

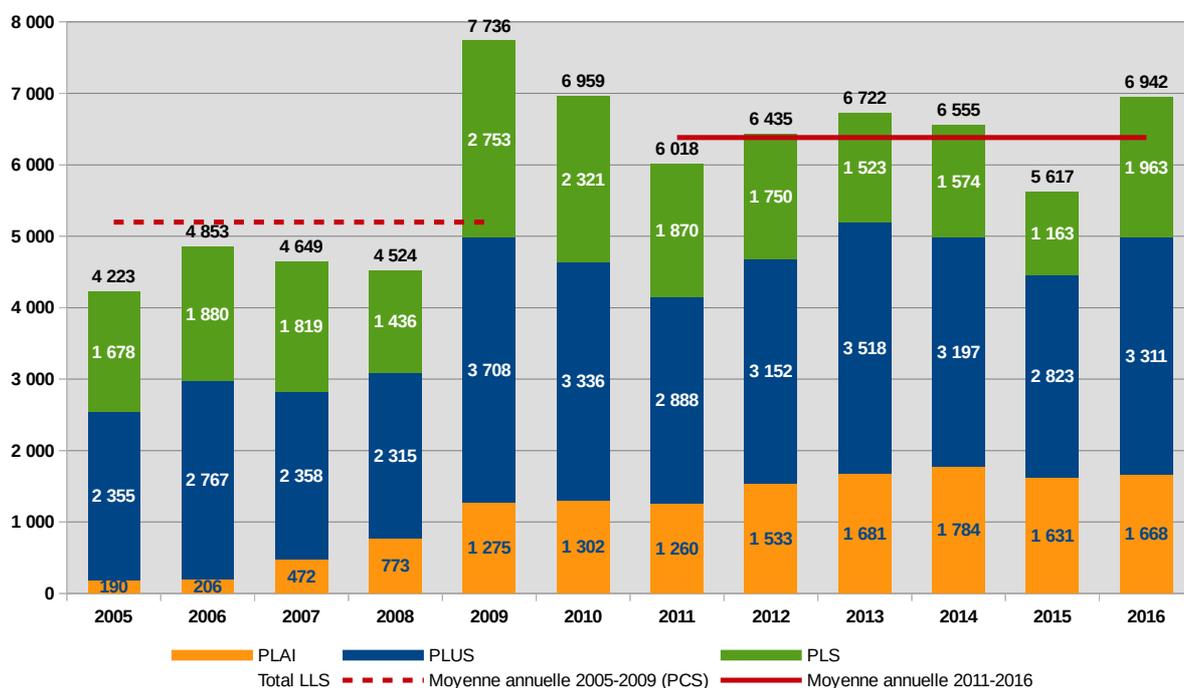
## La production de logements sociaux aidés en région Pays de la Loire depuis 2005

Bilan 2016

### PARTIE 1 DONNÉES RÉGIONALES

#### La production de logements sociaux en région des Pays de la Loire

Les logements locatifs sociaux financés depuis 2005 : PLAI-PLUS-PLS



source : Infocentre SISAL

Depuis 2010, la production moyenne est de plus de 6 000 LLS/an.

👉 2016 est la meilleure année de production régionale depuis le plan de relance (2010), avec un volume de 6 942 logements aidés.

## Part des opérations en PLAI

	PLAI	PLUS	PLAI / PLUS	Part des PLAI dans la production PLAI/PLUS	Objectifs PLAI	Part des PLAI dans la production PLAI/PLUS/PLS
2005	190	2 355	2 545	7%	8%	5%
2006	206	2 767	2 973	7%	8%	4%
2007	472	2 358	2 830	17%	8% à 10%	10%
2008	773	2 315	3 088	25%	20%	18%
2009	1 275	3 708	4 983	26%	30%	17%
2010	1 302	3 336	4 638	28%	30%	19%
2011	1 260	2 888	4 148	30%	30%	21%
2012	1 533	3 152	4 685	33%	30%	24%
2013	1 681	3 518	5 199	32%	30%	26%
2014	1 784	3 197	4 981	36%	30%	27%
2015	1 631	2 823	4 454	37%	30%	29%
2016	1 668	3 311	4 979	34%	33%	24%

source : Infocentre SISAL

La part des opérations en PLAI est en progression, et supérieure depuis 2012 à l'objectif fixé de 30 % des logements PLAI/PLUS.

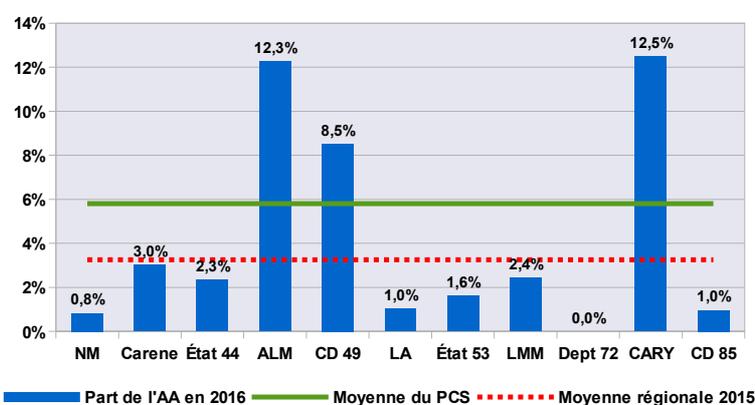
Une augmentation de la production des PLAI rendue possible, notamment par le dispositif régional du « PLAI ressource », mis en place en 2008 (ciblant des ménages aux très faibles ressources).

L'acquisition-amélioration (AA) est un dispositif participant à la lutte contre la vacance et permettant de re-densifier des quartiers ou des centres-bourgs.

La part des opérations PLAI-PLUS en AA en 2016 est en moyenne de 3,3 %, pour un volume de 162 logements aidés. C'est inférieur à la moyenne du PCS (5,8 %).

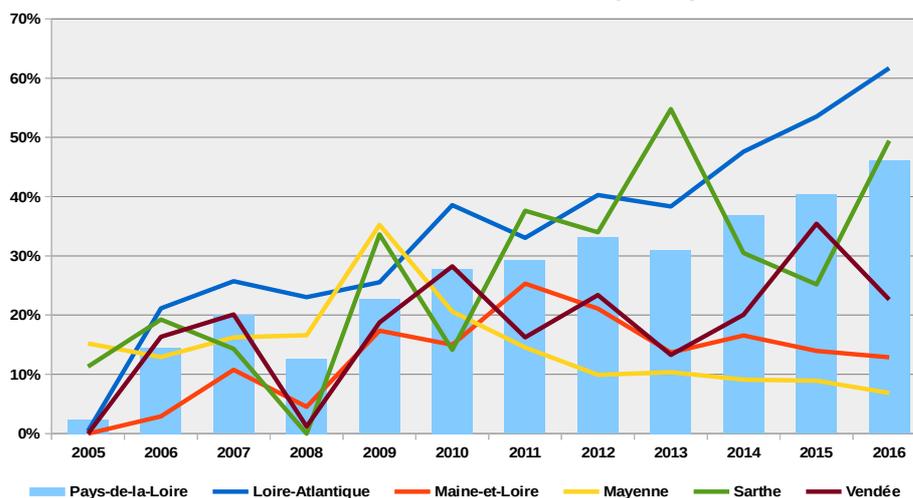
Il existe toutefois des disparités entre des territoires qui font plus de 8 % (Angers Loire Métropole (59 logements), le Conseil départemental de Maine et Loire (39) et La Roche sur Yon agglomération (9)), et d'autres qui sont à moins de 2 % de la production.

## Part de l'acquisition-amélioration dans les PLAI-PLUS en 2016



source : Infocentre SISAL

## La vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)



source : Infocentre SISAL

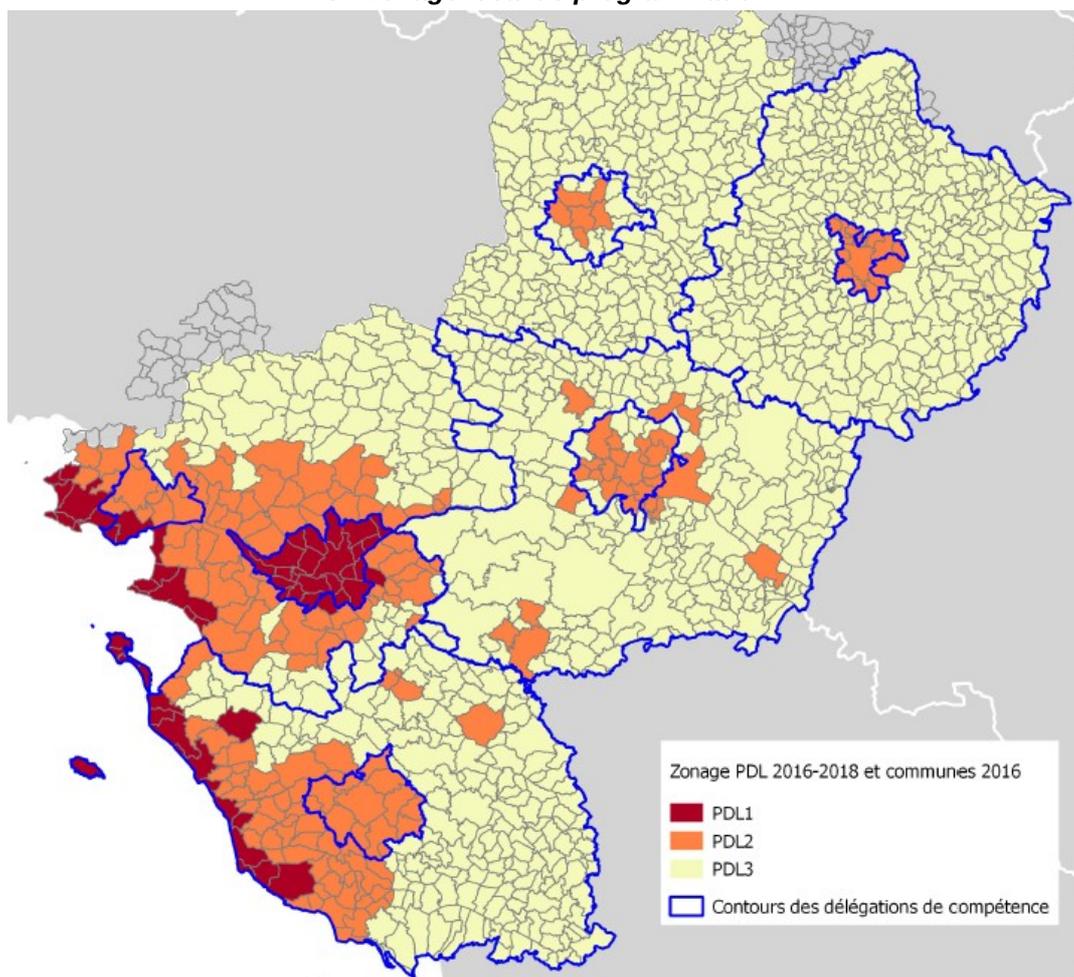
☞ La VEFA est plus fortement utilisée dans les départements de la région (sauf en Mayenne) depuis le plan de relance.

La part régionale de la VEFA est en forte augmentation, passant de 2,4 % en 2005 à 46 % en 2016 des logements ordinaires. En Loire-Atlantique, elle est de 62 % des logements ordinaires aidés en 2016. Les logements ordinaires en VEFA représentent un volume de 2 548 logements au niveau régional, en 2016.

La VEFA est principalement concentrée sur les agglomérations et sur le littoral.

# La territorialisation de la production LLS

## Un zonage local de programmation



Le zonage régional, spécifique au secteur locatif social, est destiné à la programmation des aides à la pierre. Il a pour objet de mieux prendre en compte les tensions et les priorités de développement de l'offre. Il définit la tension du marché, allant du secteur détendu (zone PDL3) au secteur plus tendu (PDL1).

### Répartition territoriale, selon le zonage PDL, des logements locatifs sociaux (hors PLS), en 2016

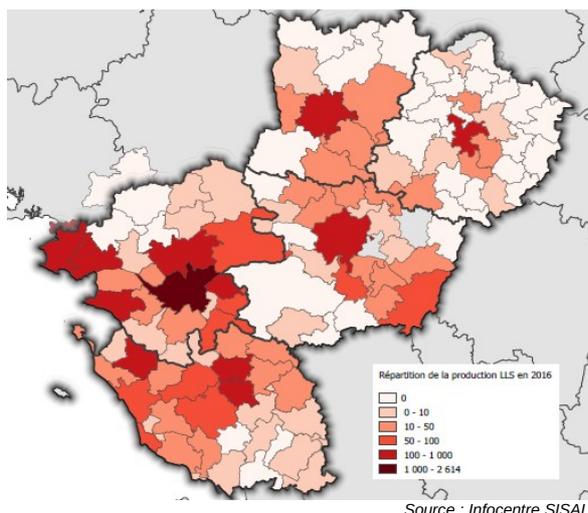
Territoires de gestion	Objectifs territorialisés PLAI/PLUS			Réalisation des PLAI/PLUS		
	PDL 1	PDL 2	PDL 3	PDL 1	PDL 2	PDL 3
Nantes métropole	100%			100%		
St Nazaire agglomération	65%	35%		71%	29%	
État 44	40%	40%	20%	38%	49%	13%
Angers Loire Métropole		90%	10%		94%	6%
CD 49		30%	70%		32%	68%
Laval Agglomération		80%	20%		96%	4%
Etat 53			100%			100%
Le Mans Métropole		100%			100%	
Dept 72		5%	95%		23%	77%
La Roche/Yon Agglomération		100%			100%	
CD 85	35%	35%	30%	30%	25%	44%
Pays de la Loire	51%	32%	17%	49,4%	32,3%	18,2%

Source : Infocentre SISAL

La programmation 2016 a territorialisée 83 % des logements PLAI-PLUS sur les zones PDL1 et PDL2 pour répondre aux besoins en logements, à la tension du marché du logement et aux politiques locales de l'habitat.

L'analyse à fin 2016 montre que les logements PLAI-PLUS aidés se situent à 82 % sur les zones PDL1 et PDL2. C'est un bon résultat, exprimant le travail des gestionnaires, en lien avec les politiques de l'habitat.

## Répartition territoriale des LLS financés



La moyenne annuelle de production LLS depuis 2011 est de 6 382 logements.

La réalisation 2016 est de 6 942 logements PLAI-PLUS-PLS, dont 1 668 PLAI, soit 33,5 % du total des logements PLAI-PLUS et 24 % du total LLS.

La production est principalement située :

- 37,7 % sur Nantes Métropole ;
- 15,1 % sur le territoire de gestion de l'État de la Loire Atlantique (hors EPCI délégataires) ;
- 14,3 % sur le territoire du Conseil départemental de la Vendée ;
- 9,7 % sur Angers Loire Métropole ;
- 5,1 % sur la CARENE...

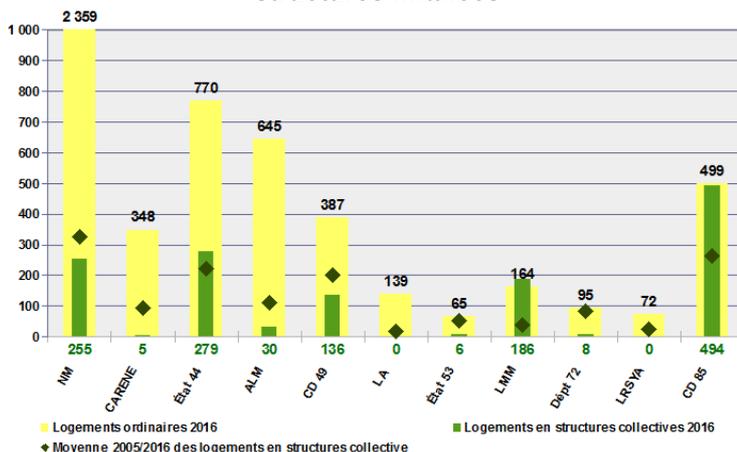
## La typologie des logements financés PLAI PLUS PLS (LLS)

Sur la période 2005/2016, près de 25 % des logements LLS aidés sont destinés aux structures collectives (foyers).

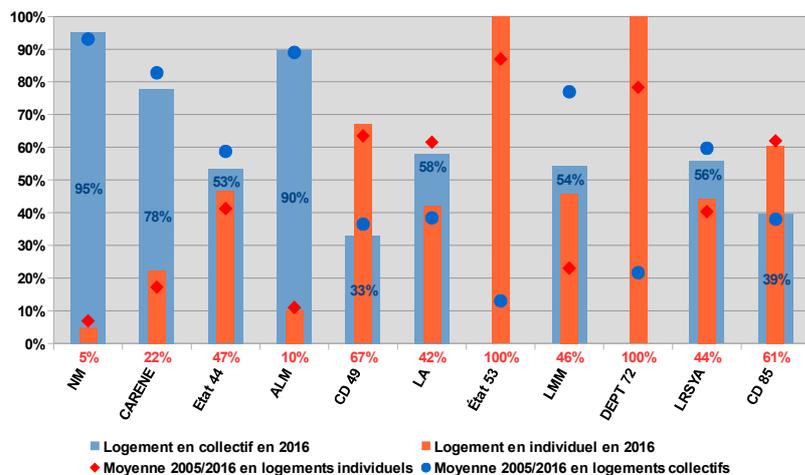
En 2016, un cinquième des LLS financés sont des foyers structures, répartis de la manière suivante :

- 74 % sont à destination de personnes âgées (FPA, EHPAD, MARPA...) ;
- 9 % pour les jeunes ;
- 5 % pour les personnes handicapées (FPH).<sup>1</sup>

### Répartition des logements ordinaires et des logements en structures financés



### Répartition des LLS ordinaires financés selon le type d'habitat



Sur la période 2005/2016, près de 29 % des logements ordinaires aidés sont des logements individuels.

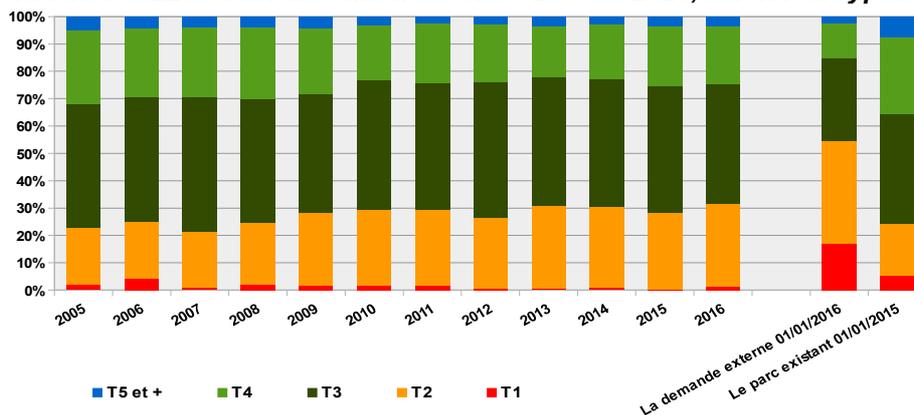
En 2016, les logements individuels représentent :

- 25,7 % des logements ordinaires financés ;
- 82 % des logements aidés en zones PDL2 et PDL3.

Cela s'explique par le poids de la réalisation sur les EPCI centres et sur la zone PDL1 où le foncier est plus rare et cher et où la part du collectif, dans la construction globale des logements, est plus importante.

1 FPA : foyer pour personnes âgées, EHPAD : établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes, MARPA : Maison d'accueil et de résidence pour l'autonomie, FPH : foyer pour personnes handicapées.

## Evolution des LLS ordinaires financés entre 2005 et 2016, selon leur typologie



Source : Infocentre SISAL

- Au niveau régional, la production des petits logements (T1/T2) est en progression sur la période 2005-2016 mais se situe en-dessous de la situation actuelle du parc et en dessous de la demande (54,7 % de la demande en 2016) (source SNE) ;
- Les petits logements sont principalement localisés sur les secteurs plus tendus : Loire Atlantique et le littoral, là où la part des logements collectifs est plus importante (au-delà de 40 % de la production entre 2005 et 2016) ;
- En moyenne, deux tiers de la production sont consacrés aux T3/T4 sur la période 2005-2016 ;
- Au global, la production moyenne de grands logements ordinaires est de 3,2 %.

## La qualité et la performance énergétique des logements ordinaires - LLS

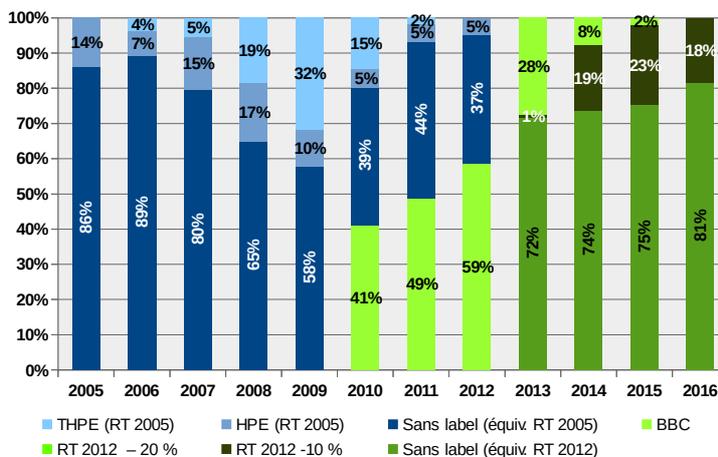
### Evolution de la part des LLS labellisés entre 2005 et 2016

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013, les logements financés respectent la RT 2012.

La mise en place de la RT conduit globalement à la baisse du recours à l'électricité comme mode de chauffage et d'alimentation de l'eau chaude sanitaire, au profit du gaz.

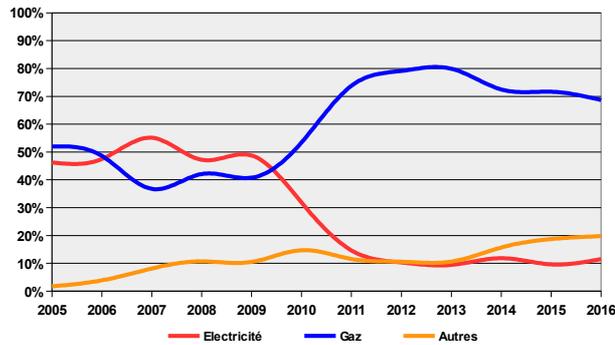
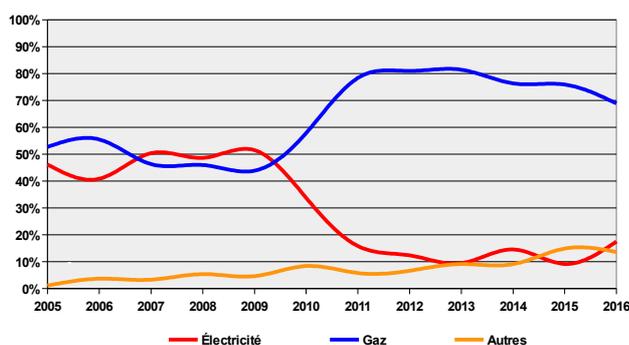
Cela s'explique par le coefficient de l'énergie primaire prise en compte dans le calcul de l'étiquette énergie, et qui est pénalisant avec l'électricité.

Le niveau de performance des nouveaux logements est inférieur aux 50 kWh<sup>ep</sup>/an/m<sup>2</sup> (équivalent BBC).



Source : Infocentre SISAL

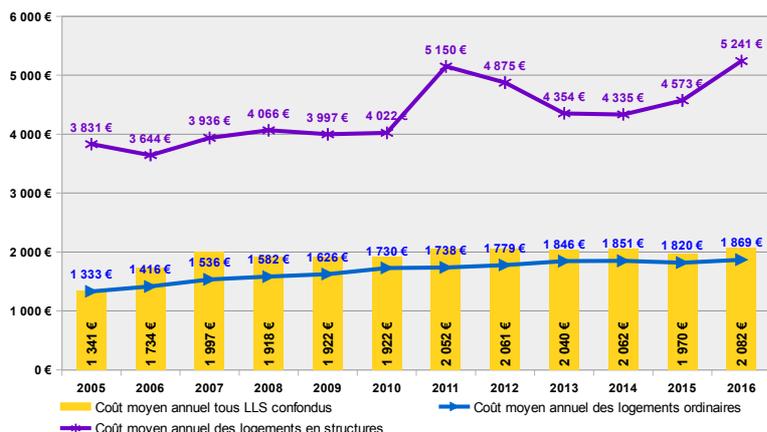
### Mode de chauffage principal entre 2005 et 2016 et mode d'alimentation de l'eau chaude sanitaire



Source : Infocentre SISAL

## Le coût et les financements des LLS hors VEFA

### Evolution du coût moyen HT d'un LLS neuf entre 2005 et 2016, par type de logement (€/m<sup>2</sup> de Shab)<sup>2</sup>



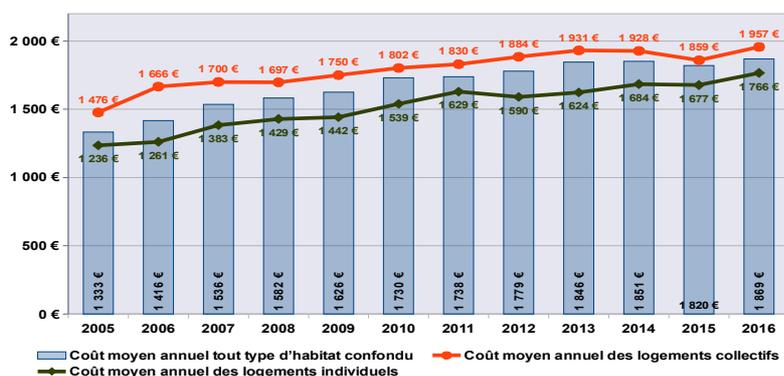
Sur la période, le coût moyen des logements ordinaires (1 724 €) est très inférieur à celui des logements structures (4 351 €), moins nombreux en volume. Ces derniers intègrent les parties et des équipements communs dans leur coût. L'évolution des coûts est la suivante :

	2005-2016	2011-2016
Logement ordinaire	40,2%	7,5%
Logement structure	36,8%	1,8%
Tout habitat confondu	55,3%	1,5%

Source : Infocentre SISAL

En 2016, le logement ordinaire est plus cher, en Loire Atlantique (1 975 €) qu'en Mayenne (1 556 €), mais devant le Maine et Loire (1 866 €), la Vendée (1 742 €) et la Sarthe (1 718 €).

### Evolution du coût moyen HT d'un LLS ordinaire neuf entre 2005 et 2016, par type d'habitat (€/m<sup>2</sup> de SHab)



Sur la période, le coût du collectif (1 837 €) est plus important, car il intègre la structure du bâti plus complexe, et ses équipements, contrairement à l'individuel (1 532 €). Les petits logements collectifs coûtent plus cher de manière structurelle. L'évolution des coûts est la suivante :

	2005-2016	2011-2016
Logt ordinaire individuel	32,5%	6,9%
Logt ordinaire collectif	43,0%	8,5%
Tout habitat confondu	40,2%	7,5%

Source : Infocentre SISAL

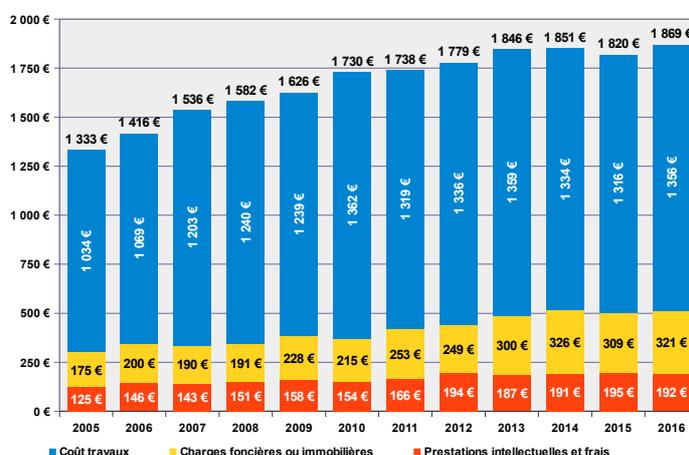
En 2016, le logement ordinaire est plus cher, en Loire Atlantique (2 079 € en coll. et 1 914 € en ind.) qu'en Maine et Loire (2 045 € et 1 699 €), Vendée (1 830 € et 1 744 €), Sarthe (1 680 € et 1 676 €) et Mayenne (1 648 € et 1 566 €).

### Evolution du coût moyen HT d'un LLS ordinaire neuf (hors VEFA) entre 2005 et 2016 (€/m<sup>2</sup> de Shab)

Stabilité du coût global sur les quatre dernières années.

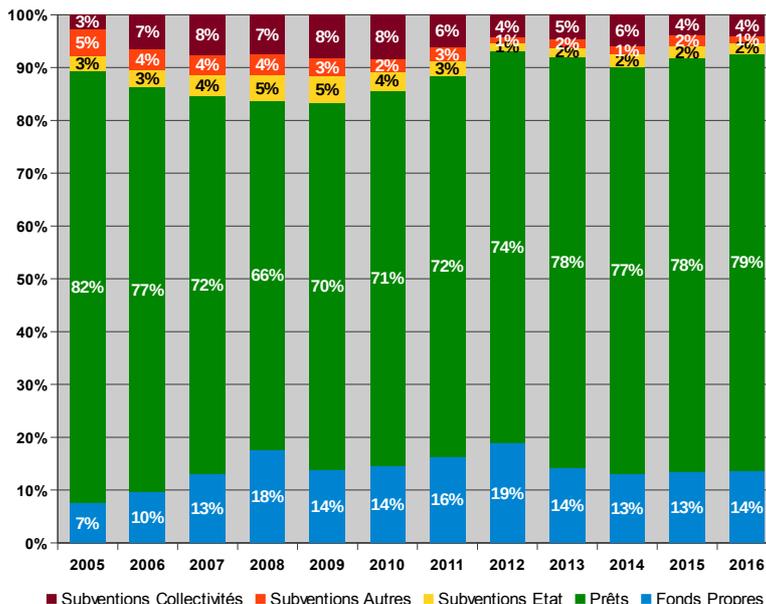
Une augmentation importante (+82 %) des charges foncières ou immobilières sur la période 2005/2016, alors même que les opérations ayant un coût du foncier gratuit ou quasi-gratuit sont nombreuses.

En 2016, 25 % des opérations avaient un foncier inférieur à 2 000€ par logement (en 2015 56 %). Selon les territoires, cette part de « foncier gratuit » (terrain et/ou VRD) est plus ou moins importante. Cette contribution des collectivités participe à l'équilibre d'opération et à la baisse du loyer.



2 Le suivi national est réalisé en surface utile (SU).

## Evolution des plans de financement prévisionnels des PLAI/PLUS entre 2005 et 2016 (€/m<sup>2</sup> de Shab)



Source : Infocentre SISAL

La part des subventions dans le plan de financement prévisionnel est à son maximum entre 2007 et 2009, autour de 16 %. En 2016, la part des subventions représente 7,4 % du total.

Les plans de financement prévisionnel n'intègrent pas les aides indirectes qui contribuent à équilibrer les opérations et à réduire l'effort financier du maître d'ouvrage. Ces aides indirectes sont notamment : la récupération de la TVA réduite à 5,5 % (au fur et à mesure des travaux), l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) de la 1<sup>ère</sup> année à la 25<sup>ème</sup> année, les garanties d'emprunt et les différentes aides de circuit de la caisse des dépôts et d'Action Logement<sup>3</sup>.

## L'accession sociale à la propriété

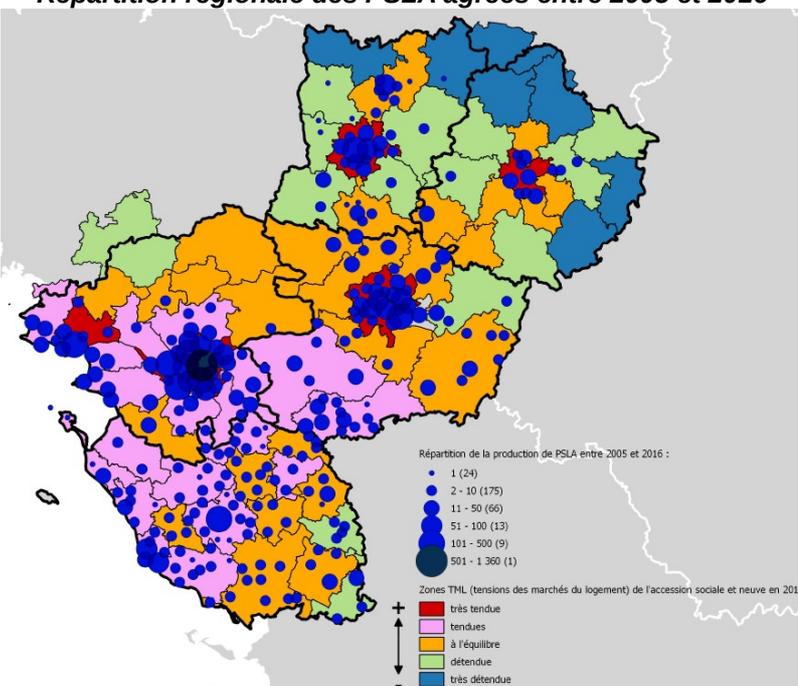
Le prêt social de location-accession (PSLA) a été créé en 2004 pour permettre à des ménages modestes d'acquérir un logement.

C'est un produit en forte accélération depuis sa création, passant de 70 logements en 2005 à 911 logements agréés en 2016, avec un pic à 1 028 logements en 2015.

On retrouve majoritairement les programmes PSLA sur les agglomérations centre et le littoral, hormis en Vendée où il est produit partout.

Certains territoires sont plus actifs que d'autres sur la période : en moyenne, 216 logements par an pour Nantes Métropole, et 57 pour Angers Loire Métropole.

### Répartition régionale des PSLA agréés entre 2005 et 2016



source : Infocentre SISAL et TML

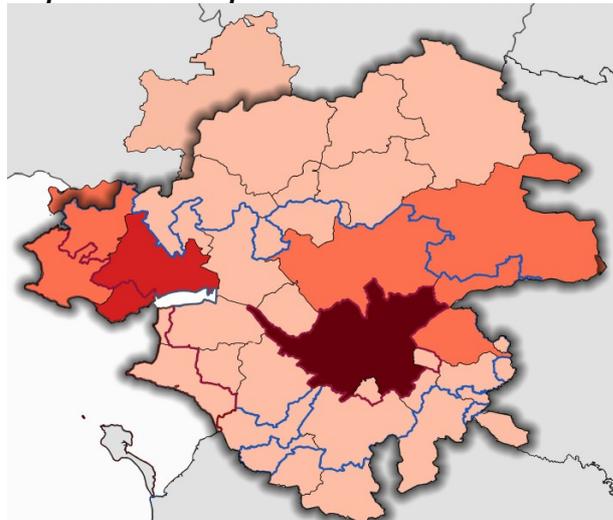
<sup>3</sup> Ces dernières années, les taux de prêts classiques des banques sont plus bas que les taux de la Caisse des Dépôts (au livret A + 0,75 pt) et Action Logement. De fait, ces derniers ne constituent plus, actuellement, des aides de circuit.

***PARTIE 2***  
***DONNÉES DÉPARTEMENTALES***

## Profil de la Loire-Atlantique

### La production de logements locatifs sociaux

Répartition de la production entre 2005 et 2016



Source : Infocentre SISAL

<b>Objectif PDH</b>	<b>3 370 LLS<sup>4</sup></b>
<b>Objectif PLH Nantes Métropole</b>	<b>2 500 LLS</b>
<b>Besoin en LLS du département (étude DREAL 2014 – hypothèse 20 %)</b>	<b>2 592 LLS</b>
<b>Convention d'utilité sociale</b>	<b>2 146 LLS</b>
<b>Moyenne annuelle de production LLS entre 2011 et 2016</b>	<b>2 953 LLS</b>
<b>Réalisation 2016</b>	<b>4 016 LLS</b>

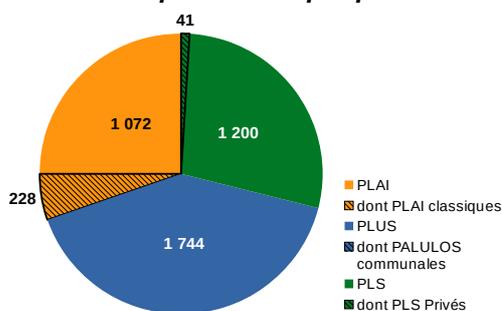
Zonage PDL :

- PDL1
- PDL2

Part de la production :

- 30.01 - 65%
- 10.01 - 30%
- 2.01 - 10%
- 0.01 - 2%
- 0%

Répartition de la production par produit en 2016



4 016 logements aidés en 2016, soit 58 % de la production régionale.

Entre 2005 et 2016, près de 65 % des LLS aidés du département sont sur Nantes Métropole.

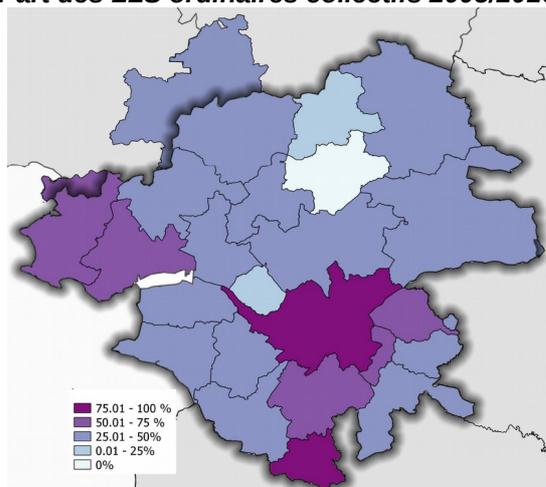
La CARENE constitue le 2nd pôle départemental avec 10,3 % de la production.

En 2016, les PLAI/PLUS représentent 38 % de la production PLAI/PLUS du département et 27 % des LLS.

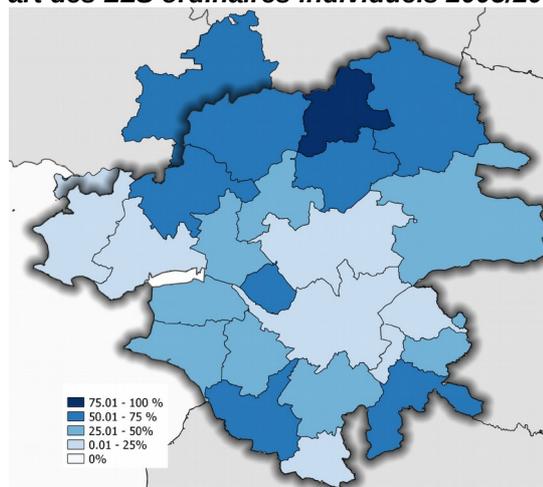
Source : Infocentre SISAL

### La typologie des LLS financés

Part des LLS ordinaires collectifs 2005/2016



Part des LLS ordinaires individuels 2005/2016



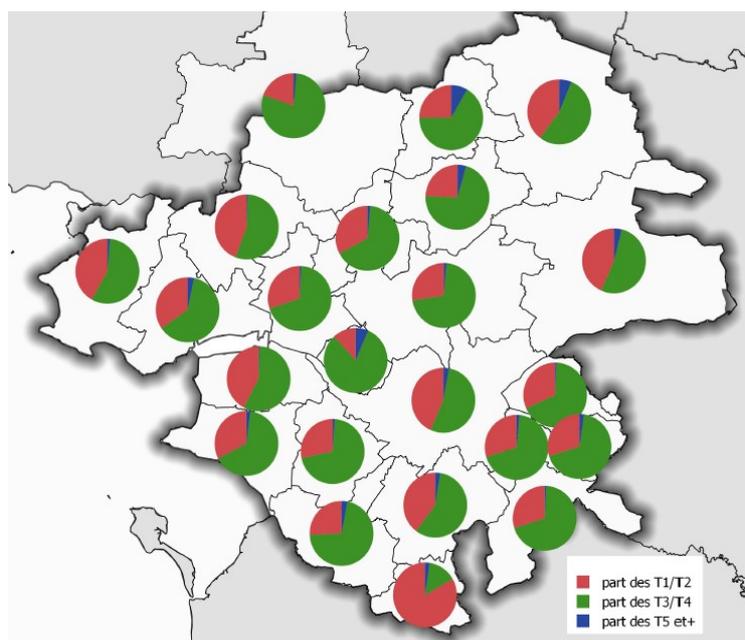
Source : Infocentre SISAL

Les opérations de logements collectifs apportent une réponse à la forte demande en secteur tendu (84 % sur Nantes Métropole).

Le logement individuel (maison) est majoritaire dans le nord du département, secteur moins tendu que Nantes métropole et le littoral.

4 LLS : logements PLAI, PLUS et PLS

## Répartition par typologie (LLS ordinaires) 2005/2016



Source : Infocentre SISAL

Répartition de la production de logements ordinaires en Loire-Atlantique sur la période 2005/2016 :

	2005/2016	2016
<b>T1/T2</b>	40,8%	40,3%
<b>T3/T4</b>	56,6%	56,9%
<b>T5 et +</b>	2,7%	2,8%

Les petits logements sont principalement localisés sur les secteurs plus tendus (notamment Nantes Métropole), ce qui explique le taux de 40 % de T1/T2 sur le département (contre 34 % au niveau régional sur la période 2005/2016).

Nota : des disparités territoriales à nuancer en fonction du volume.

Exemple : sur la CC de la Loire-Atlantique Méridionale : 83 % des logements produits sont des T1/T2 sur un volume total de 42 logements, soit 35 T1/T2 sur le territoire.

## La qualité des LLS financés

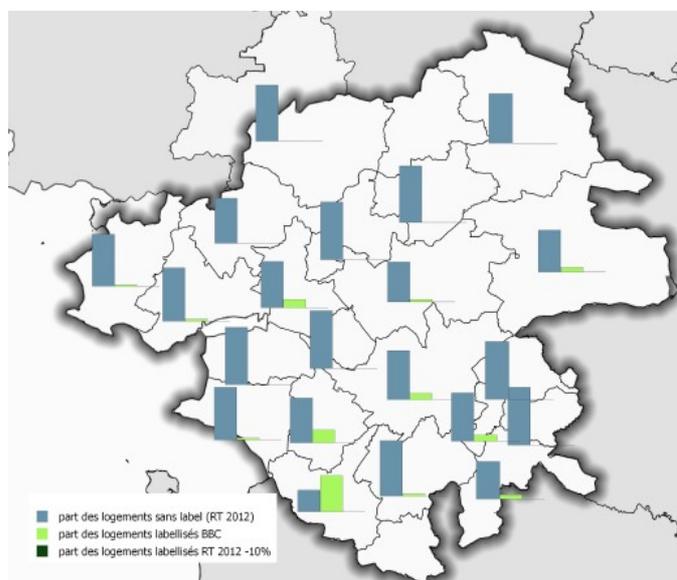
### Part des LLS ordinaires labellisés depuis l'entrée en vigueur de la RT 2012 (2013/2016)

La RT2012, a minima, est applicable à tous les permis de construire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013. La consommation d'énergie primaire est inférieure à une valeur de référence de 50 kWEP/m<sup>2</sup>/an (étiquette A).

Depuis l'entrée en vigueur de la RT 2012, il n'existe pas de label conventionné par l'État. Cependant, le maître d'ouvrage a la possibilité d'obtenir un label délivré dans le cadre d'une certification globale d'ouvrage, par un tiers organisme certificateur accrédité selon la norme EN 45011 par le Comité français d'accréditation (COFRAC).

Les labels délivrés sont les suivants du moins performant au plus performant :

- RT2012 -10 %
- RT2012 -20 %
- Effinergie+
- BEPOS Effinergie



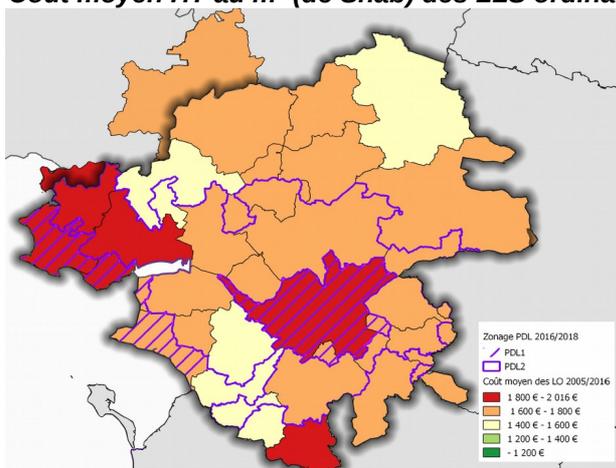
Source : Infocentre SISAL

En Loire-Atlantique, 14,5 % des logements ordinaires financés sur cette période sont labellisés BBC ou en RT2012 -10 % (- 10 % de consommation d'énergie primaire par rapport à la RT2012).

Nota : les exigences imposées à la RT 2012 équivalent au label BBC.

## Le coût et le financement des LLS

### Coût moyen HT au m<sup>2</sup> (de Shab) des LLS ordinaires neufs 2005/2016 (hors VEFA)



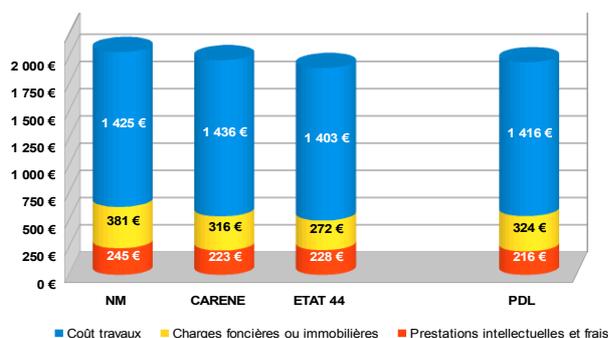
Entre 2005 et 2016, en Loire-Atlantique, le coût moyen prévisionnel HT (de surface habitable) des LLS ordinaires neufs (hors VEFA) est passé de 1 482 €/m<sup>2</sup> à 1 975 €/m<sup>2</sup>, soit 33 % d'augmentation.

☞ La Loire-Atlantique est le département ayant ce coût moyen des LLS le plus élevé de la région.  
 En 2016, le coût moyen régional est de 1 869 €/m<sup>2</sup>.

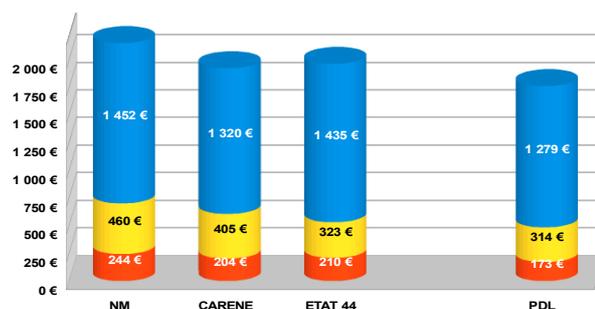
Source : Infocentre SISAL

### Prix de revient moyen en 2016 des LLS ordinaires (€ HT/m<sup>2</sup> de Shab – hors VEFA)

#### Collectifs



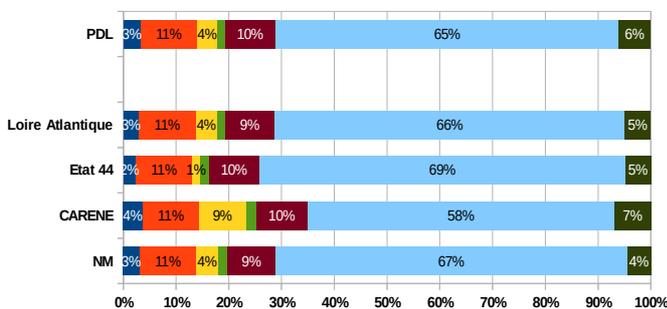
#### Individuels



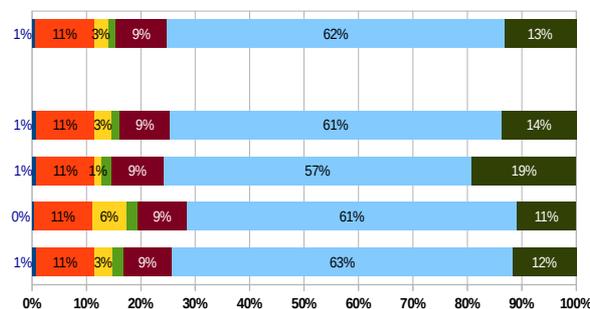
Source : Infocentre SISAL

Le coût des travaux est le plus élevé sur NM en logement individuel (+13 % par rapport à la région).  
 Le coût du foncier est le plus élevé, également sur NM, en logement collectif (+42 % par rapport à la région).

### Les différentes aides contribuant au financement en 2016 (Source : Infocentre SISAL- VADEMECUM – aides moyennes) pour un LLS ordinaire PLAI (coll. et ind.)



### pour un LLS ordinaire PLUS (coll. et ind.)



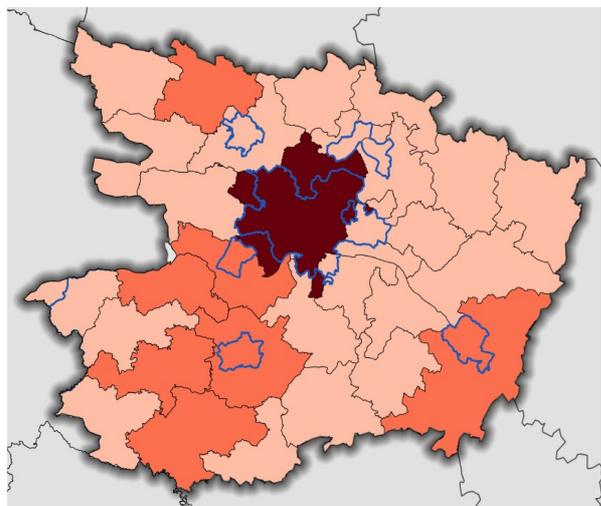
■ Fonds propres ■ Prêts ■ Aides indirectes partagées État et hors État ■ Aides indirectes hors État ■ Aides directes hors État ■ Aides indirectes de l'État ■ Aides directes de l'État

Le coût réel d'investissement est ce qui reste à la charge du maître d'ouvrage sur la durée de vie de l'opération. Au niveau régional, en 2016, il est de 71 % du coût global d'une opération en PLAI (113 070 €) et 75 % en PLUS (123 021 €). Même si les opérations ont un coût un peu plus élevé en Loire-Atlantique, la part engagée par le Moa y est similaire sur les deux produits (116 869 € en PLAI et 126 064 € en PLUS).

## Profil du Maine-et-Loire

### La production de logements locatifs sociaux

Répartition de la production entre 2005 et 2016



Source : Infocentre SISAL

<b>Objectif PDH</b>	1 068 LLS
<b>Objectif PLUiH Angers Loire Métropole</b>	662 LLS
<b>Besoin en LLS du département (étude DREAL 2014 – hypothèse 20 %)</b>	879 LLS
<b>Convention d'utilité sociale</b>	1 012 LLS
<b>Moyenne annuelle de production LLS entre 2011 et 2016</b>	1 192 LLS
<b>Réalisation 2016</b>	<b>1 198 LLS</b>

Zonage PDL :

■ PDL1

■ PDL2

Part de la production :

■ 30.01 - 65%

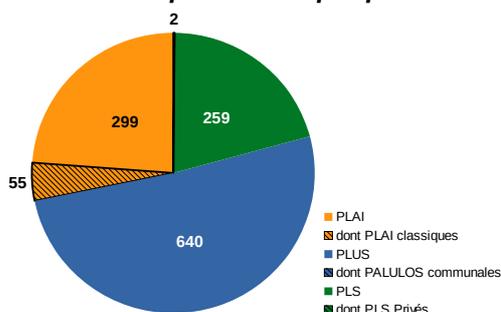
■ 10.01 - 30%

■ 2.01 - 10%

■ 0.01 - 2%

■ 0%

Répartition de la production par produit en 2016



☞ 1 198 logements aidés en 2016, soit 17 % de la production régionale.

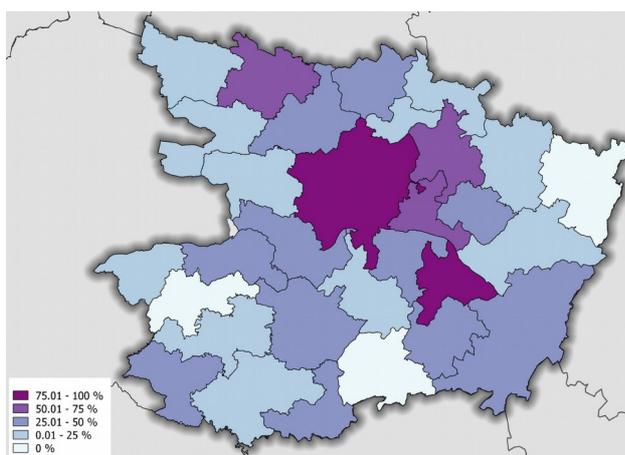
Entre 2005 et 2016, près de 61 % des LLS aidés du département sont sur Angers Loire Métropole.

En 2016, les PLAI représentent 28 % de la production PLAI/PLUS du département et 19 % des LLS.

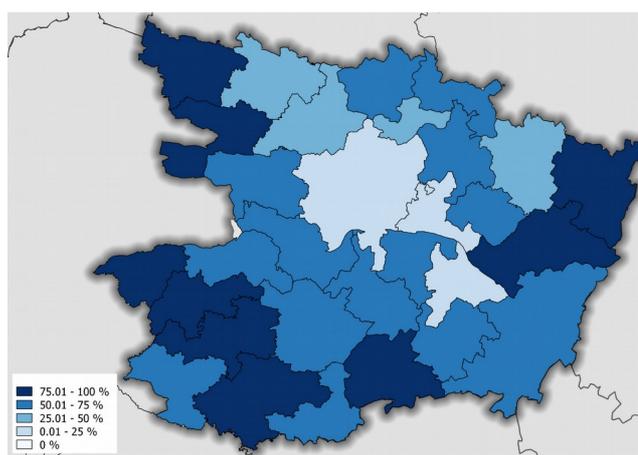
Source : Infocentre SISAL

### La typologie des LLS financés

Part des LLS ordinaires collectifs 2005/2016



Part des LLS ordinaires individuels 2005/2016

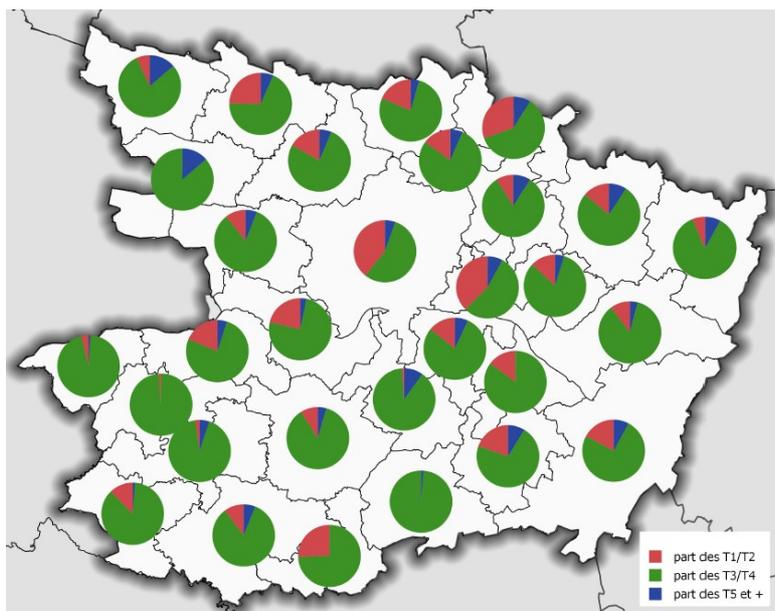


Source : Infocentre SISAL

Les opérations de logements collectifs apportent une réponse à la forte demande en secteur plus tendu et urbanisé (78 % sur Angers Loire Métropole).

Le logement individuel (maison) est majoritaire en Maine-et-Loire hormis au centre du département.

### Répartition par typologie (LLS ordinaires) 2005/2016



Source : Infocentre SISAL

Répartition de la production de logements ordinaires en Maine-et-Loire sur la période 2005/2016 :

	2005/2016	2016
T1/T2	31,7%	30,8%
T3/T4	62,9%	63,3%
T5 et +	5,4%	5,9%

☞ A peine un tiers des logements produits sur la période sont des petits logements T1/T2.

La répartition du Maine-et-Loire tend à se rapprocher de la répartition régionale sur la période 2005/2016 avec les taux de 34 % pour les T1/T2, 62,2 % pour les T3/T4 et 3,8 % pour les T5 et +.

## La qualité des LLS financés

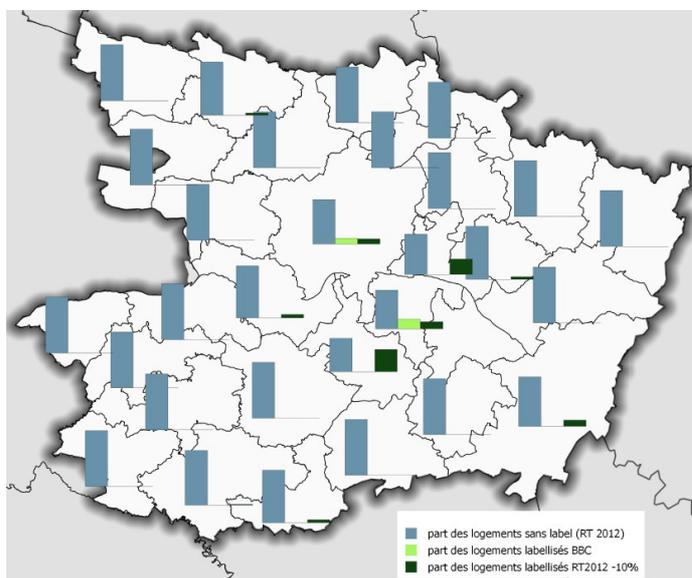
### Part des LLS ordinaires labellisés depuis l'entrée en vigueur de la RT 2012 (2013/2016)

La RT2012 est applicable à tous les permis de construire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, a minima. La consommation d'énergie primaire est inférieure à une valeur de référence de 50 kWEP/m<sup>2</sup>/an (étiquette A).

Depuis l'entrée en vigueur de la RT 2012, il n'existe pas de label conventionné par l'État. Cependant, le maître d'ouvrage a la possibilité d'obtenir un label délivré dans le cadre d'une certification globale d'ouvrage, par un tiers organisme certificateur accrédité selon la norme EN 45011 par le Comité français d'accréditation (COFRAC).

Les labels délivrés sont les suivants du moins performant au plus performant :

- RT2012 -10 %
- RT2012 -20 %
- Effinergie+
- BEPOS Effinergie

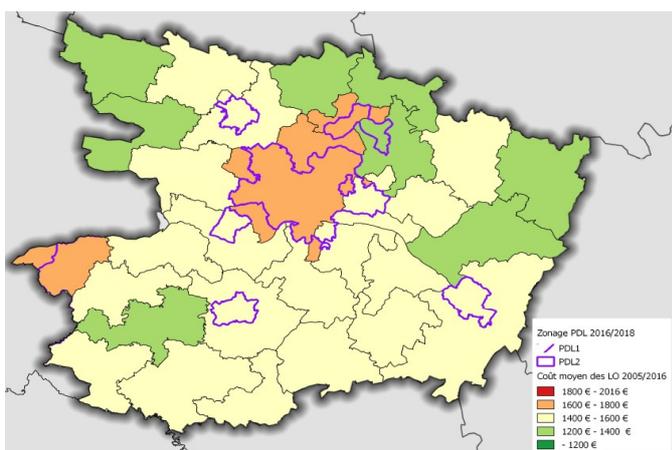


Source : Infocentre SISAL

☞ En Maine-et-Loire, 17,3 % des logements ordinaires financés sur cette période sont labellisés BBC ou en RT2012 -10 % (- 10 % de consommation d'énergie primaire par rapport à la RT2012).

## Le coût et le financement des LLS

### Coût moyen HT au m<sup>2</sup> (de Shab) des LLS ordinaires neufs 2005/2016 (hors VEFA)



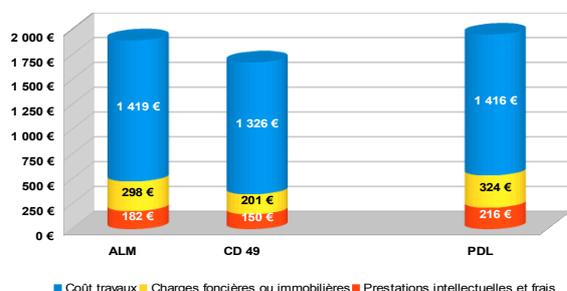
Source : Infocentre SISAL

Entre 2005 et 2016, en Maine-et-Loire, le coût moyen prévisionnel HT (de surface habitable) des LLS ordinaires neufs (hors VEFA) est passé de 1 177 €/m<sup>2</sup> à 1 863 €/m<sup>2</sup>, soit 58 % d'augmentation<sup>5</sup>.

Le Maine-et-Loire est le département ayant le coût moyen des LLS le plus élevé de la région après la Loire-Atlantique.

### Prix de revient moyen en 2016 des LLS ordinaires (€ HT/m<sup>2</sup> de Shab – hors VEFA)

#### Collectifs



■ Coût travaux ■ Charges foncières ou immobilières ■ Prestations intellectuelles et frais

#### Individuels

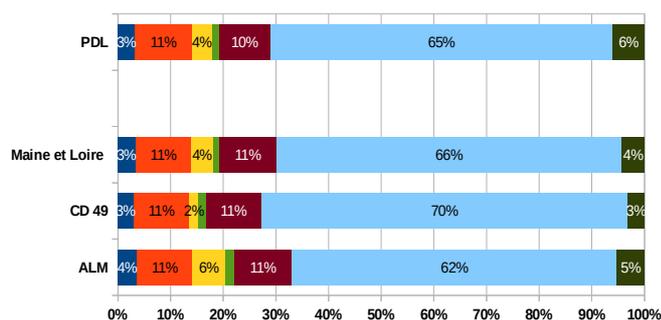


Source : Infocentre SISAL

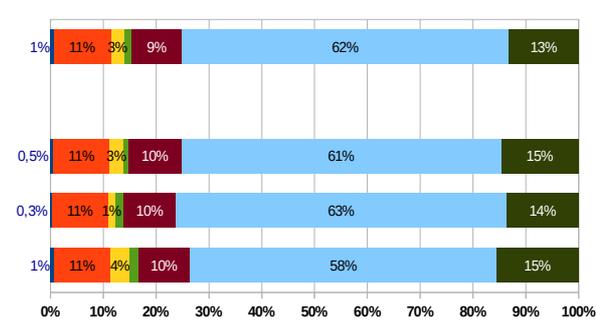
Sur Angers Loire Métropole, le coût des travaux en collectif est similaire à celui de Nantes Métropole. Toujours sur ce territoire, le coût du foncier est un peu plus élevé en individuel que le coût moyen régional.

### Les différentes aides contribuant au financement en 2016 (Source : Infocentre SISAL - VADEMECUM – aides moyennes)

#### pour un LLS ordinaire PLAI (coll. et ind.)



#### pour un LLS ordinaire PLUS (coll. et ind.)



■ Fonds propres ■ Prêts ■ Aides indirectes partagées État et hors État ■ Aides indirectes hors État ■ Aides directes hors État ■ Aides indirectes de l'État ■ Aides directes de l'État

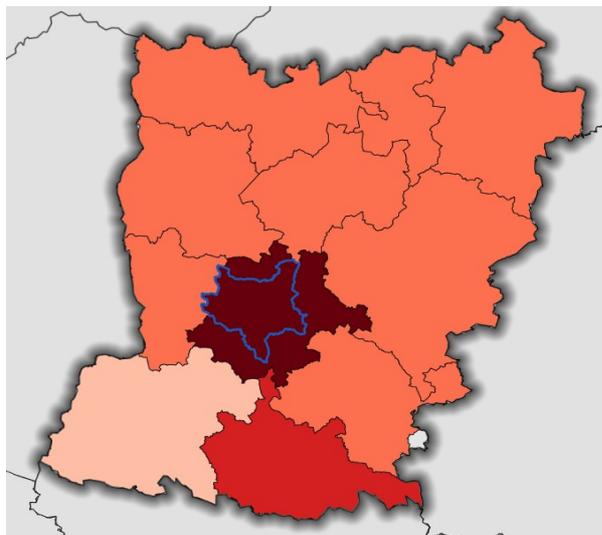
Le coût réel d'investissement est ce qui reste à la charge du maître d'ouvrage sur la durée de vie de l'opération. Au niveau régional, en 2016, il est de 71 % du coût global d'une opération en PLAI (113 070 €) et 75 % en PLUS (123 021 €). En Maine-et-Loire, la part réellement engagée par le Moa y est proche, à 70 % en PLAI (100 410 €) et 76 % en PLUS (117 294 €).

<sup>5</sup> En 2016, sur la CC du canton de Champtoceaux, une opération de 76 logements, enregistrée en logements ordinaires avec un coût de 4 937€/m<sup>2</sup> est en réalité un EHPAD. Cette opération a été supprimée de l'analyse des logements ordinaires

## Profil de la Mayenne

### La production de logements locatifs sociaux

#### Répartition de la production entre 2005 et 2016



Source : Infocentre SISAL

<b>Objectif PDH</b>	-
<b>Objectif PLH Laval Agglomération</b>	133 LLS
<b>Besoin en LLS du département (étude DREAL 2014 – hypothèse 20 %)</b>	275 LLS
<b>Convention d'utilité sociale</b>	140 LLS
<b>Moyenne annuelle de production LLS entre 2011 et 2016</b>	259 LLS
<b>Réalisation 2016</b>	<b>210 LLS</b>

Zonage PDL :

■ PDL1

■ PDL2

Part de la production :

■ 30.01 - 65%

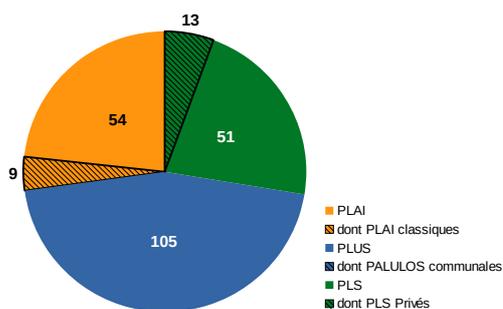
■ 10.01 - 30%

■ 2.01 - 10%

■ 0.01 - 2%

■ 0%

#### Répartition de la production par produit en 2016



👉 210 logements aidés en 2016, soit 3 % de la production régionale.

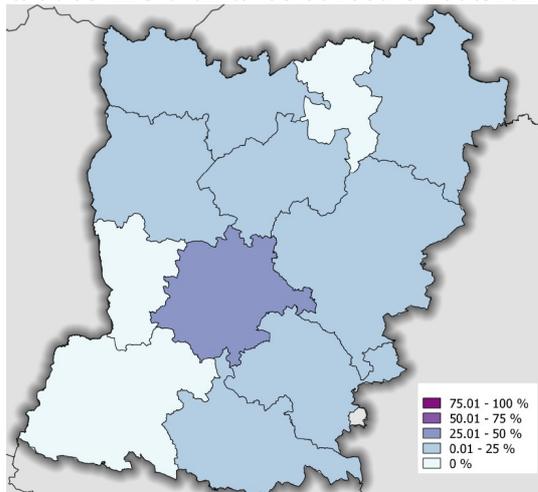
Entre 2005 et 2016, plus de 51 % des LLS aidés du département sont sur Laval Agglomération.

En 2016, les PLAИ représentent 22 % de la production PLAИ/PLUS du département et 14 % des LLS.

Source : Infocentre SISAL

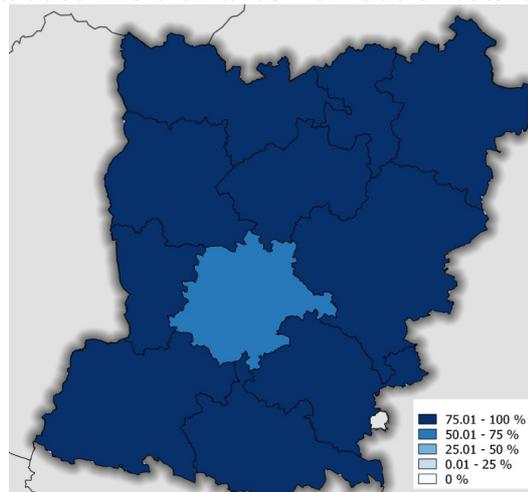
### La typologie des LLS financés

#### Part des LLS ordinaires collectifs 2005/2016



Les opérations de logements collectifs sont minoritaires en Mayenne (au maximum un tiers des opérations à Laval Agglomération).

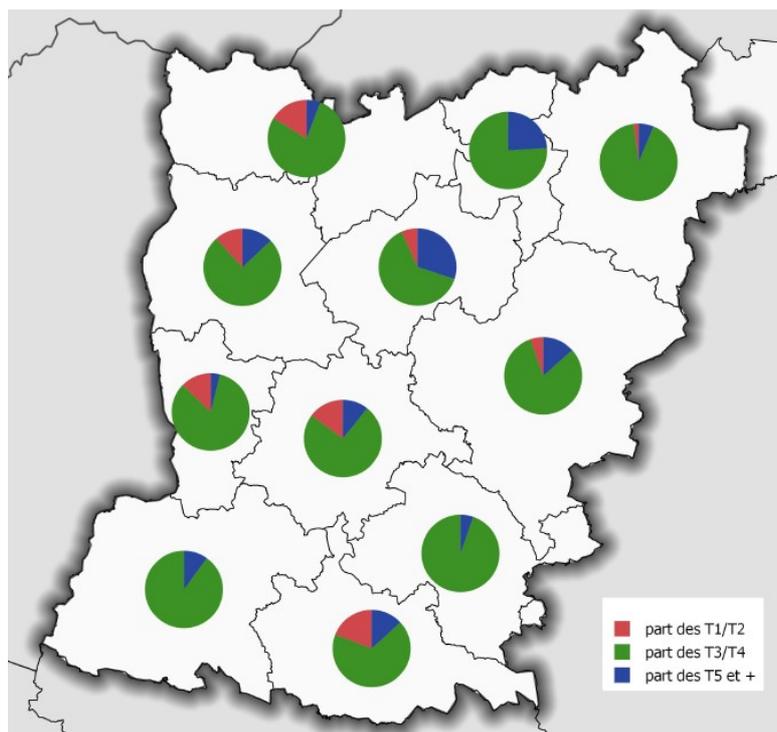
#### Part des LLS ordinaires individuels 2005/2016



Source : Infocentre SISAL

Le logement individuel (maison) domine sur tout le département (au minimum 56 % à Laval Agglomération).

## Répartition par typologie (LLS ordinaires) 2005/2016



Source : Infocentre SISAL

Répartition de la production de logements ordinaires en Mayenne sur la période 2005/2016 :

	2005/2016	2016
T1/T2	12,8%	12,1%
T3/T4	74,9%	66,2%
T5 et +	12,2%	18,4%

☞ En Mayenne : une proportion de grands logements (T5 et +) supérieure aux autres départements de la région. Pour rappel, le taux de grands logements produits sur la période en région Pays-de-la-Loire est de 3,8 %.

On constate une évolution à la baisse de la part des T3/T4 sur la période, au profit des grands logements.

## La qualité des LLS financés

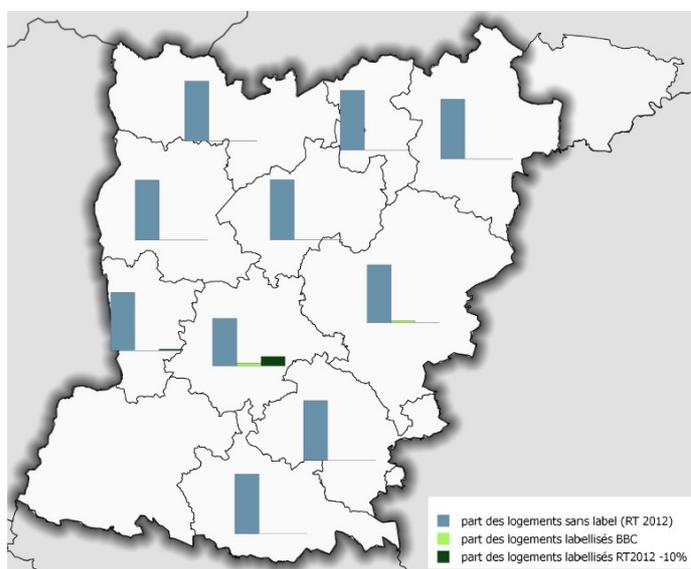
### Part des LLS ordinaires labellisés depuis l'entrée en vigueur de la RT 2012 (2013/2016)

La RT2012 est applicable à tous les permis de construire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, a minima. La consommation d'énergie primaire est inférieure à une valeur de référence de 50 kWEP/m<sup>2</sup>/an (étiquette A).

Depuis l'entrée en vigueur de la RT 2012, il n'existe pas de label conventionné par l'État. Cependant, le maître d'ouvrage a la possibilité d'obtenir un label délivré dans le cadre d'une certification globale d'ouvrage, par un tiers organisme certificateur accrédité selon la norme EN 45011 par le Comité français d'accréditation (COFRAC).

Les labels délivrés sont les suivants du moins performant au plus performant :

- RT2012 -10 %
- RT2012 -20 %
- Effinergie+
- BEPOS Effinergie

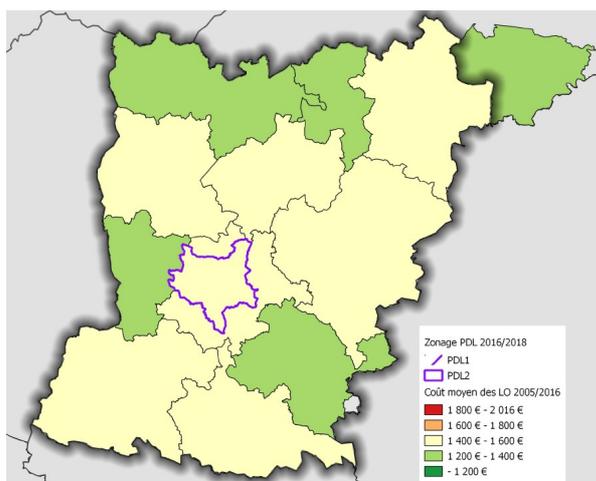


Source : Infocentre SISAL

☞ En Mayenne, 13,5 % des logements ordinaires financés sur cette période sont labellisés BBC ou en RT2012 -10 % (- 10 % de consommation d'énergie primaire par rapport à la RT2012).

## Le coût et le financement des LLS

### Coût moyen HT au m<sup>2</sup> (de Shab) des LLS ordinaires neufs 2005/2016 (hors VEFA)



Entre 2005 et 2016, en Mayenne, le coût moyen prévisionnel HT (de surface habitable) des LLS ordinaires neufs (hors VEFA) est passé de 1 340 €/m<sup>2</sup> à 1 556 €/m<sup>2</sup>, soit 16 % d'augmentation.

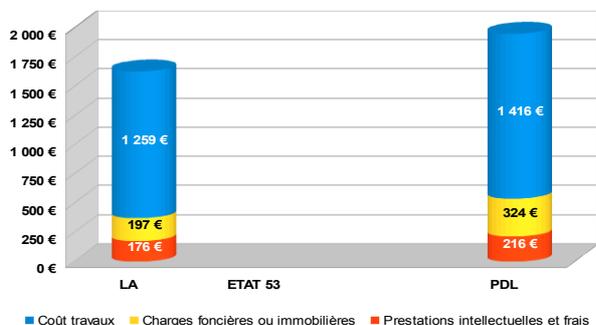
☞ La Mayenne est le département ayant connu la moins forte progression du coût moyen de ses logements sur la période étudiée.

En 2016, le coût moyen régional est de 1 869 €/m<sup>2</sup>.

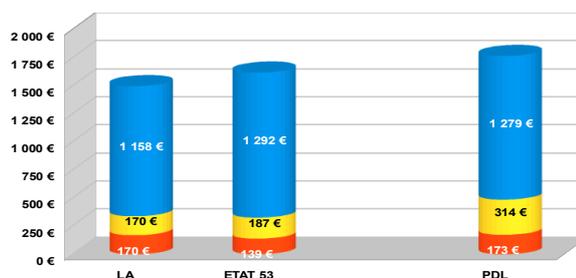
Source : Infocentre SISAL

### Prix de revient moyen en 2016 des LLS ordinaires (€ HT/m<sup>2</sup> de Shab – hors VEFA)

#### Collectifs



#### Individuels



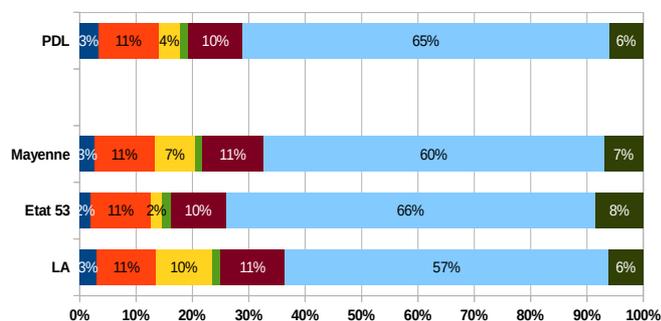
Source : Infocentre SISAL

La Mayenne a le coût des travaux, en logement individuel, le moins élevé de la région (-9,5 % par rapport à la région).

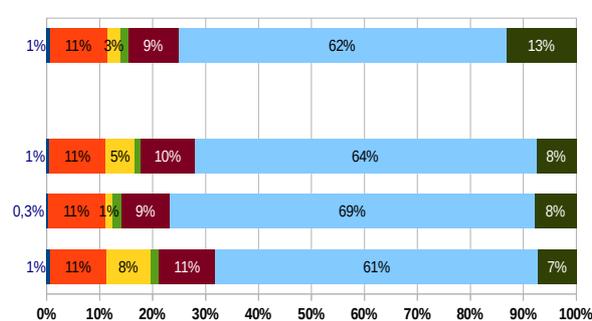
En agglomération et en logement collectif, le coût du foncier est moins élevé de 18,5 % par rapport à la moyenne régionale.

### Les différentes aides contribuant au financement en 2016 (Source : Infocentre SISAL - VADEMECUM – aides moyennes)

#### pour un LLS ordinaire PLA1 (coll. et ind.)



#### pour un LLS ordinaire PLUS (coll. et ind.)



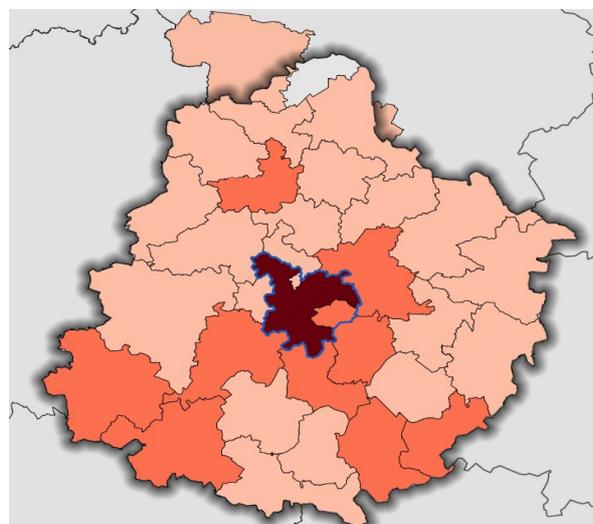
■ Fonds propres ■ Prêts ■ Aides indirectes partagées État et hors État ■ Aides indirectes hors État ■ Aides directes hors État ■ Aides indirectes de l'État ■ Aides directes de l'État

Le coût réel d'investissement est ce qui reste à la charge du maître d'ouvrage sur la durée de vie de l'opération. Au niveau régional, en 2016, il est de 71 % du coût global d'une opération en PLA1 (113 070 €) et 75 % en PLUS (123 021 €). En Mayenne, la part réellement engagée par le Moa y est inférieure, à 67 % en PLA1 (95 759 €) et 72 % en PLUS (110 522 €).

## Profil de la Sarthe

### La production de logements locatifs sociaux

#### Répartition de la production entre 2005 et 2016



Source : Infocentre SISAL

<b>Objectif PDH</b>	-
<b>Objectif PLH Le Mans Métropole</b>	350 LLS
<b>Besoin en LLS du département (étude DREAL 2014 – hypothèse 20 %)</b>	443 LLS
<b>Convention d'utilité sociale</b>	289 LLS
<b>Moyenne annuelle de production LLS entre 2011 et 2016</b>	496 LLS
<b>Réalisation 2016</b>	<b>453 LLS</b>

Zonage PDL :

□ PDL1

□ PDL2

Part de la production :

■ 30.01 - 65%

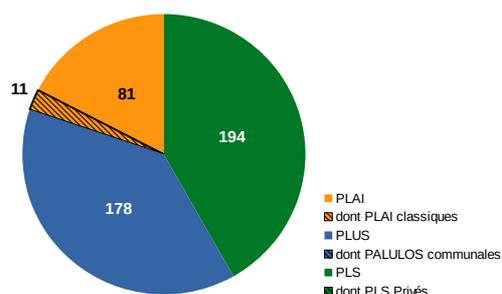
■ 10.01 - 30%

■ 2.01 - 10%

■ 0.01 - 2%

□ 0%

#### Répartition de la production par produit en 2016



👁 453 logements aidés en 2016, soit 6,5 % de la production régionale.

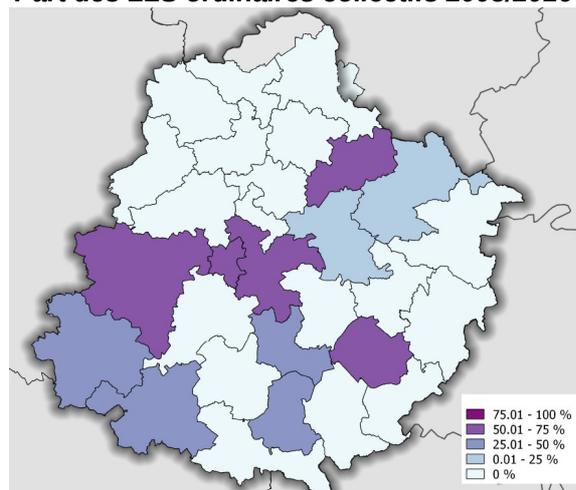
Entre 2005 et 2016, plus de 52 % des LLS aidés du département sont sur Le Mans Métropole.

En 2016, les PLAI représentent 26 % de la production PLAI/PLUS du département et 18 % des LLS.

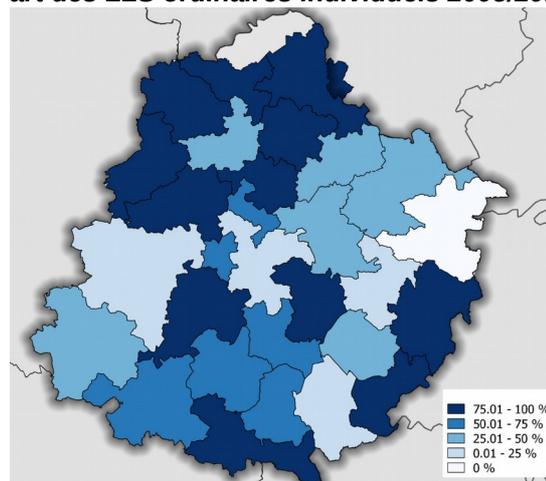
Source : Infocentre SISAL

### La typologie des LLS financés

#### Part des LLS ordinaires collectifs 2005/2016



#### Part des LLS ordinaires individuels 2005/2016

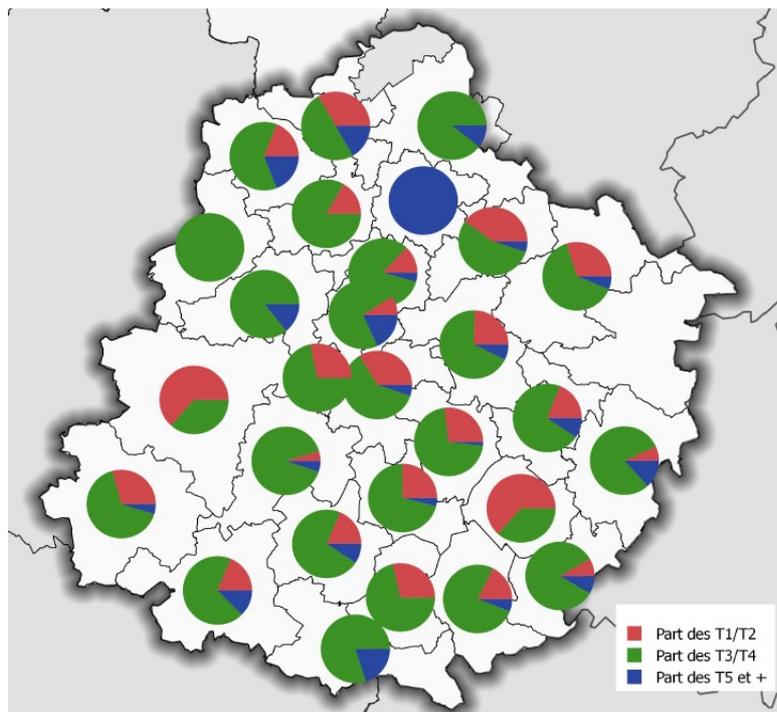


Source : Infocentre SISAL

Les opérations de logements collectifs sont minoritaires en Sarthe hormis sur quelques EPCI (au maximum 61 % sur Le Mans Métropole).

Le logement individuel (maison) est majoritaire sur la moitié des EPCI du département, particulièrement en secteur détendu.

## Répartition par typologie (LLS ordinaires) 2005/2016



Source : Infocentre SISAL

Répartition de la production de logements ordinaires en Sarthe sur la période 2005/2016 :

	2005/2016	2016
<b>T1/T2</b>	29,6%	19,3%
<b>T3/T4</b>	64,9%	75,9%
<b>T5 et +</b>	5,5%	4,7%

☞ Une répartition proche de celle au niveau régional (pour rappel : 34 % de T1/T2, 62,2 % de T3/T4 et 3,8 % de T5 et +).

Une augmentation conséquente de la part des T3/T4 sur la période, au détriment des grands logements.

Nota : des disparités territoriales à nuancer en fonction du volume.

Exemple : sur la CC du Pays Maronnais : 100 % des logements produits sont des T5 et + sur un volume total de 2 logements.

## La qualité des LLS financés

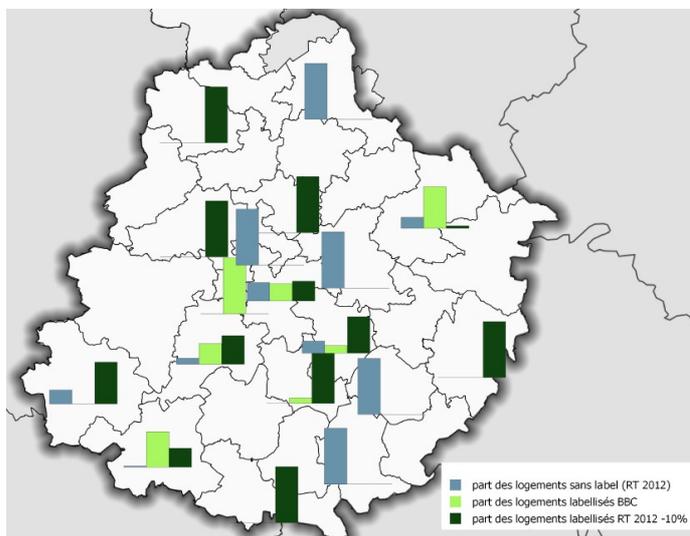
### Part des LLS ordinaires labellisés depuis l'entrée en vigueur de la RT 2012 (2013/2016)

La RT2012 est applicable à tous les permis de construire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, a minima. La consommation d'énergie primaire est inférieure à une valeur de référence de 50 kWEP/m<sup>2</sup>/an (étiquette A).

Depuis l'entrée en vigueur de la RT 2012, il n'existe pas de label conventionné par l'État. Cependant, le maître d'ouvrage a la possibilité d'obtenir un label délivré dans le cadre d'une certification globale d'ouvrage, par un tiers organisme certificateur accrédité selon la norme EN 45011 par le Comité français d'accréditation (COFRAC).

Les labels délivrés sont les suivants du moins performant au plus performant :

- RT2012 -10 %
- RT2012 -20 %
- Effinergie+
- BEPOS Effinergie

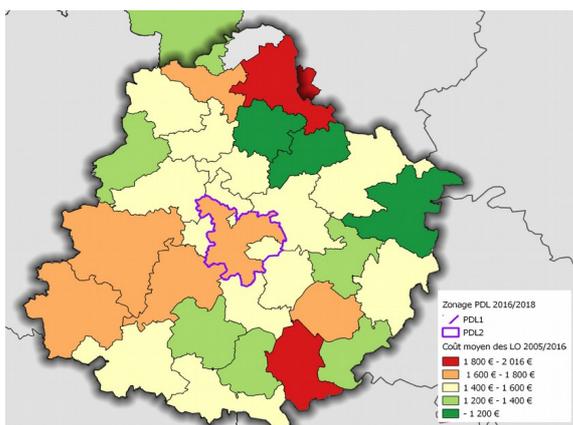


Source : Infocentre SISAL

☞ En Pays-de-la-Loire, la Sarthe est le département le plus impliqué dans l'utilisation des labels : 67,8 % des logements ordinaires financés sur cette période sont labellisés BBC ou en RT2012 -10 % (- 10 % de consommation d'énergie primaire par rapport à la RT2012).

## Le coût et le financement des LLS

### Coût moyen HT au m<sup>2</sup> (de Shab) des LLS ordinaires neufs 2005/2016 (hors VEFA)



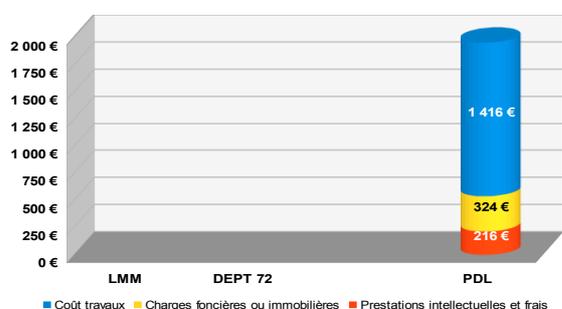
Source : Infocentre SISAL

Entre 2005 et 2016, en Sarthe, le coût moyen prévisionnel HT (de surface habitable) des LLS ordinaires neufs (hors VEFA) est passé de 1 198 €/m<sup>2</sup> à 1 718 €/m<sup>2</sup>, soit 43 % d'augmentation.

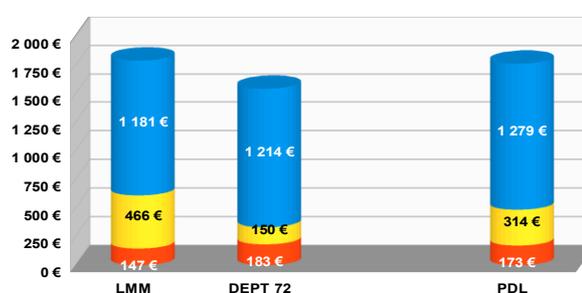
Nota : pour la CC du Saonois au nord du département, une opération de 20 logements à 2 009 €/m<sup>2</sup> influe sur la moyenne puisque seulement 28 logements ordinaires y ont été produits sur cette période. De la même manière sur la CC Loir Bercé, une opération de 88 logements à 1 884 €/m<sup>2</sup> agit sur la moyenne des 102 logements financés sur cette période.

### Prix de revient moyen en 2016 des LLS ordinaires (€ HT/m<sup>2</sup> de Shab – hors VEFA)

#### Collectifs



#### Individuels



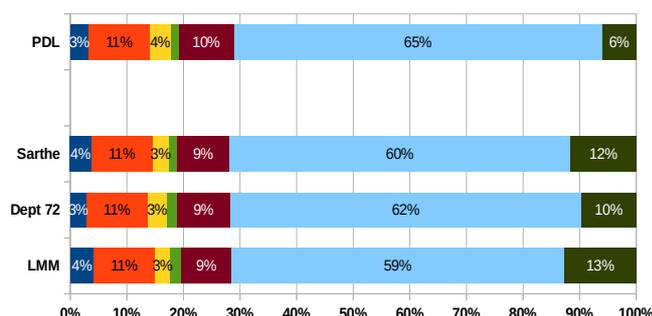
Source : Infocentre SISAL

En agglomération sarthoise, en logement individuel, le coût du foncier est moins élevé de 15 % par rapport à la moyenne régionale.

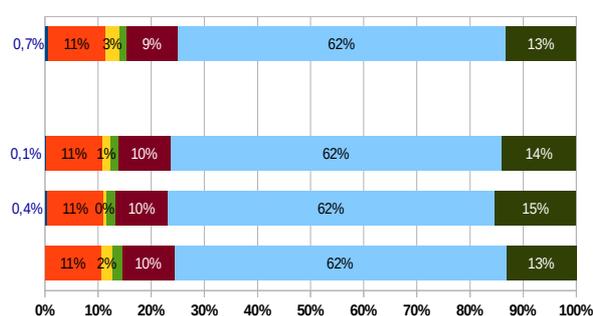
En 2016, aucune opération de logements ordinaires neufs (non mixte, hors VEFA), en collectif, sur le Mans Métropole et le département de la Sarthe<sup>6</sup>.

### Les différentes aides contribuant au financement en 2016 (Source : Infocentre SISAL- VADEMECUM – aides moyennes)

#### pour un LLS ordinaire PLAI (coll. et ind.)



#### pour un LLS ordinaire PLUS (coll. et ind.)



■ Fonds propres ■ Prêts ■ Aides indirectes partagées État et hors État ■ Aides indirectes hors État ■ Aides directes hors État ■ Aides indirectes de l'État ■ Aides directes de l'État

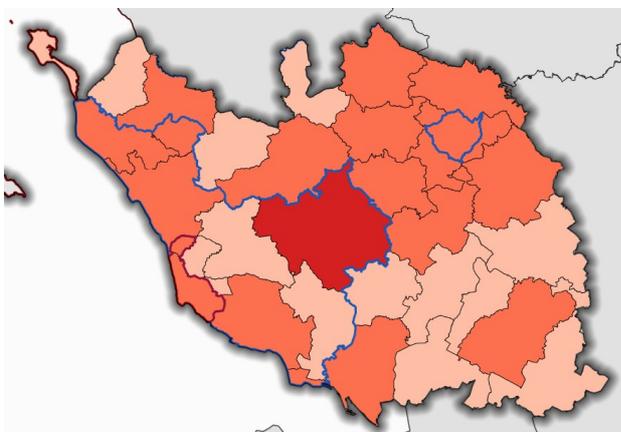
Le coût réel d'investissement est ce qui reste à la charge du maître d'ouvrage sur la durée de vie de l'opération. Au niveau régional, en 2016, il est de 71 % du coût global d'une opération en PLAI (113 070 €) et 75 % en PLUS (123 021 €). En Sarthe, la part réellement engagée par le Moa y est très proche à 72 % en PLAI (121 097 €) et 76 % en PLUS (121 428 €).

<sup>6</sup> À noter en 2016, une opération de 8 LO neufs en collectif enregistrée en lots séparés sur LMM alors qu'il s'agissait d'une VEFA.

## Profil de la Vendée

### La production de logements locatifs sociaux

#### Répartition de la production entre 2005 et 2016



Source : Infocentre SISAL

<b>Objectif PDH</b>	-
<b>Objectif PLH La Roche sur Yon Agglomération</b>	130 LLS
<b>Besoin en LLS du département (étude DREAL 2014 – hypothèse 20 %)</b>	1 016 LLS
<b>Convention d'utilité sociale</b>	367 LLS
<b>Moyenne annuelle de production entre 2011 et 2016</b>	775 LLS
<b>Réalisation 2016</b>	<b>1 065 LLS</b>

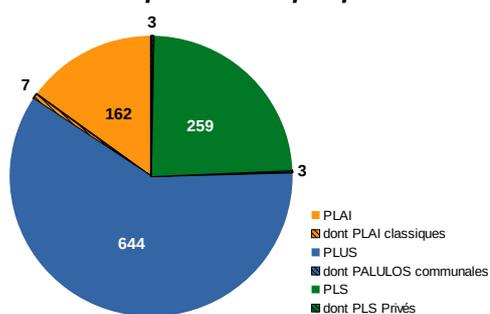
Zonage PDL :

- PDL1
- PDL2

Part de la production :

- 30.01 - 65%
- 10.01 - 30%
- 2.01 - 10%
- 0.01 - 2%
- 0%

#### Répartition de la production par produit en 2016



📍 1 065 logements aidés en 2016, soit 15 % de la production régionale.

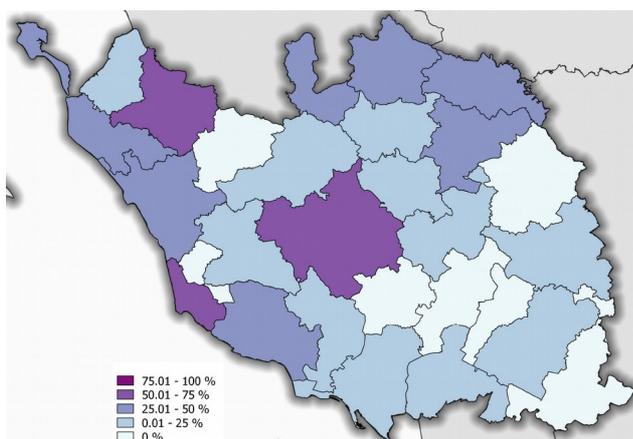
Entre 2005 et 2016, plus de 17 % des LLS aidés du département sont sur La Roche-sur-Yon Agglomération.

En 2016, les PLAI représentent 21 % de la production PLAI/PLUS du département et 15 % des LLS.

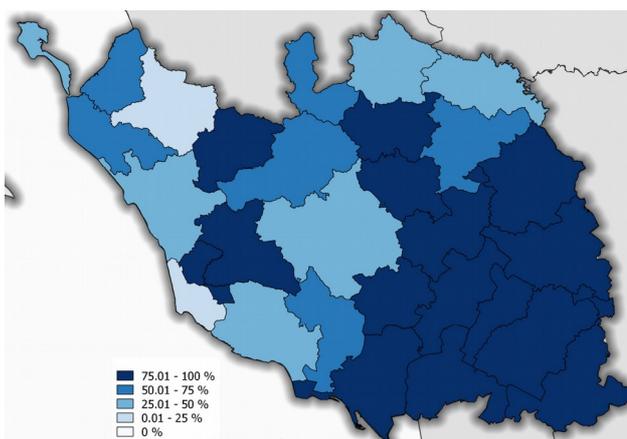
Source : Infocentre SISAL

### La typologie des LLS financés

#### Part des LLS ordinaires collectifs 2005/2016



#### Part des LLS ordinaires individuels 2005/2016

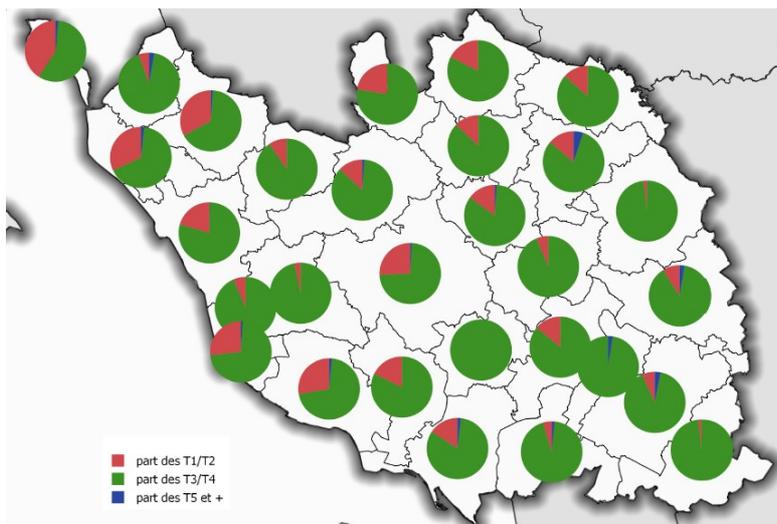


Source : Infocentre SISAL

Les opérations de logements collectifs sont minoritaires en Vendée hormis sur quelques EPCI (au maximum 68 % sur Le Pays de Challans).

L'Est vendéen, où le foncier est disponible et moins cher, est particulièrement marqué par la prédominance de la maison individuelle.

## Répartition par typologie (LLS ordinaires) 2005/2016



Source : Infocentre SISAL

Répartition de la production de logements ordinaires en Vendée sur la période 2005/2016 :

	2005/2016	2016
T1/T2	19,9%	19,8%
T3/T4	79,1%	79,7%
T5 et +	1,0%	0,5%

☛ Une production de logements T3/T4 très majoritaire en Vendée avec la plus forte proportion de la région (part régionale de 62,2 % sur la période). Ce phénomène peut être mis en corrélation avec la prédominance du logement individuel sur le département (voir information page 21).

## La qualité des LLS financés

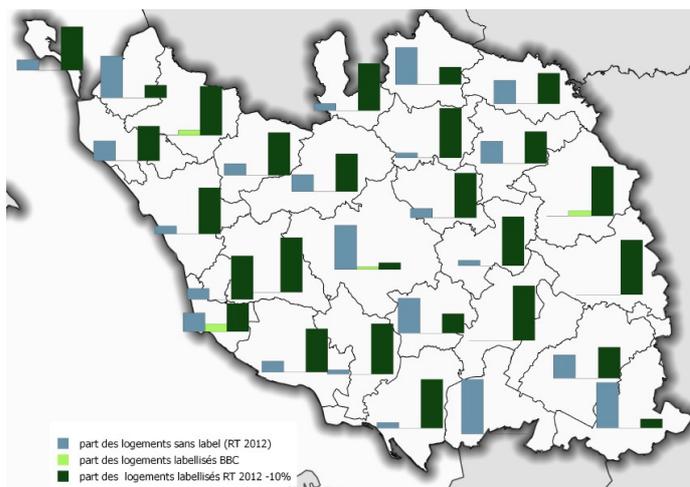
La RT2012 est applicable à tous les permis de construire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, a minima. La consommation d'énergie primaire est inférieure à une valeur de référence de 50 kWEP/m<sup>2</sup>/an (étiquette A).

Depuis l'entrée en vigueur de la RT 2012, il n'existe pas de label conventionné par l'État. Cependant, le maître d'ouvrage a la possibilité d'obtenir un label délivré dans le cadre d'une certification globale d'ouvrage, par un tiers organisme certificateur accrédité selon la norme EN 45011 par le Comité français d'accréditation (COFRAC).

Les labels délivrés sont les suivants du moins performant au plus performant :

- RT2012 -10 %
- RT2012 -20 %
- Effinergie+
- BEPOS Effinergie

### Part des LLS ordinaires labellisés depuis l'entrée en vigueur de la RT 2012 (2013/2016)

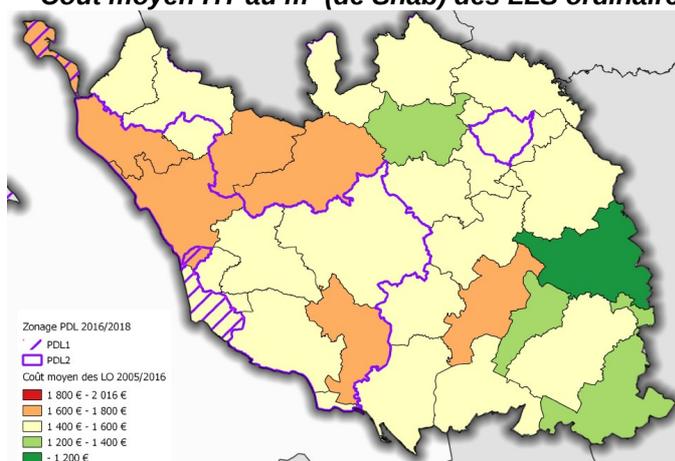


Source : Infocentre SISAL

☛ En Pays-de-la-Loire, la Vendée est le 2<sup>ème</sup> département le plus impliqué dans l'utilisation des labels (derrière la Sarthe) : les deux tiers des logements ordinaires financés sur cette période sont labellisés BBC ou en RT2012 -10 % (- 10 % de consommation d'énergie primaire par rapport à la RT2012), dont 63,8 % en RT 2012 -10 %.

## Le coût et le financement des LLS

### Coût moyen HT au m<sup>2</sup> (de Shab) des LLS ordinaires neufs 2005/2016 (hors VEFA)



Entre 2005 et 2016, en Vendée, le coût moyen prévisionnel HT (de surface habitable) des LLS ordinaires neufs (hors VEFA) est passé de 1 199 €/m<sup>2</sup> à 1 741 €/m<sup>2</sup>, soit 45 % d'augmentation.

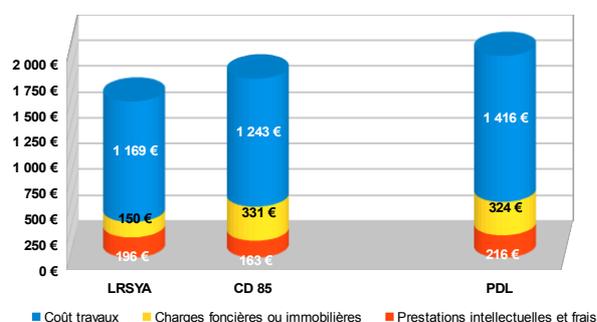
La Vendée est le département ayant connu la plus forte progression du coût moyen de ces logements sur la période étudiée, après le Maine-et-Loire (59 %).

En 2016, le coût moyen régional est de 1 869 €/m<sup>2</sup>.

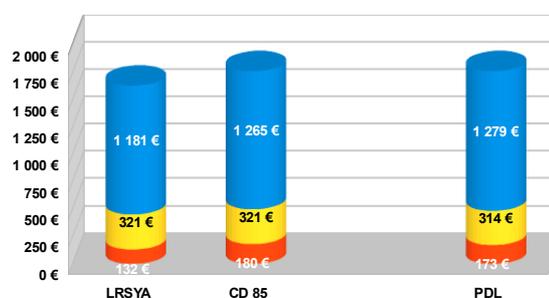
Source : Infocentre SISAL

### Prix de revient moyen en 2016 des LLS ordinaires (€ HT/m<sup>2</sup> de Shab – hors VEFA)

#### Collectifs



#### Individuels



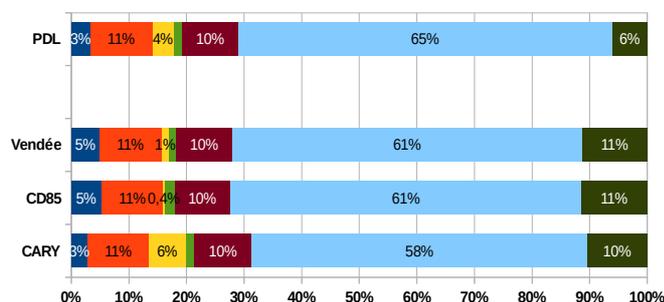
Source : Infocentre SISAL

Le coût des travaux, en logement collectif, le moins élevé de la région se retrouve sur la Roche sur Yon Agglomération (-17,5 % par rapport à la région).

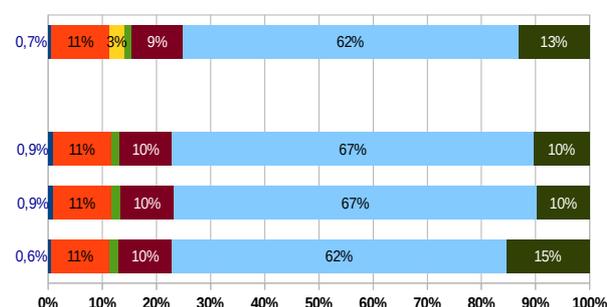
En Vendée, c'est sur l'agglomération de la Roche-sur-Yon, en logement collectif, que le coût du foncier est le moins élevé (-9,3 % par rapport à la moyenne régionale).

### Les différentes aides contribuant au financement en 2016 (Source : Infocentre SISAL - VADEMECUM – aides moyennes)

#### pour un LLS ordinaire PLAI (coll. et ind.)



#### pour un LLS ordinaire PLUS (coll. et ind.)



■ Fonds propres ■ Prêts ■ Aides indirectes partagées État et hors État ■ Aides indirectes hors État ■ Aides directes hors État ■ Aides indirectes de l'État ■ Aides directes de l'État

Le coût réel d'investissement est ce qui reste à la charge du maître d'ouvrage sur la durée de vie de l'opération. Au niveau régional, en 2016, il est de 71 % du coût global d'une opération en PLAI (113 070 €) et 75 % en PLUS (123 021 €). En Vendée, la part réellement engagée par le Moa y est légèrement supérieure, à 72 % en PLAI (114 163 €) et 77 % (121 946 €) en PLUS. Par rapport aux autres départements, les subventions directes des collectivités sont plus faibles, sauf pour le PLAI sur LRSYA.

## ANNEXES

### Glossaire

**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.

**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.

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

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

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

**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]).

**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).

### Les sources utilisées

**FILOCOM** (Fichier des LOgements à la COMmune) résulte de l'appariement de 4 fichiers gérés par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) : fichier de la taxe d'habitation, fichier foncier (des propriétés bâties), fichier des propriétaires, et fichier de l'Impôt sur les Revenus. Il est fourni tous les deux ans au service statistique du Ministère en charge du logement. Le fichier contient des informations quantitatives et localisées décrivant au 1er janvier des années impaires : le parc de logements (type individuel ou collectif, mode d'occupation, année de construction, nombre de pièces, surface, etc.), les occupants (statut d'occupation, composition des ménages, nombre de personnes occupant le logement, revenus, durée d'occupation du logement, etc.), les propriétaires (personnes physiques ou morales, âge, lieu de résidence, etc.), ainsi que les mutations de logements au cours des cinq dernières années.

Les concepts et modes de collecte (sources administratives, enquêtes) diffèrent de ceux en usage pour d'autres sources comme le Recensement conduit par l'Insee, ce qui peut expliquer quelques différences de résultats. Il faut donc manier les comparaisons avec précaution et en connaissance de cause, le champ couvert par une même variable pouvant différer d'une source à l'autre.

**RPLS** : le répertoire du parc locatif des bailleurs sociaux a été mis en place au 1er janvier 2011, succédant à l'enquête sur le parc locatif social (EPLS). À cette première collecte, les organismes propriétaires de 1 000 logements ou moins au 1er janvier 2010 n'étaient pas tenus de répondre. Au 1er janvier 2011, le nombre ainsi que les données structurelles des logements correspondant à ces organismes avaient alors été estimés par le SOeS à partir des réponses transmises lors de la dernière enquête EPLS. À compter du 1er janvier 2012, le répertoire couvre la totalité du parc.

Dans sa version 2013, le RPLS a distingué pour la première fois la vacance de plus de trois mois de la vacance de moins de trois mois. Les bailleurs sociaux interrogés pour RPLS sont définis par l'article L.411-10 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Ces bailleurs doivent déclarer l'ensemble des logements ordinaires dont ils ont la pleine propriété ou sur lesquels ils ont un bail emphytéotique, à construction ou à réhabilitation, ou dont ils ont l'usufruit au 1er janvier de l'année de collecte ou au 1er janvier de l'année précédente. Sont exclus les logements foyers, les foyers de travailleurs et les résidences sociales. Les logements mis en service au 1er janvier de l'année de collecte sont pris en compte dans les résultats.

**Fichiers de la demande locative sociale du CREHA Ouest** : en Pays de la Loire, à l'initiative de la Ville de Nantes et du Département de Loire-Atlantique, un premier fichier partagé a été mis en place en 1998. L'État et l'Union Sociale de l'Habitat (USH) des Pays de la Loire en ont généralisé le principe, de sorte que le fichier a été progressivement mis en place dans chacun des départements de la région en vue d'assurer une gestion partagée des demandes.

Sont transmis en début d'année à la DREAL un fichier de suivi des demandes locatives sociales en cours au 1er janvier de l'année N ainsi qu'un fichier faisant état des demandes attribuées au cours de l'année N - 1.

Ces bases de données sont gérées par le centre régional d'études pour l'habitat de l'ouest (CREHA Ouest) pour le compte des partenaires du dispositif et notamment les organismes affiliés à l'USH. L'État participe au financement de cette opération.

**SISAL** : le système d'information sur les logements aidés est un outil national qui permet de traiter les informations relatives aux opérations de LLS saisies par les services instructeurs, DDT ou délégataires, dans Galion, (le logiciel de gestion des aides au logement). L'infocentre permet la création de requêtes facilitant l'élaboration d'états statistiques ou de suivi de ces aides.

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**