	38,9%	59,5%	1,6%
<b>Sous-total Loire-Atlantique</b>	<b>40,6%</b>	<b>57,0%</b>	<b>2,4%</b>	<b>42,0%</b>	<b>55,4%</b>	<b>2,6%</b>
Angers Loire Métropole	31,2%	64,0%	4,8%	39,7%	55,3%	5,0%
CG 49	13,1%	85,7%	1,3%	15,2%	78,9%	5,9%
<b>Sous-total Maine-et-Loire</b>	<b>25,2%</b>	<b>71,2%</b>	<b>3,6%</b>	<b>32,2%</b>	<b>62,5%</b>	<b>5,3%</b>
Laval Agglomération	6,5%	86,0%	7,5%	14,4%	75,3%	10,2%
État 53	11,1%	74,6%	14,3%	10,6%	77,1%	12,3%
<b>Sous-total Mayenne</b>	<b>8,3%</b>	<b>81,4%</b>	<b>10,3%</b>	<b>13,0%</b>	<b>76,0%</b>	<b>11,0%</b>
Le Mans Métropole	35,4%	56,5%	8,2%	36,2%	59,0%	4,8%
CG 72	19,6%	77,7%	2,7%	24,4%	69,2%	6,4%
<b>Sous-total Sarthe</b>	<b>28,6%</b>	<b>65,6%</b>	<b>5,8%</b>	<b>31,7%</b>	<b>62,9%</b>	<b>5,4%</b>
La Roche-sur-Yon Agglomération	5,3%	94,7%	0,0%	26,1%	73,0%	1,0%
CG 85	18,2%	81,3%	0,6%	17,7%	81,0%	1,3%
<b>Sous-total Vendée</b>	<b>15,9%</b>	<b>83,6%</b>	<b>0,5%</b>	<b>19,9%</b>	<b>78,9%</b>	<b>1,2%</b>
<b>Pays de la Loire</b>	<b>33,6%</b>	<b>63,5%</b>	<b>2,9%</b>	<b>34,5%</b>	<b>61,7%</b>	<b>3,8%</b>

Source : Infocentre SISAL

Le parc locatif social ordinaires des Pays-de-la-Loire financé en 2014 compte 33,6 % de logements de 1 pièce ou 2. Les logements de 3 ou 4 pièces représentent 63,5 % tandis que les logements de 5 pièces ou plus correspondent à 2,9 % de l'ensemble.

Par rapport aux logements financés sur la période 2005/2014, la structure du parc régional financé en 2014 est quasiment similaire : pour les T1-T2 (-0,9 point), pour les T3-T4 (+1,8 point) et pour les T5 et plus (-0,9 point).

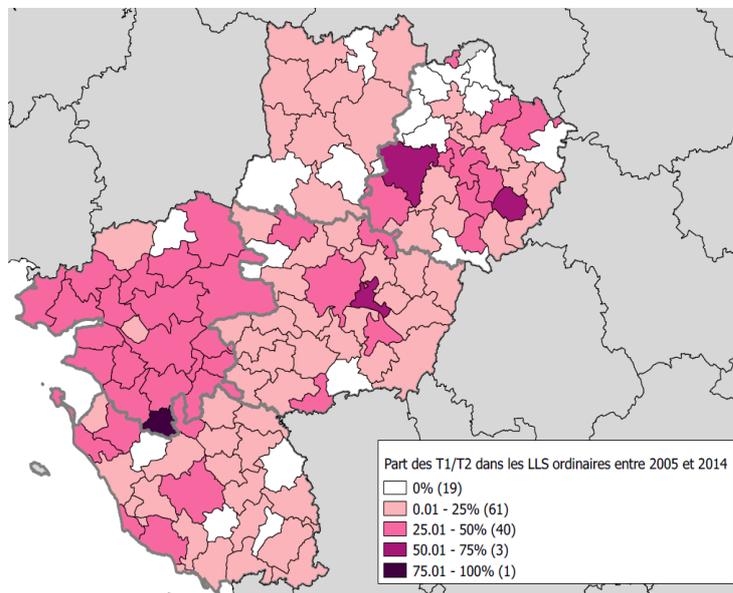
## Répartition des LLS ordinaires aidés entre 2005 et 2014, selon leur typologie et par EPCI

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 et qui se situent, dans la majorité des cas, dans la première étape de leur parcours résidentiel.

Sur la période 2005-2014, ces logements représentent 34,5 % des LLS ordinaires aidés et sont principalement localisés sur les secteurs plus tendus, avec 33,4 % sur St Nazaire Agglomération, 36,2 % sur Le Mans Métropole, 39,7 % sur Angers Loire Métropole 43,7 % sur Cap Atlantique et 44,7 % sur Nantes Métropole. Ce phénomène s'explique par le besoin en petits logements de la population étudiante présente dans les principales agglomérations et plus généralement des publics jeunes qui débutent leur parcours résidentiel. Cette catégorie de logements est sujette à une rotation plus forte que des logements plus grands.

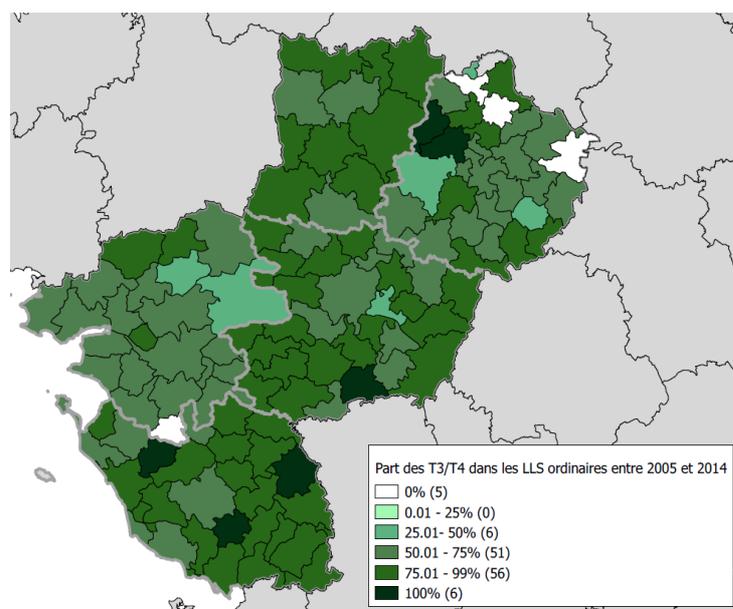
Sur certains territoires moins tendus, la part des T1/T2 est importante, oscillant entre 75 et 100 %. Elle doit cependant être relativisée compte tenu du faible nombre de logements créés sur la période étudiée (moins de 100) comme sur le territoire de la CC de la Loire-Atlantique Méridionale où 33 des 34 logements aidés sont des T1/T2 sur la période 2005/2014.



Source : Infocentre SISAL

**Les LLS ordinaires de trois à quatre pièces (T3 et T4)** comptent pour 61,7 % des logements aidés sur la période 2005/2014 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 52,8 % (Nantes Métropole) des réalisations sur les agglomérations centres et jusqu'à 75,3 % (Laval Agglomération). Ils représentent la majorité de la réalisation en Vendée (78,9 %) et en Mayenne (76 %). Au niveau régional, 45 % des T3/T4 ont été réalisés en Loire-Atlantique entre 2005 et 2014, 26 % 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.

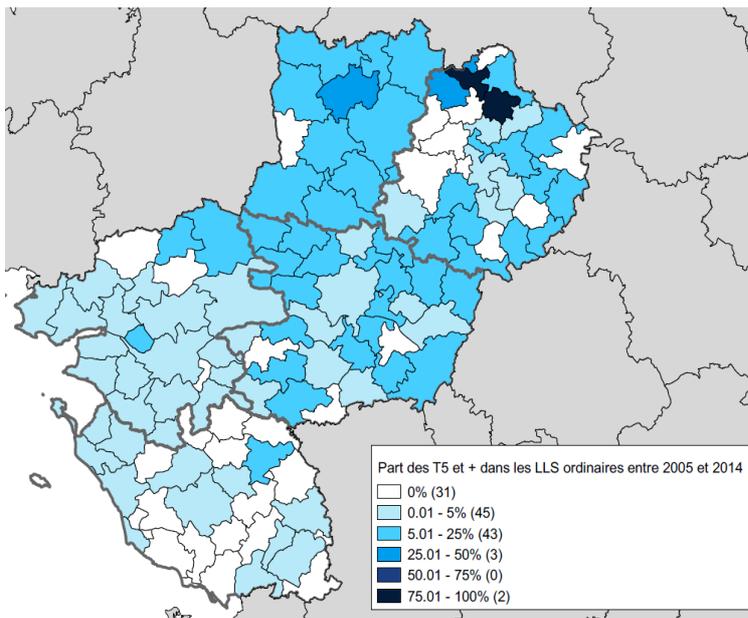


Source : Infocentre SISAL

**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 2014 puisque la demande est moindre sur cette typologie. Les moyennes départementales de la réalisation de ces logements sur la période 2005-2014 (territoires de gestion confondus) sont de :

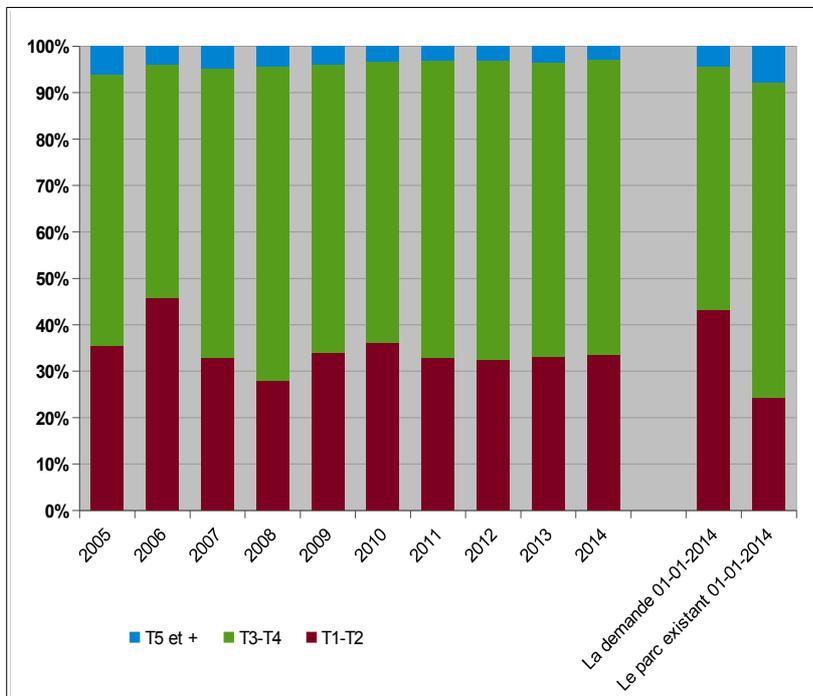
- 1,2 % en Vendée ;
- 2,6 % pour la Loire-Atlantique ;
- 5,3 % pour le Maine-et-Loire
- 5,4 % pour la Sarthe ;
- 11 % pour la Mayenne, ce qui en fait une spécificité dans la production des logements locatifs aidés au niveau régional.

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 2014



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, ne répondant pas totalement à la demande (43,3 % de la demande au 1er janvier 2014 et 36,1 % de la production en 2014) 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 une réponse à la demande locative sociale (demande à 52,3 % au 1er janvier 2014 et production à 63,5 % en 2014) ;
- pour les grands logements, T5 et plus, la production est inférieure à la demande en 2014 (demande à 4,4 % au 1er janvier 2014 et une production à 2,9 % en 2014).

## 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**