

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

Bilan 2015

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

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

Des prix très différents entre LLS ordinaire¹ et LLS en structure collective²

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

Coût moyen HT d'un LLS neuf, par territoire de gestion, selon le type de logement (€/m² de surface habitable³)

	Logement ordinaire		Logement en structure	
	2015	Moyenne 2005-2015	2015	Moyenne 2005-2015
Nantes Métropole	2 082 €	2 040 €	4 296 €	3 710 €
St Nazaire Agglomération	1 991 €	1 980 €	4 022 €	4 022 €
État 44	1 802 €	1 737 €	4 235 €	4 171 €
Sous total Loire-Atlantique	2 019 €	1 938 €	4 271 €	3 941 €
Angers Loire Métropole	1 812 €	1 835 €	3 637 €	3 864 €
CD 49	1 607 €	1 442 €	6 537 €	5 012 €
Sous total Maine-et-Loire	1 758 €	1 678 €	5 652 €	4 799 €
Laval Agglomération	1 678 €	1 575 €		3 232 €
État 53	1 597 €	1 480 €		3 981 €
Sous total Mayenne	1 630 €	1 527 €		3 764 €
Le Mans Métropole	1 809 €	1 832 €	2 870 €	3 973 €
DEPT 72	1 641 €	1 554 €	4 772 €	5 073 €
Sous total Sarthe	1 746 €	1 718 €	3 219 €	4 717 €
La Roche-sur-Yon Agglomération	1 735 €	1 594 €	2 922 €	3 933 €
CD 85	1 789 €	1 526 €	3 514 €	4 108 €
Sous total Vendée	1 779 €	1 541 €	3 441 €	4 090 €
Pays de la Loire	1 903 €	1 781 €	4 398 €	4 181 €

Source : Infocentre SISAL

Le coût moyen 2015, en logement ordinaire, n'est supérieur que de 6,8 % au coût moyen 2005/2015, ce qui, par rapport à la tendance des années précédentes traduit une poursuite du tassement des prix (+6,5 % en 2014). Pour le logement en structure, le coût moyen évolue fortement d'une année à l'autre. En 2015, il est supérieur de 5,2 % par rapport au coût moyen 2005/2015 (pour mémoire, il était inférieur de 4,5 points en 2014).

En rapprochant les chiffres 2015 des valeurs moyennes 2005/2015, on observe :

- **Pour le logement ordinaire**, les coûts sont sensiblement en augmentation sur la région avec des différences notables selon les départements. En Sarthe, on observe une quasi-stagnation (+1,6 %). En Loire-Atlantique, Maine-et-Loire et Mayenne, l'augmentation est légère (entre 4 et 6 %). C'est en Vendée que l'augmentation est la plus importante avec +15 % entre les coûts moyens de 2015 et ceux des dix dernières années.

La Loire-Atlantique demeure le département le plus cher, la Mayenne est toujours le département le moins cher (-24 % par rapport à la Loire-Atlantique en 2015). Les coûts en agglomération sont logiquement plus élevés que sur le reste du territoire.

- Pour le logement en structure (analyse à considérer avec précaution, les volumes construits étant faibles et variables), en 2015, les coûts augmentent en Loire Atlantique et Maine-et-Loire (respectivement de 8 et 17 % par rapport à la période 2005 - 2015). En Vendée et en Sarthe, les coûts diminuent fortement (respectivement de -16 % et -32 % avec seulement 2 opérations en Sarthe).

Les prix du LLS ordinaire neuf en collectif⁴ ou en individuel⁵ (PLAI/PLUS/PLS)

En Pays de la Loire, en 2015, le logement collectif est 12 % plus cher en €/m² de SHab que le logement individuel. Cet écart s'explique par la prise en compte, dans le coût du logement, des locaux communs (notamment des parkings), des équipements similaires à l'individuel pour une surface plus petite, une structure bâtie plus complexe et un foncier beaucoup plus cher en zone urbaine. Cependant la différence tend à se réduire puisque sur la période 2005/2015, elle est de 27 %. C'est sans doute le fait du coût du foncier qui, ces dernières années, a beaucoup plus progressé en zone rurale (pavillons) qu'en zone urbaine (collectifs), réduisant ainsi l'avantage financier de la construction en milieu rural.

	Logement ordinaire collectif		Logement ordinaire individuel	
	2015	Moyenne 2005-2015	2015	Moyenne 2005-2015
Nantes Métropole	2 080 €	2 069 €	2 198 €	1 929 €
St Nazaire Agglomération	1 997 €	1 995 €	1 963 €	1 958 €
État 44	1 887 €	1 826 €	1 726 €	1 644 €
Sous total Loire-Atlantique	2 057 €	2 014 €	2 022 €	1 738 €
Angers Loire Métropole	1 823 €	1 886 €	1 803 €	1 690 €
CD 49	1 689 €	1 614 €	1 588 €	1 360 €
Sous total Maine-et-Loire	1 817 €	1 834 €	1 754 €	1 429 €
Laval Agglomération	1 701 €	1 692 €	1 646 €	1 659 €
État 53	1 606 €	1 492 €	1 582 €	1 411 €
Sous total Mayenne	1 644 €	1 631 €	1 630 €	1 515 €
Le Mans Métropole	1 725 €	2 025 €	1 693 €	1 597 €
DEPT 72		1 891 €	1 595 €	1 506 €
Sous total Sarthe	1 725 €	2 006 €	1 746 €	1 536 €
La Roche-sur-Yon Agglomération	1 789 €	1 687 €	1 887 €	1 493 €
CD 85	1 855 €	1 740 €	1 751 €	1 426 €
Sous total Vendée	1 841 €	1 721 €	1 783 €	1 436 €
Pays de la Loire	1 960 €	1 942 €	1 753 €	1 529 €

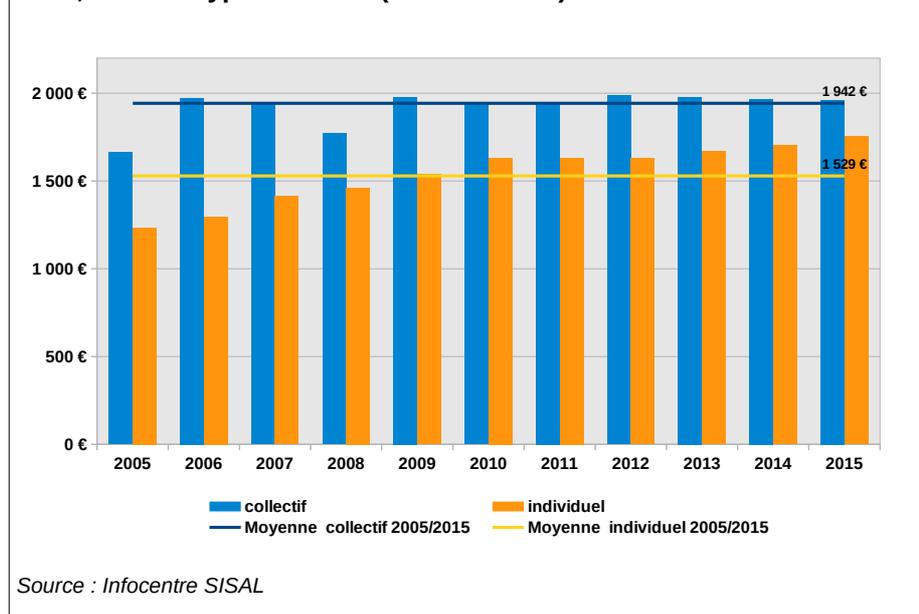
Source : Infocentre SISAL

En 2015, le coût du logement collectif est en légère augmentation sur la Loire-Atlantique (+2 %), la Mayenne (+1 %) et la Vendée (+7 %) par rapport à la moyenne 2005/2015.

On constate, par contre, une légère baisse pour le Maine-et-Loire (-1 %) et une forte baisse pour la Mayenne avec -14 %.

Au global, sur la période 2005-2015, la Loire Atlantique demeure toujours le département le plus cher.

L'évolution du coût moyen HT d'un LLS ordinaire neuf entre 2005 et 2015, selon le type d'habitat (€/m² de SHab)



Le coût du logement individuel continue de croître, au niveau régional, en 2015, (+15 % par rapport à la moyenne 2005/2015), sous la poussée de la Vendée (+24 %) et du Maine-et-Loire (+23 %).

La progression est aussi importante pour la Loire-Atlantique (+16 %) et la Sarthe (+14 %).

Le département de la Mayenne enregistre une plus légère augmentation de +8 %.

A l'inverse, on constate la stabilité du coût du logement collectif sur toute la période, hormis la baisse ponctuelle en 2008.

Le coût d'un LLS ordinaire neuf selon sa localisation

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

En 2013, un zonage régional spécifique au secteur locatif social pour la programmation des aides à la pierre en Pays-de-la-Loire a été défini pour permettre de mieux prendre en compte les tensions et les priorités de développement de l'offre locative sociale sur ce territoire (voir fiche "Production de logements sociaux aidés en région Pays-de-la Loire depuis 2005 - bilan quantitatif 2015"). Les différentes zones caractérisent la tension du parc public : de la zone PDL3, détendue en milieu "rural" à la zone PDL1, plus tendue, sur le littoral et l'axe ligérien entre Saint-Nazaire et Nantes.

Le tableau ci-dessous présente les coûts HT moyens au m² de SHab³ des LLS ordinaires par territoire de gestion selon ce nouveau zonage régional de programmation.

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

Par rapport à la période 2005/2015, les coûts 2015 progressent sensiblement sur les secteurs PDL1 et PDL2, avec respectivement +3,6 % et +2,5 %. Mais ils augmentent de manière plus significative en PDL3 avec +10,7 %. Le prix du foncier est à l'origine de ces augmentations. Il traduit un marché en tension sur le littoral et dans les agglomérations.

Coût moyen HT d'un LLS ordinaire neuf, par territoire de délégation, selon le zonage PDL (€/m² SHab)

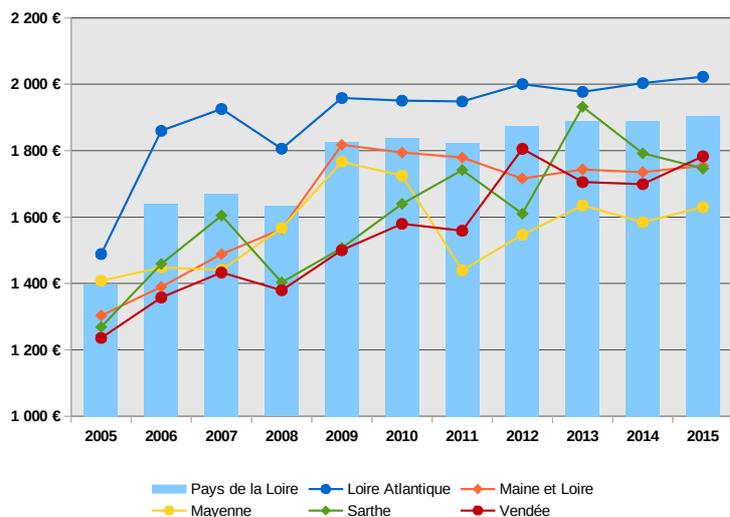
	2015			Moyenne annuelle 2005/2015		
	PDL 1	PDL 2	PDL 3	PDL 1	PDL 2	PDL 3
Nantes Métropole	2 090 €			2 057 €		
St Nazaire Agglomération	2 005 €	1 951 €		2 017 €	1 895 €	
Etat 44	1 928 €	1 731 €	1 718 €	1 769 €	1 703 €	1 779 €
Sous total Loire-Atlantique	2 074 €	1 763 €	1 718 €	2 008 €	1 714 €	1 779 €
Angers Loire Métropole		1 816 €	1 693 €		1 863 €	1 632 €
CG 49		1 723 €	1 569 €		1 571 €	1 398 €
Sous total Maine-et-Loire		1 809 €	1 596 €		1 814 €	1 411 €
Laval Agglomération		1 701 €	1 594 €		1 726 €	1 484 €
Etat 53			1 597 €			1 425 €
Sous total Mayenne		1 701 €	1 597 €		1 690 €	1 434 €
Le Mans Métropole		1 809 €			1 788 €	
CG 72		1 452 €	1 666 €		1 392 €	1 590 €
Sous total Sarthe		1 786 €	1 666 €		1 758 €	1 590 €
La Roche-sur-Yon Agglomération		1 738 €			1 602 €	
CG 85	1 970 €	1 838 €	1 669 €	1 735 €	1 595 €	1 441 €
Sous total Vendée	1 970 €	1 803 €	1 669 €	1 735 €	1 598 €	1 441 €
Pays de la Loire	2 069 €	1 788 €	1 639 €	1 998 €	1 744 €	1 480 €

source : Infocentre SISAL

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

- des coûts plus importants sur la zone PDL1 (plus tendue) : de 1 928 € pour l'État 44 à 2 090 € pour le territoire de Nantes Métropole en 2015.
- des coûts intermédiaires en zone PDL2 (moyennement tendue) : entre 1 452 € pour le Département de la Sarthe et 1 951€ pour l'agglomération de Saint-Nazaire, en 2015.
- les coûts les plus bas de la région pour le secteur PDL3, variant de 1 569 €, pour le territoire de gestion du CD49, à 1 718 € pour les LLS ordinaires situés sur le secteur PDL3 de la Loire-Atlantique

Évolution du coût moyen HT d'un LLS ordinaire neuf, par département, entre 2005 et 2015 (€/m² de SHab)



Source : Infocentre SISAL

Entre 2005 et 2015, le coût moyen prévisionnel HT des LLS ordinaires neufs en région Pays-de-la-Loire est passé de 1 397 €/m² à 1 903 €/m² (soit + 36 %).

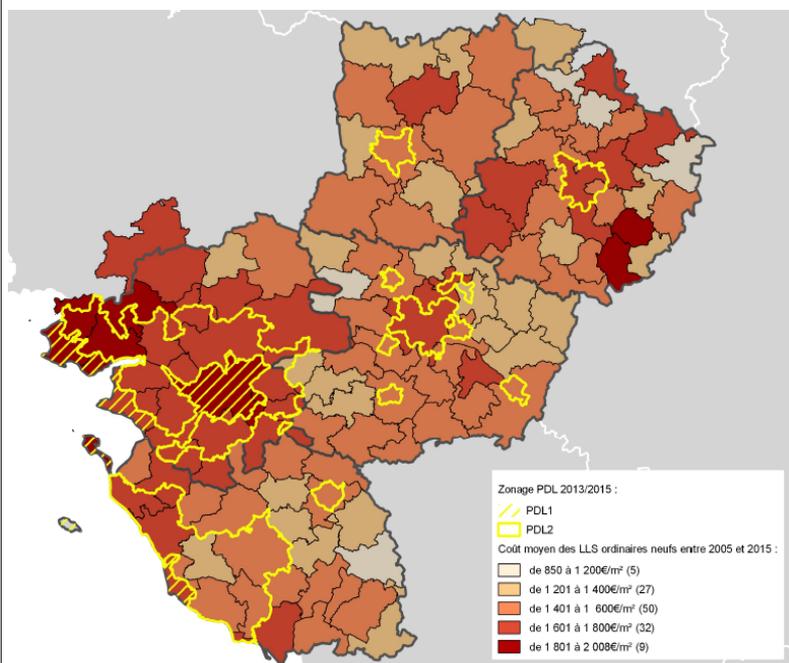
On constate une stabilisation de l'augmentation des coûts : depuis 2012/2013. En 2013, la progression par rapport à 2005 était de 35% et en 2012 de 31%.

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

Dans le graphique ci-dessus, on relève :

- la progression la plus importante en Vendée avec +44 % entre 2005 et 2015 ;
- une progression également importante en Sarthe, Loire-Atlantique et Maine-et-Loire avec respectivement +38 %, +36 % et 35 % entre 2005 et 2015 ;
- une augmentation plus légère des prix en Mayenne de +16 % entre 2005 et 2015.

Coût moyen HT des LLS ordinaires neufs par Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) entre 2005 et 2015



Source : Infocentre SISAL

La carte ci-contre montre la répartition des coûts HT moyens au m² (de Surface habitable) des logements locatifs sociaux ordinaires neufs, financés depuis 2005 (en cumulé), sur les EPCI de la région.

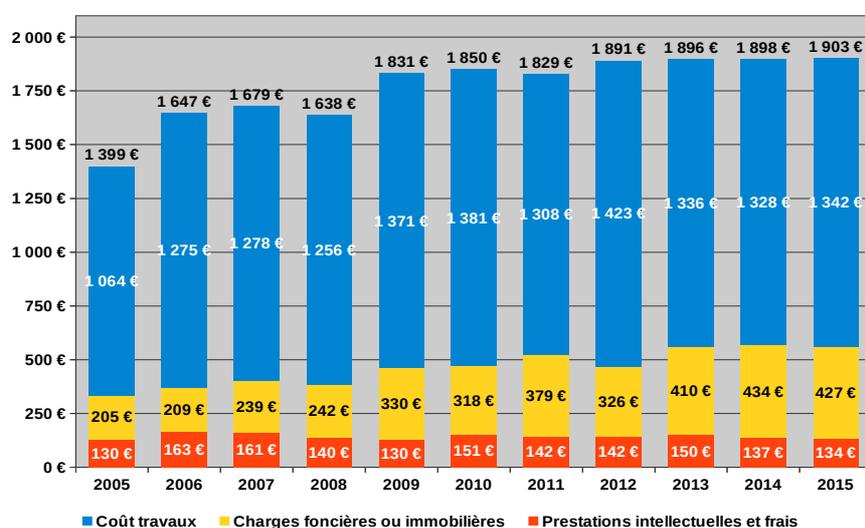
La Loire-Atlantique apparaît clairement comme étant le département ayant le coût moyen du LLS le plus élevé. De façon générale, les coûts moyens les plus importants (+ 1 600 € du m²) sont constatés dans les grandes agglomérations telles que Nantes, Angers et Le Mans ainsi que sur le littoral, là où le foncier est cher. A l'opposé, certains territoires ruraux où il y a eu peu d'opérations depuis 2005 (Sud Est de la Vendée, Nord Sarthe et Nord Mayenne), montrent des coûts bien inférieurs à 1 400 € du m². Sur cette carte, certains EPCI ruraux ressortent avec des coûts élevés (> à 1 600€/m²) : ces coûts doivent être nuancés par le faible nombre d'opérations sur ces territoires.

En Sarthe, par exemple, sur la CC de Lucé, une des deux opérations sur la période étudiée ressort avec un coût à plus de 1 900€/m². D'autres opérations comportent des logements labellisés au coût plus important tandis que d'autres sont des opérations de démolition-construction. C'est le cas pour l'EPCI de Loir et Bercé en Sarthe ou l'EPCI du Pays de Mayenne dans le département de la Mayenne. Les coûts plus élevés de ces logements (entre 1 850 et 2 500€/m²) augmentent les moyennes sur des territoires où les opérations sont peu nombreuses.

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

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

Évolution du coût moyen HT du LLS ordinaire neuf entre 2005 et 2015 en €/m² SHab)



Source : Infocentre SISAL

Après une forte hausse jusqu'en 2010, le coût des travaux diminue à 1 308 €/m² en 2011. Ils sont de 1 342 €/m² en 2015.

Les charges foncières ou immobilières ont progressé, de 15 % en 2005 à 21 % en 2011. En 2015, cette part atteint 22,5 %.

Le coût des prestations intellectuelles baisse régulièrement depuis 2006 de 9,9 % à 7 % en 2015.

Enfin, la stabilité du coût global du LLS ordinaire neuf depuis 2010 se poursuit en 2015, à 1 903€ par m² de surface habitable.

Le coût moyen des LLS ordinaires en 2015

Les tableaux ci-dessous détaillent le coût moyen au m² de surface habitable, par poste, des opérations de logements ordinaires neufs collectifs ou individuels pour chaque gestionnaire, en 2015.

Le coût moyen HT des LLS ordinaires collectifs en 2015 (en €/m ² SHab)				
	Coût du bâtiment ou des travaux	Charges foncières ou immobilières	Prestations intellectuelles et frais	Montant total
Nantes Métropole	1 459 €	514 €	114 €	2 087 €
Saint Saint-Nazaire Agglomération	1 480 €	314 €	203 €	1 997 €
État 44	1 186 €	568 €	135 €	1 889 €
Moyenne Loire-Atlantique	1 435 €	508 €	121 €	2 064 €
Angers Loire Métropole	1 368 €	312 €	144 €	1 823 €
CD 49	1 288 €	253 €	148 €	1 689 €
Moyenne Maine-et-Loire	1 364 €	309 €	144 €	1 817 €
Laval Agglomération	1 265 €	276 €	160 €	1 701 €
État 53	1 275 €	177 €	154 €	1 606 €
Moyenne Mayenne	1 271 €	216 €	156 €	1 644 €
Le Mans Métropole	722 €	899 €	104 €	1 725 €
DEPT 72	0 €	0 €	0 €	0 €
Moyenne Sarthe	722 €	899 €	104 €	1 725 €
La Roche sur Yon Agglomération	1 223 €	405 €	160 €	1 789 €
CD 85	1 408 €	382 €	65 €	1 855 €
Moyenne Vendée	1 370 €	387 €	85 €	1 841 €
Pays-de-la-Loire	1 375 €	466 €	123 €	1 960 €

Source : Infocentre SISAL

Le coût moyen HT des LLS ordinaires individuels en 2015 (en €/m ² SHab)				
	Coût du bâtiment ou des travaux	Charges foncières ou immobilières	Prestations intellectuelles et frais	Montant total
Nantes Métropole	1 613 €	491 €	94 €	2 198 €
Saint Saint-Nazaire Agglomération	1 486 €	367 €	110 €	1 963 €
État 44	1 305 €	324 €	96 €	1 725 €
Moyenne Loire-Atlantique	1 424 €	384 €	96 €	1 905 €
Angers Loire Métropole	1 007 €	682 €	113 €	1 803 €
CD 49	1 120 €	304 €	164 €	1 588 €
Moyenne Maine-et-Loire	1 098 €	379 €	154 €	1 630 €
Laval Agglomération	1 194 €	312 €	140 €	1 646 €
État 53	1 290 €	152 €	140 €	1 582 €
Moyenne Mayenne	1 249 €	219 €	140 €	1 609 €
Le Mans Métropole	709 €	877 €	108 €	1 693 €
DEPT 72	1 116 €	320 €	158 €	1 595 €
Moyenne Sarthe	1 007 €	469 €	145 €	1 621 €
La Roche sur Yon Agglomération	1 224 €	446 €	217 €	1 887 €
CD 85	1 317 €	317 €	117 €	1 751 €
Moyenne Vendée	1 313 €	323 €	121 €	1 757 €
Pays-de-la-Loire	1 253 €	376 €	124 €	1 753 €

Source : Infocentre SISAL

Le coût du foncier des LLS ordinaires et neufs depuis 2005

Si le graphique ci-avant (page 6) montre que les charges foncières ou immobilières ont sensiblement progressé entre 2005 et 2015, nombre d'opérations ont bénéficié d'un foncier gratuit ou à un coût symbolique inférieur à 2 000 € (terrain cédé par la collectivité concernée).

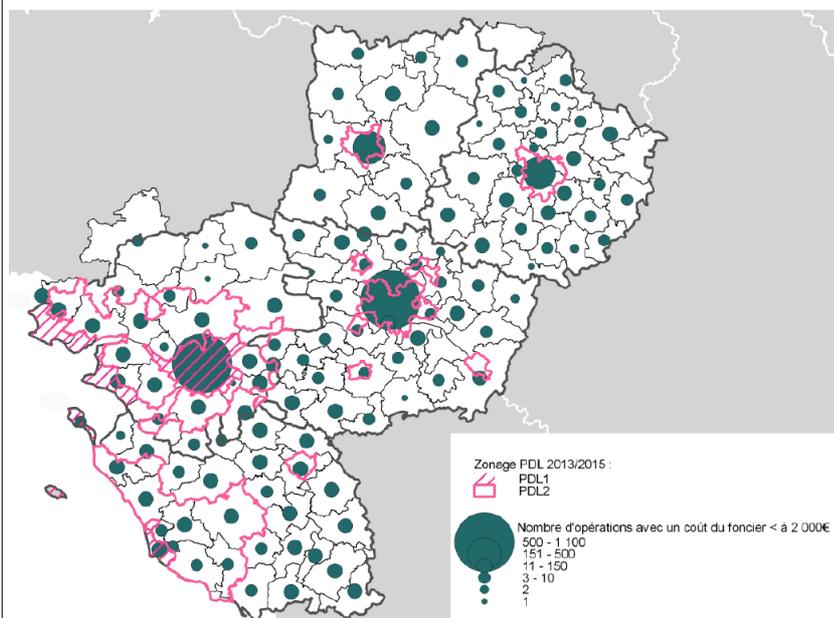
Le tableau ci-dessous fait apparaître la part des opérations ayant un coût du foncier inférieur à 2 000 € sur cette période.

La part des opérations ayant un coût du foncier inférieur à 2 000 € entre 2005 et 2015

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nantes Métropole		52,7%	64,7%	64,8%	82,0%	52,6%	48,6%	54,9%	48,1%	49,2%	74,3%
St Nazaire Agglomération	19,4%	66,7%	79,5%	63,5%	61,2%	49,0%	37,7%	31,0%	25,0%	48,4%	21,4%
État 44									24,5%	26,0%	30,9%
Sous total Loire-Atlantique	19,4%	59,0%	70,5%	64,0%	76,3%	51,2%	44,4%	44,4%	37,8%	42,1%	59,0%
Angers Loire Métropole			45,1%	31,5%	51,3%	70,0%	77,3%	52,1%	32,6%	20,5%	28,6%
CG 49	21,3%	34,2%	36,7%	29,9%	40,0%	14,6%	20,8%	37,8%	32,9%	27,0%	40,6%
Sous total Maine-et-Loire	21,3%	34,2%	40,5%	30,5%	48,4%	54,5%	57,4%	45,2%	32,7%	24,3%	34,3%
Laval Agglomération		84,2%	75,0%	63,9%	86,4%	68,9%	47,9%	39,5%	43,2%	37,5%	40,0%
État 53	70,1%	48,6%	54,8%	48,4%	54,5%	59,0%	46,5%	27,9%	36,4%	38,2%	30,8%
Sous total Mayenne	70,1%	70,2%	68,9%	58,7%	75,2%	64,3%	47,3%	33,7%	40,3%	37,9%	35,7%
Le Mans Métropole	88,9%	92,3%	0,0%	35,3%	63,6%	68,4%	75,0%	83,3%	82,1%	73,9%	100,0%
CG 72	88,2%	67,9%	62,5%	73,1%	85,3%	81,1%	55,6%	87,1%	83,3%	86,7%	94,1%
Sous total Sarthe	88,5%	75,6%	35,7%	58,1%	74,6%	76,8%	64,1%	85,5%	82,7%	78,9%	96,6%
La Roche-sur-Yon Agglomération		56,7%	73,1%	88,2%	67,6%	84,6%	71,4%	47,6%	31,0%	26,7%	18,2%
CG 85	50,0%	44,1%	47,8%	78,6%	72,5%	63,0%	61,2%	57,4%	31,0%	36,7%	72,7%
Sous total Vendée	50,0%	48,0%	53,4%	80,0%	71,2%	65,3%	62,6%	55,8%	31,0%	34,4%	61,8%
Pays de la Loire	39,1%	54,5%	56,8%	58,4%	65,6%	56,7%	51,3%	43,0%	38,6%	38,2%	56,3%

Source : Infocentre SISAL

Répartition des opérations de LLS ordinaires neufs ayant un coût du foncier inférieur à 2 000 € entre 2005 et 2015



Source : Infocentre SISAL

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

Sur le tableau ci-dessus, on constate qu'au niveau régional, la part de ces opérations a régulièrement progressé de 2005 à 2009. Elle était en baisse sensible depuis 2010 mais est de nouveau importante en 2015 : 56,3 % des opérations au niveau régional. Le département de la Sarthe a toujours conservé un taux important d'opérations ayant un coût du foncier symbolique et on constate d'ailleurs que toutes les opérations du gestionnaire Le Mans Métropole ont bénéficié d'un foncier gratuit ou symbolique en 2015.

Cette analyse doit cependant être nuancée : le don d'un terrain par une collectivité n'implique pas que les charges foncières globales soient gratuites pour l'opérateur : à titre d'exemple, le coût des VRD reste le plus souvent à sa charge.

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

Plans de financement des opérations en PLAI⁸/PLUS⁹ ordinaires et neufs

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

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

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

Plan de financement prévisionnel des LLS ordinaires neufs, en 2015, et sur la période 2005/2015

Pays de la Loire	PLAI		PLUS		PLAI/PLUS	
	2015	2005/2015	2015	2005/2015	2015	2005/2015
Subventions État	3,3%	6,2%	0,5%	1,6%	1,5%	2,8%
Subventions Collectivités	6,5%	9,4%	2,8%	4,6%	4,0%	5,8%
Subventions Autres	1,1%	1,8%	0,5%	2,5%	0,7%	2,3%
Total des subventions	11,0%	17,5%	3,8%	8,7%	6,2%	10,9%
Prêts	79,9%	73,6%	79,7%	75,1%	79,8%	74,7%
Fonds propres	9,1%	8,9%	16,5%	16,3%	14,0%	14,4%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : Infocentre SISAL – VADEMECUM – aides moyennes

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

Plan de financement prévisionnel des LLS ordinaires neufs (PLAI/PLUS), par département, en 2015, et sur la période 2005 et 2015

	Loire-Atlantique		Maine-et-Loire		Mayenne		Sarthe		Vendée	
	2015	2005/2015	2015	2005/2015	2015	2005/2015	2015	2005/2015	2015	2005/2015
Subventions État	1,2%	2,8%	2,3%	2,9%	1,3%	2,7%	1,1%	2,3%	1,7%	3,0%
Subventions Collectivités	3,8%	6,2%	5,7%	7,5%	5,7%	5,2%	3,5%	2,6%	2,4%	3,3%
Subventions Autres	1,0%	2,8%	0,2%	1,7%	1,0%	2,9%	0,0%	1,4%	0,5%	1,6%
Total des subventions	6,1%	11,9%	8,2%	12,1%	8,0%	10,8%	4,6%	6,3%	4,5%	7,9%
Prêts	80,4%	73,3%	77,1%	75,1%	78,9%	75,8%	77,5%	77,6%	82,8%	77,3%
Fonds propres	13,5%	14,9%	14,7%	12,7%	13,0%	13,3%	17,9%	16,1%	12,7%	14,8%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Source : Infocentre SISAL – VADEMECUM – aides moyennes

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

Avec une moyenne de 3,3 % au niveau régional, la part des subventions des collectivités a baissé en 2015 (4,8 % en 2014 et 4,6 % en 2013). Cette part varie selon les départements entre 2,4 % pour la Vendée et 5,7 % pour le Maine-et-Loire et la Mayenne.

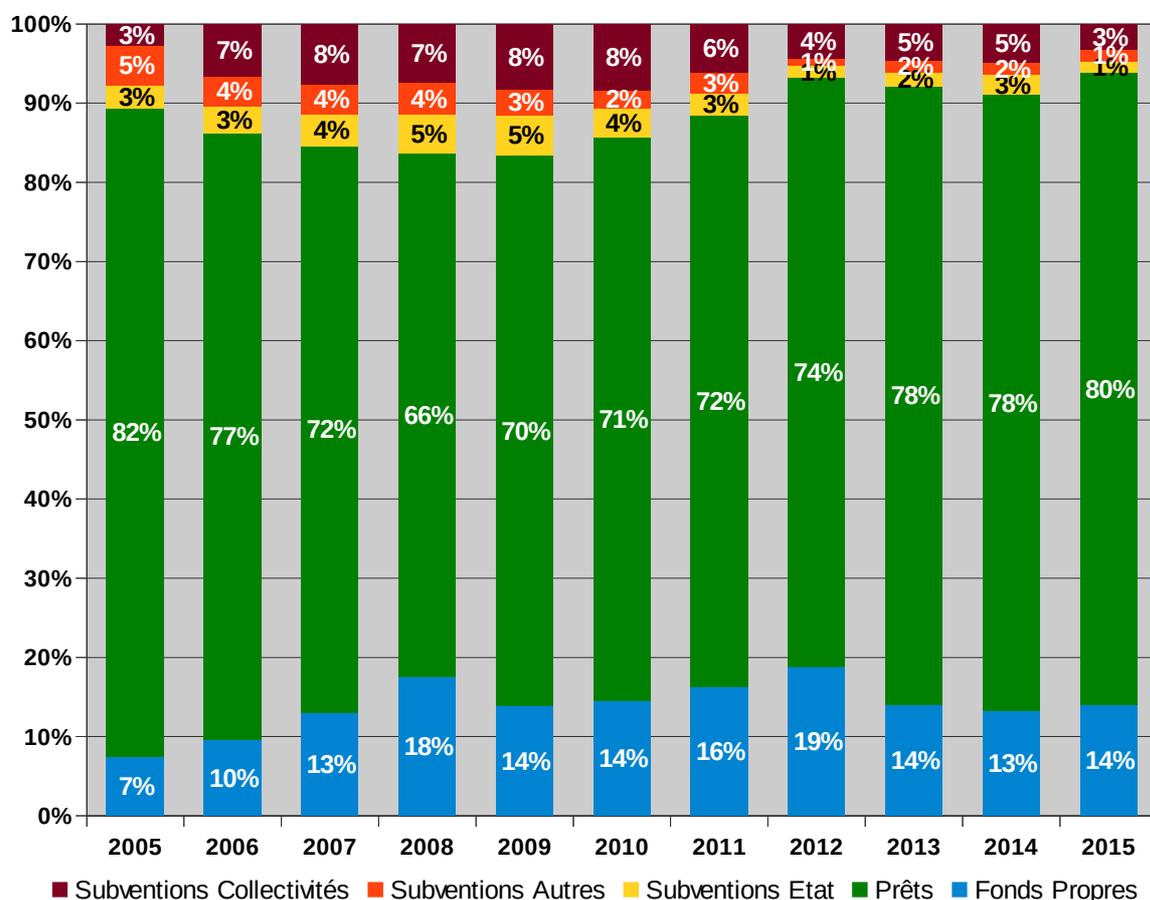
Dans la même tendance, les subventions « autres » ont baissé passant de 1,6 % en 2014 à 1,4 % en 2015 au niveau régional. C'est pour la Loire-Atlantique et la Mayenne que le taux est le plus élevé avec seulement 1 %, tandis que pour les autres départements, la part oscille entre 0 % (pour la Sarthe) et 0,5 % (pour la Vendée).

Toutes subventions confondues, la Sarthe et la Vendée sont moins bien dotées que les autres départements avec une plus faible part dans les plans de financement avec respectivement 4,6 et 4,5 %.

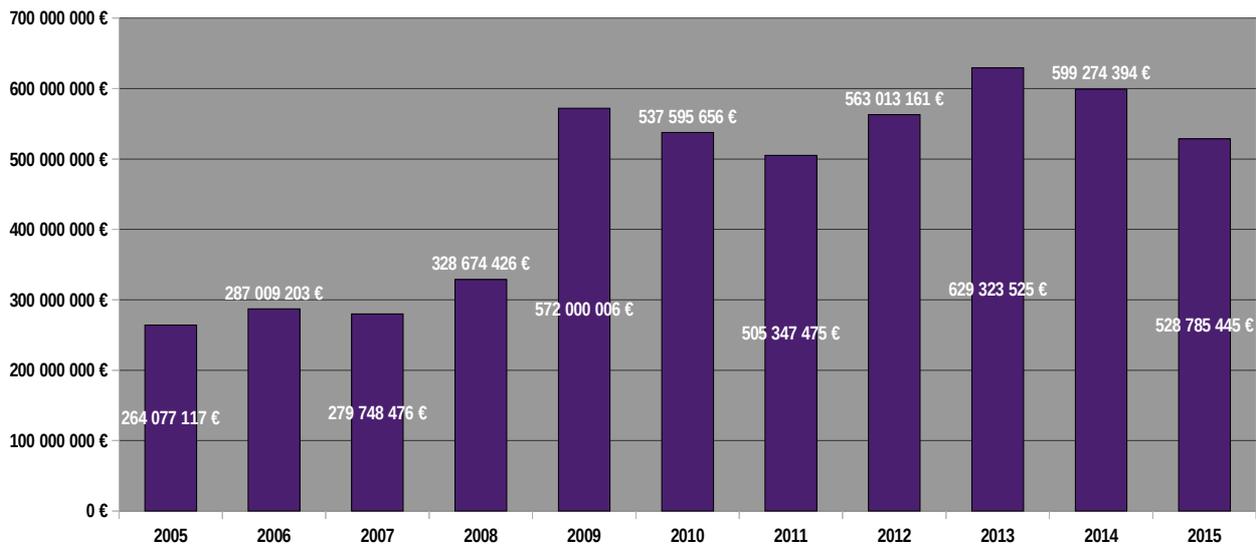
La part des prêts, passée de 81,9 % en 2005 à 66,2 % en 2008, augmente progressivement depuis 2009. Elle est de 79,8 % en 2015.

Le recours aux fonds propres augmente à nouveau en 2015 passant de 13,2 % en 2014 à 14 % au niveau régional mais est cependant encore inférieur à la moyenne de la période 2005/2015 à 14,4 %.

L'évolution des plans de financement prévisionnels des logements PLAI/PLUS entre 2005 et 2015



Source : Infocentre SISAL – VADEMECUM – aides moyennes



L'évolution de la masse financière mobilisée pour les logements PLAI/PLUS entre 2005 et 2015

Source : Infocentre SISAL – VADEMECUM – aides moyennes

Le volume financier mobilisé pour le logement ordinaire en PLAI et PLUS a plus que doublé entre 2005 et 2014 passant de 264 Millions d'euros à près de 600 millions d'euros. En 2015, il baisse légèrement à 529 millions d'euros compte tenu de la baisse du nombre de LLS financés sur cette dernière année.

La plus forte progression s'observe entre 2008 et 2009 et s'explique par l'accélération de la production dans le cadre du plan de relance. Au global, l'évolution des masses financières investies suit la courbe de la production des PLAI/PLUS sur cette période.

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

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

En 2015, les principales aides indirectes sont :

- **le taux réduit de TVA à 5,5 %** au lieu de 20 %. Par rapport à la construction non aidée, ce soutien de l'État baisse les coûts de construction de 14,1 points de 2005 à 2011, puis 12,6 points en 2012 et 2013 et 14,5 points en 2014 et 2015. *Les entreprises facturent les lots avec la TVA aux maîtres d'ouvrage, qui récupèrent la différence avec la TVA réduite en justifiant auprès des services fiscaux l'avancée des travaux et les montants mobilisés.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sur la période 2007 à 2015, le taux de TVA appliqué pour le plan de financement prévisionnel a varié : TVA à 5,5 % jusqu'en 2010 et TVA à 7 % à partir du 1er janvier 2011, et de nouveau TVA à 5,5% à partir du 1er janvier 2014.

Bilan de 2007 à 2015, du coût réel moyen d'investissement d'un logement PLAI sur la durée du prêt CDC (50 ans)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Coût réel d'investissement sur la durée de vie de l'opération	171 340 €	161 970 €	163 595 €	159 098 €	165 584 €	162 929 €	157 915 €	157 138 €	161 599 €
Prix de revient TTC avant récupération TVA réduite	139 652 €	133 167 €	138 704 €	139 737 €	139 945 €	144 416 €	143 204 €	142 292 €	146 943 €
dont montant engagé par le MO	123 193 €	117 473 €	122 357 €	123 268 €	123 452 €	129 197 €	125 838 €	125 103 €	129 192 €
Aides directes de l'État	12 165 € 7%	13 144 € 8%	12 344 € 8%	9 803 € 6%	7 344 € 4%	6 131 € 4%	5 972 € 4%	5 220 € 3%	5 814 € 3,6%
Aides directes hors État	13 781 € 8%	15 323 € 9%	17 005 € 10%	16 358 € 10%	13 027 € 8%	9 411 € 6%	10 797 € 7%	11 751 € 7%	8 116 € 5,0%
Sous total aides directes	25 946 € 15%	28 467 € 18%	29 349 € 18%	26 161 € 16%	20 371 € 12%	15 542 € 10%	16 769 € 11%	16 971 € 11%	13 930 € 9%
Aides indirectes de l'État	42 844 € 25%	39 516 € 24%	36 066 € 22%	30 631 € 19%	36 834 € 22%	25 227 € 15%	23 531 € 15%	23 354 € 15%	23 916 € 15%
Aides indirectes hors État	5 303 € 3%	4 981 € 3%	5 173 € 3%	5 198 € 3%	5 298 € 3%	8 505 € 5%	8 545 € 5%	8 680 € 6%	8 491 € 5%
Sous total aides indirectes	48 147 € 28%	44 497 € 27%	41 239 € 25%	35 829 € 23%	42 132 € 25%	33 732 € 21%	32 076 € 20%	32 034 € 20%	32 407 € 20%
Prêts	86 376 € 50%	76 127 € 47%	83 495 € 51%	86 130 € 54%	90 635 € 55%	100 716 € 62%	97 401 € 62%	99 267 € 63%	103 222 € 64%
Fonds propres	10 871 € 6%	12 879 € 8%	9 512 € 6%	10 978 € 7%	12 446 € 8%	12 939 € 8%	11 668 € 7%	8 866 € 6%	12 040 € 7%
Total	171 340 €	161 970 €	163 595 €	159 098 €	165 584 €	162 929 €	157 915 €	157 138 €	161 599 €

Source : Infocentre SISAL – VADEMECUM – aides moyennes

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

Le coût réel moyen d'investissement d'un logement PLAI, sur la période 2007/2015, est d'environ 162 350 € sur la durée de vie de l'opération. On note que la part des emprunts augmente annuellement depuis 2010 au regard de la baisse des aides de l'État et des collectivités (directes et indirectes). Elle est de 64 % en 2015.

Le montant moyen d'un logement PLAI financé en 2015 est de 129 192 € avec la TVA réduite, soit le montant engagé par le maître d'ouvrage équivalent au plan de financement. Depuis 2008, ce montant est en progressive augmentation (près de 10 % entre 2008 et 2015) alors même que le PLUS voit son coût augmenter de près de 17,5 % entre 2007 et 2015 (voir ci-après).

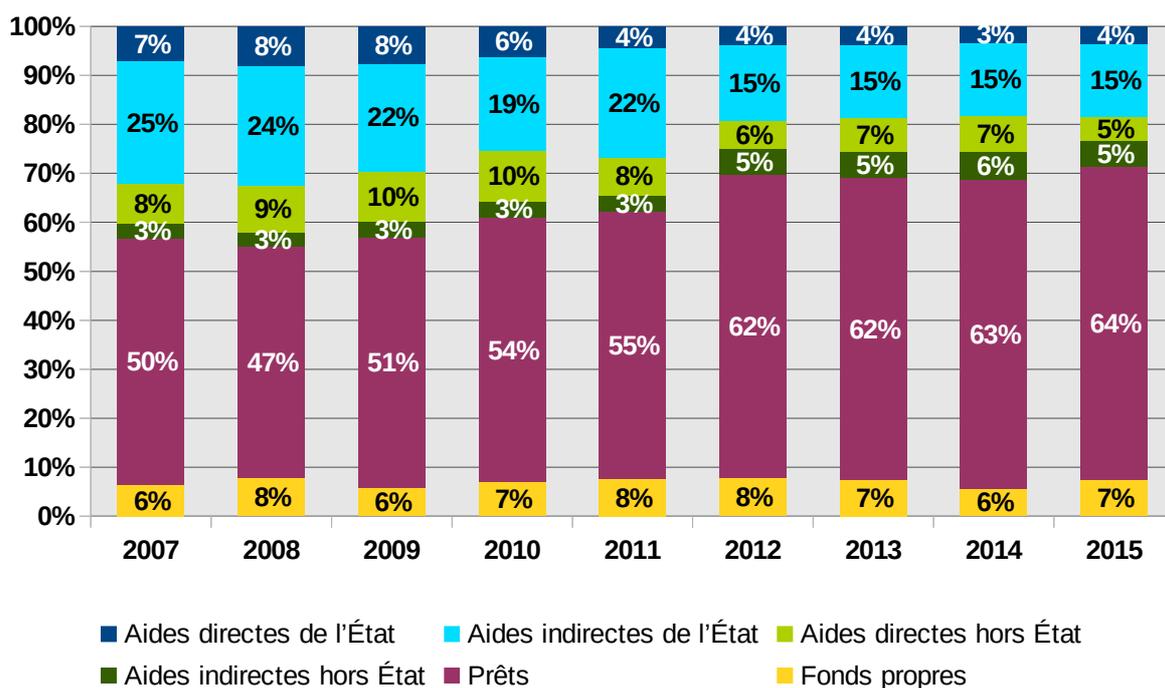
Toutes contributions confondues, sur la durée de vie de l'opération, ce même logement atteint la somme de 161 600 €, intégrant les aides indirectes de 32 407 € (20 %) dont 23 916 € attribuables à l'État (15 %). Ces montants ne seront pas mobilisés par le maître d'ouvrage durant la vie de l'opération contrairement au secteur locatif non aidé.

En PLAI comme en PLUS, les aides indirectes de l'État constituent le 2^{ème} poste de financement.

En PLAI, les aides de l'État ont commencé à diminuer en 2009. En 2011, les aides hors État ont également amorcé une baisse. Elles sont de 10 % en 2015. Cela s'explique par l'augmentation des objectifs de logements PLAI depuis 2008 et le poids des PLAI ressources. Ce dernier produit a un coût moindre par rapport au PLAI classique (logement adapté à un ménage en difficultés économiques et sociales), car on peut l'assimiler à un PLUS, mais dans lequel les ménages auront des plafonds de ressources PLAI (inférieur à 60 % des plafonds PLUS).

En 2015, l'ensemble des aides baisse sensiblement par rapport à 2014. Elles représentent 29 % du coût réel de l'opération. La baisse de la part des aides en revient, pour partie, à la diminution importante des aides de circuit consécutive au rapprochement des taux d'intérêt des emprunts CDC et de ceux du marché. Étant donné, le taux particulièrement intéressant des prêts PLAI, les maîtres d'ouvrage ont compensé la baisse des aides par un recours accru à l'emprunt, sans augmenter la ponction sur leurs fonds propres.

Évolution de 2007 à 2015 de la répartition des différentes aides moyennes contribuant au financement d'un LLS ordinaire neuf PLAI



Source : Infocentre SISAL – VADEMECUM – aides moyennes

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

Bilan de 2007 à 2015, du coût réel moyen d'investissement d'un logement PLUS sur la durée du prêt CDC (50 ans)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Coût réel d'investissement sur la durée de vie de l'opération	148 396 €	155 581 €	151 316 €	148 602 €	156 950 €	160 278 €	160 120 €	159 966 €	163 700 €
Prix de revient TTC avant récupération TVA réduite	126 381 €	134 403 €	136 042 €	136 976 €	142 090 €	145 569 €	145 197 €	144 888 €	148 929 €
dont montant engagé par le MO	111 486 €	118 563 €	120 009 €	120 833 €	125 344 €	130 228 €	127 589 €	127 385 €	130 938 €
Aides directes de l'État	3 052 € 2%	3 236 € 2%	3 725 € 2%	2 392 € 2%	1 368 € 1%	1 119 € 1%	1 298 € 1%	1 067 € 1%	1 047 € 0,6%
Aides directes hors État	10 252 € 7%	11 358 € 7%	11 562 € 8%	11 207 € 8%	9 233 € 6%	6 168 € 4%	6 733 € 4%	6 240 € 4%	5 351 € 3,3%
Sous total aides directes	13 304 € 9%	14 594 € 9%	15 287 € 10%	13 599 € 9%	10 601 € 7%	7 287 € 5%	8 031 € 5%	7 307 € 5%	6 398 € 4%
Aides indirectes de l'État	31 772 € 21%	31 986 € 21%	26 145 € 17%	22 512 € 15%	26 308 € 17%	21 507 € 13%	23 773 € 15%	23 668 € 15%	24 156 € 15%
Aides indirectes hors État	5 138 € 3%	5 031 € 3%	5 161 € 3%	5 258 € 4%	5 298 € 3%	8 543 € 5%	8 758 € 5%	8 912 € 6%	8 605 € 5%
Sous total aides indirectes	36 910 € 25%	37 017 € 24%	31 306 € 21%	27 770 € 19%	31 606 € 20%	30 050 € 19%	32 531 € 20%	32 580 € 20%	32 761 € 20%
Prêts	80 244 € 54%	78 349 € 50%	84 937 € 56%	86 268 € 58%	89 828 € 57%	92 822 € 58%	97 335 € 61%	97 850 € 61%	103 770 € 63%
Fonds propres	17 938 € 12%	25 621 € 16%	19 786 € 13%	20 965 € 14%	24 915 € 16%	30 119 € 19%	22 224 € 14%	22 229 € 14%	20 770 € 12,7%
Total	148 396 €	155 581 €	151 316 €	148 602 €	156 950 €	160 278 €	160 120 €	159 966 €	163 700 €

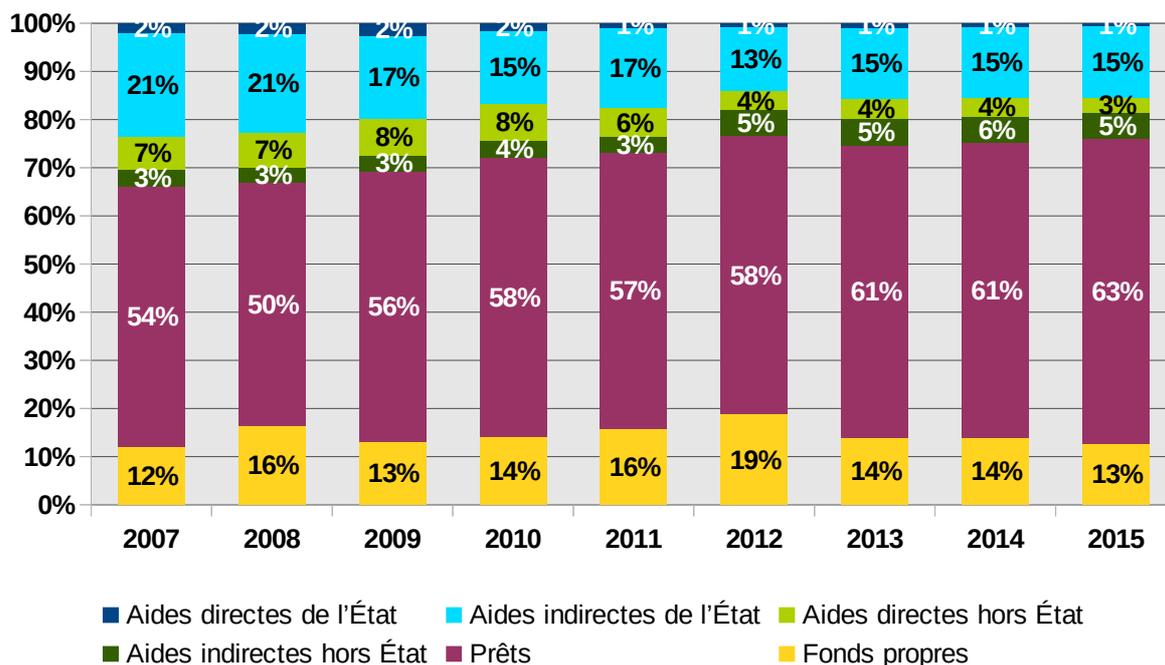
Source : Infocentre SISAL – VADEMECUM – aides moyennes

Le coût réel moyen d'investissement d'un logement PLUS ordinaire neuf, sur la période 2007/2015, est d'environ 156 000 € sur la durée de vie de l'opération. On note, comme pour les PLAI, que la part des emprunts poursuit sa progression depuis 2009 au regard de la baisse des aides de l'État et des collectivités (directes et indirectes).

Le montant moyen TTC d'un PLUS financé en 2015 est de 130 938 € (Cf. avec TVA réduite), soit le montant engagé par le maître d'ouvrage équivalent au plan de financement. Ce montant est en hausse depuis 2007.

Toutes contributions confondues, sur la durée de vie de l'opération, ce même logement atteint la somme de 163 700 €, soit une réduction grâce aux aides indirectes de 32 761 € (20 %), dont 24 156 € attribuables à l'État (15 %). Ces montants ne seront pas mobilisés par le maître d'ouvrage contrairement au secteur locatif non aidé.

Evolution de 2007 à 2015 de la répartition des différentes aides moyennes contribuant au financement d'un LLS ordinaire neuf PLUS



Source : Infocentre SISAL – VADEMECUM – aides moyennes

Comme pour les opérations PLAI, les aides directes de l'État ont commencé à diminuer en 2009 suivies par les aides hors État à partir de 2011. Cette baisse se poursuit en 2015.

En 2015, pour les opérations PLUS, les aides indirectes de l'État ont une part quasi-similaire aux deux années précédentes : 14,8 % (14,5 % en 2014 et 14,8 % en 2013).

En 2015, l'ensemble des aides continue de baisser sensiblement à 23,9 % du coût réel d'une opération (contre 24,5 % en 2014 et 24,9 % en 2013).

Face à cette baisse, les maîtres d'ouvrage n'ont pas plus ponctionné sur leurs fonds propres (12,7 % en 2015) mais ont eu recours à l'emprunt de manière plus importante (63 % en 2015 contre 60 % en 2014 et 59,7 % en 2013).

Le coût réel des logements ordinaires neufs en PLAI/PLUS en 2015

Pour mieux appréhender ce que coûte réellement un logement social en 2015, il faut distinguer ce qui relève du plan de financement relatif au prix de revient de l'opération et les dépenses qui traitent de l'investissement sur la durée de vie d'une opération.

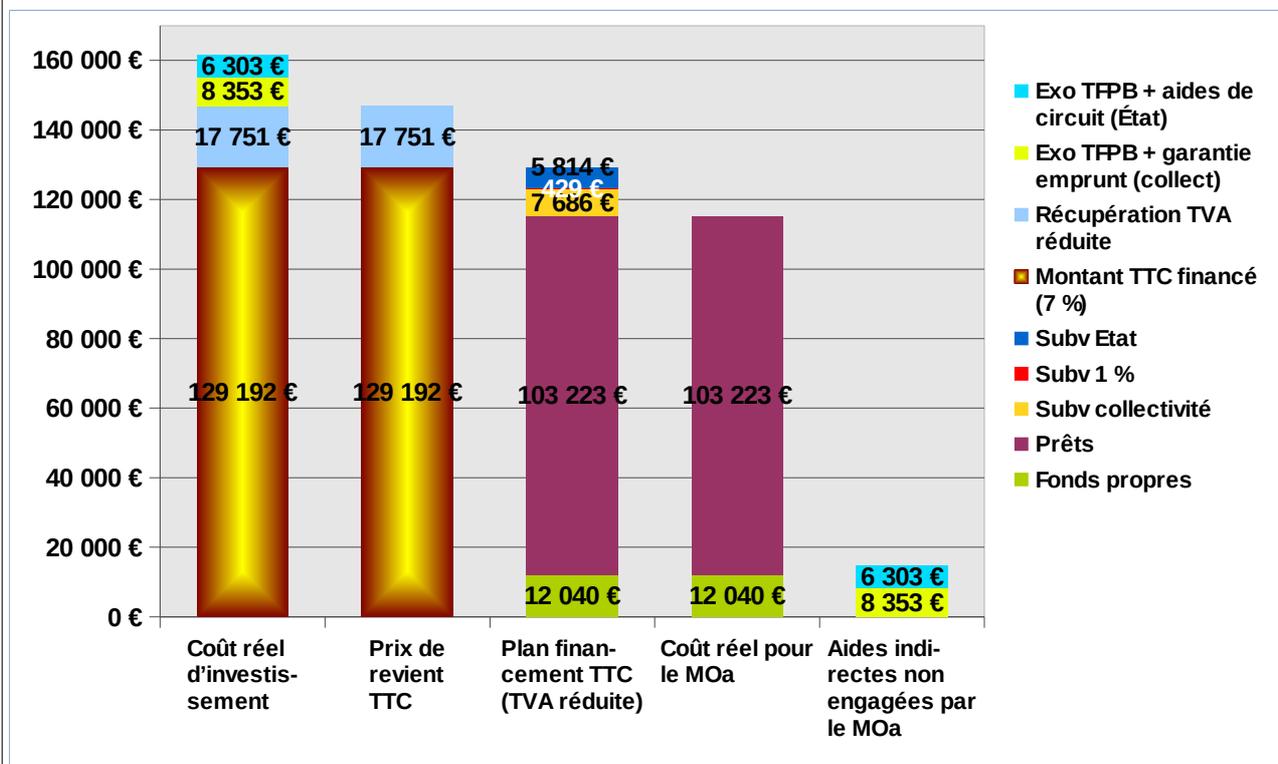
La durée de vie d'une opération est assimilée à la durée la plus longue de l'emprunt de la CDC, 50 ans, soit à la durée nécessaire à l'équilibre de l'opération. C'est aussi la durée du conventionnement dit "APL" (Cf. octroi de l'aide à la personne suite à une décision d'aide à la pierre). Les paragraphes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

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

Pour un logement ordinaire neuf PLAI aidé en 2015, le prix de revient TTC est de 146 943 € pour le maître d'ouvrage avant la récupération de la TVA réduite (Cf. 19,6 % - 5,5 %), qui sera récupérée auprès des services fiscaux au fur et à mesure que la réalisation le justifie et ce, jusqu'à la livraison du logement. L'aide à la pierre est calculée sur un plan de financement présenté sur la base de la TVA réduite à 5,5 %.

Sur les logements ordinaires neufs financés en PLAI en 2015, la surface utile moyenne était de 67,7 m² soit un coût d'investissement rapporté à environ 1 908 € par m².

Analyse 2015 des coûts liés à la construction du logement ordinaire neuf en PLAI, et ceux relatifs à l'investissement sur la durée de vie



Source : Infocentre SISAL – VADEMECUM – aides moyennes

En 2015, le plan de financement, correspondant au coût du logement, fait état d'une part de « fonds gratuits » de 8,6 % dont 3,6 % pour la subvention de l'État et 4,8 % pour les subventions des collectivités. La subvention de l'ANPEEC est faible, en moyenne, mais non négligeable par rapport au nombre de logements PLAI aidés (429 € par logement PLAI, soit 0,2 %).

Le coût réel de l'opération pour le maître d'ouvrage correspond alors à 89,2 % du coût de l'investissement dont 79,9 % lié au remboursement de l'emprunt et 9,3 % de fonds propres du maître d'ouvrage à reconstituer à partir des futurs loyers.

La récupération de la TVA réduite permettra au maître d'ouvrage « d'économiser » 17 751 € par logement par rapport au secteur privé non aidé.

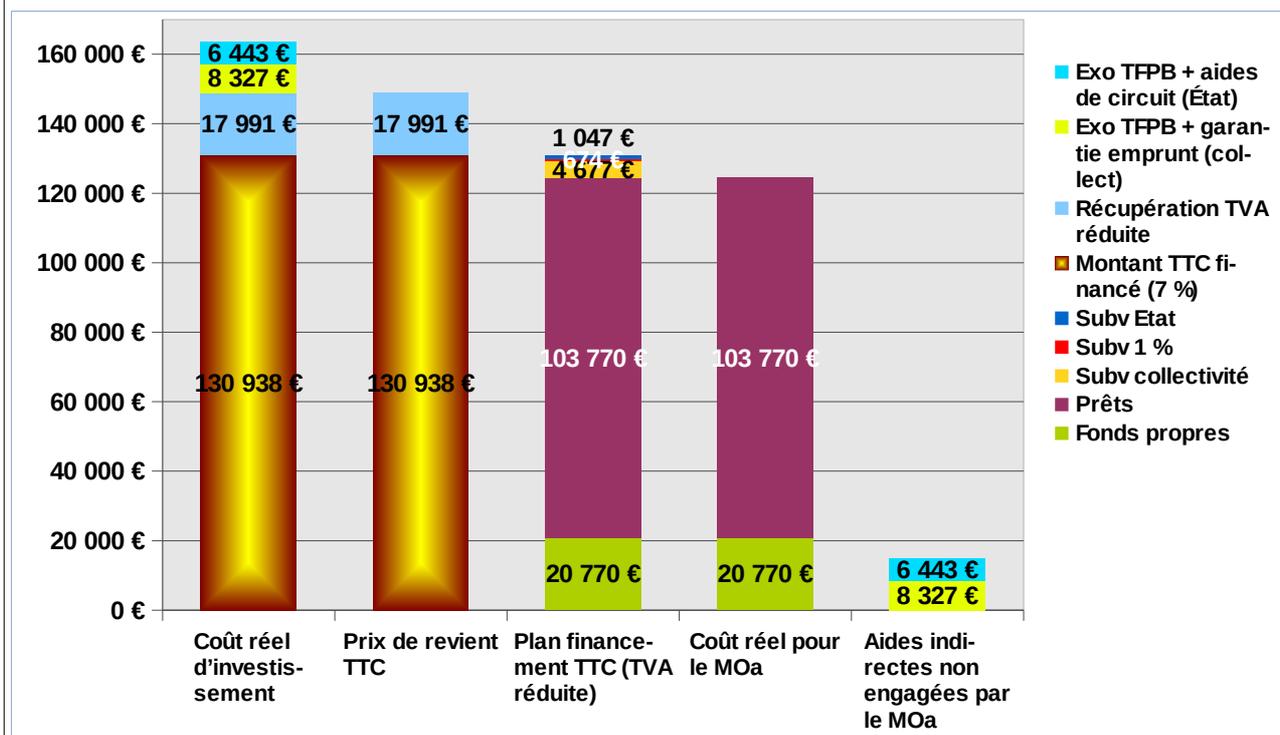
Sur la durée de vie de l'opération PLAI, en matière d'investissement et hors récupération de la TVA réduite, on identifie 14 656 € qui ne seront pas mobilisés par le maître d'ouvrage répartis de la manière suivante :

- 6 165 € relatifs aux aides indirectes de l'État pour l'exonération de TFPB compensée de la 1^{ère} à la 25^{ème} année par l'État ;
- 8 290 € relatifs aux aides indirectes des collectivités comprenant 6 366 € pour l'exonération de TFPB non compensée de la 1^{ère} à la 25^{ème} année par les collectivités et 1 987 € pour la garantie d'emprunt de la collectivité ;
- 138 € pour les aides de circuits des prêts du 1 % ;
- en 2015, comme en 2014, il n'y a pas eu d'aide de circuit relatifs aux prêts de la CDC (foncier + logement).

Pour un logement ordinaire neuf PLUS aidé en 2015, le prix de revient TTC est de 148 929 € pour le maître d'ouvrage avant la récupération de la TVA réduite (Cf. 19,6 % - 5,5%), qui sera récupérée auprès des services fiscaux au fur et à mesure que la réalisation le justifie et ce, jusqu'à la livraison du logement. L'aide à la pierre est calculée sur un plan de financement présenté sur la base de la TVA réduite à 5,5 %.

Sur les logements ordinaires neufs financés en PLUS en 2015, la surface utile moyenne était de 69,5 m² soit un coût d'investissement rapporté à environ 1 884 € par m².

Analyse 2015 des coûts liés à la construction du logement ordinaire neuf en PLUS, et ceux relatifs à l'investissement sur la durée de vie



Source : Infocentre SISAL – VADEMECUM – aides moyennes

Le plan de financement, correspondant au coût du logement, fait état d'une part de « fonds gratuits » de 3,9 % dont 0,6 % pour la subvention de l'État et 2,9 % pour les subventions des collectivités. Comme pour le PLAI, la subvention de l'ANPEEC est faible, en moyenne, mais non négligeable par rapport au nombre de logements aidés (674 € par logement PLUS, soit 0,4 %).

Le coût réel de l'opération pour le maître d'ouvrage correspond alors à 95,1 % du coût de l'investissement dont 79,3 % lié au remboursement de l'emprunt et 15,8 % de fonds propres du maître d'ouvrage à reconstituer à partir des futurs loyers.

La récupération de la TVA réduite permettra au maître d'ouvrage « d'économiser » 17 991 € par logement environ par rapport au secteur privé non aidé.

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

- 6 165 € relatifs aux aides indirectes de l'État pour l'exonération de TFPB compensée de la 1^{ère} à la 25^{ème} année par l'État ;
- 8 327 € relatifs aux aides indirectes des collectivités comprenant 6 366 € pour l'exonération de TFPB non compensée de la 1^{ère} à la 25^{ème} année par les collectivités et 1 961 € pour la garantie d'emprunt de la collectivité ;
- 278 € pour les aides de circuits des prêts du 1 % ;
- en 2015, comme en 2014, il n'y a pas eu d'aide de circuit relatifs aux prêts de la CDC (foncier + logement).

NOTA : un contrôle de cohérence réalisé sur le bilan 2005/2014 entre les différentes fiches nous a amené 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 logement ordinaires dans l'infocentre SISAL ont été analysées en structures collectives dans la présente fiche.

GLOSSAIRE

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

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

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

La surface habitable (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).

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

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

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

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

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

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

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

Service Intermodalité
Aménagement Logement

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

Directrice de publication :
Annick BONNEVILLE

ISSN : 2109-0017