

## Ateliers

Comme le séminaire du 1<sup>er</sup> Avril, les ateliers organisés le 1<sup>er</sup> Décembre ont été une réussite : 63 personnes ont participé à l'un ou l'autre atelier au fil de la journée dont 28 au sujet du parc public existant, 33 sur la production de logements, et 18 sur l'habitat privé.

Les comptes-rendus et les présentations de la journée seront bientôt disponibles sur notre site sur la page consacrée à l'élaboration de notre deuxième PLH :

<http://www.grandavignon.fr/>

onglet politique de la Ville et Habitat, rubrique PLH

## Bonne fêtes à tous nos lecteurs

de la part de l'équipe PLH et de son Vice-Président Joël Granier

## Demande locative

La DDT de Vaucluse a présenté mi-novembre l'exploitation des données 2009 issues de son observatoire départemental de la demande locative sociale. Cet outil initié en 2005 a été relancé l'année dernière. Il nous permet de disposer d'une connaissance sur les demandes d'attribution de logement pour orienter notre politique de production. Il s'appuie sur un partenariat avec les bailleurs et les PLH.

Pour l'avenir, le souhait de la DDT et de ses partenaires est d'accueillir de nouveaux bailleurs dans cet observatoire.

Sans rentrer dans le détail des chiffres qui sont progressivement consolidés avec cette deuxième année d'exploitation, on peut garder en tête le nombre de demandeurs sur le département du Vaucluse qui dépasse les 13 000.

Agrégées avec celles du Gard, ces données sont utiles pour toutes les réflexions autour des politiques de peuplement.

## Pass-Foncier



Le Pass-Foncier se termine à la fin de l'année 2010.

Pour l'agglomération ce dispositif se sera concrétisé sur deux communes : Avignon sur le site Soprema-Latitude, et Morières dans l'opération Les Champs Verts.

Sur Soprema, l'opération a été lancée dès juin avec un objectif de 25 logements, 19 ont finalement été financés.

Sur les Champs Verts l'objectif était de 26 logements. Seuls 4 ont été financés car le programme n'a pu démarrer sa commercialisation que

fin octobre.

Le profil des bénéficiaires des Pass-Foncier est largement dominé par les célibataires. Les petits logements représentent près de la moitié des achats.

En incluant conjoints et enfants, 35 personnes bénéficient du dispositif. L'âge moyen des acquéreurs est proche des 30 ans.

Le revenu moyen des acquéreurs est de 1850 € avec un minima à 900 €.

L'apport personnel moyen n'atteint pas 2% (1,9 %) du prix du logement mais les aides combinées de l'agglomération et des communes permettent de le majorer de 2 points et de le porter à 12 500 €.

## Inauguration

La résidence "Le Clos des Alouettes" a été inaugurée vendredi 10 décembre à Avignon par Michel Gontard, président de Vaucluse Logement, et Christian Bonnet, adjoint au Maire d'Avignon en charge du logement, en présence des habitants et des diffés



Photo Vaucluse Logement



rents partenaires.

Cette opération de 11 logements est située dans le quartier de la Croix des Oiseaux à l'emplacement d'une salle désaffectée du centre social et culturel. Elle contribue à offrir un élément de parcours résidentiel pour les habitants de ce quartier en offrant un habitat sous forme individuelle en plein coeur de ville.

## Un soutien croissant

La région Languedoc Roussillon, a annoncé son nouveau régime d'aide lors de la signature de sa convention d'objectifs avec l'Etat, le 18 novembre dernier.

En matière d'aide à la production, elle atteint 90 €/m<sup>2</sup> habitable pour un

PLAI soit par exemple 5 400 € pour un T3. Un système de majoration existe pour certains territoires, pour les bâtiments en BBC, et pour la préservation du patrimoine.

La Région intervient également sur la surcharge foncière si une autre collectivité intervient, ce qui est également le cas en Vaucluse avec le Conseil Général.

+ d'infos : <http://www.laregion.fr/>

Rubrique : financements régionaux, structure : bailleurs sociaux ou collectivités locales, domaine : action territoriale

## Plafonds LLS

Il est bon de se remettre en mémoire les plafonds de ressources annuelles applicables au logement social. En

voilà donc la synthèse pour notre territoire.

Ainsi, un couple avec deux enfants qui a un revenu mensuel imposable de 3072 €, est recevable à un logement social de type PLUS.

Nombre de personnes	PLUS	PLAI
	(en euros)	(en euros)
1	19 016	10 457
2	25 394	15 237
3	30 538	18 322
4	36 866	20 388
5	43 369	23 854
6	48 876	26 882
/pers sup	5 452	2998

<http://www.dguhc-logement.fr/>

## Prix d'opération

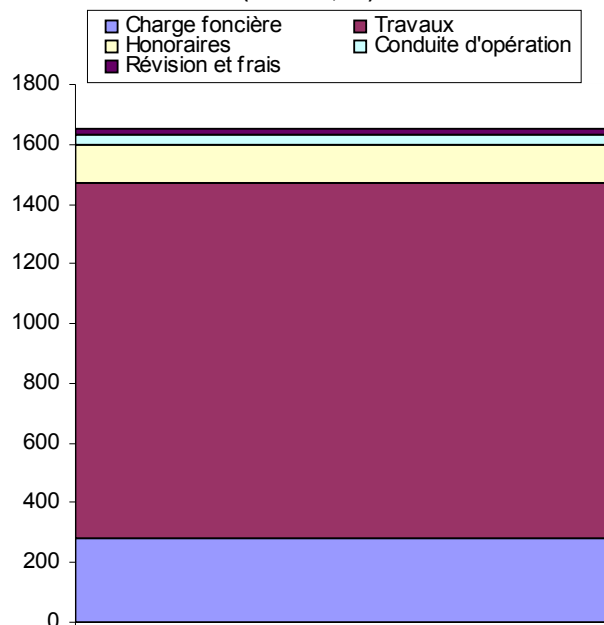
Pour nourrir le diagnostic de notre deuxième PLH, nous nous sommes penchés sur les coûts d'opération de 19 programmes présentés au financement depuis 2005. Nous nous sommes concentrés sur le logement social familial, hors foyers et logements étudiants. Les prix sont exprimés en TVA à 5,5%.

Ces 19 opérations étudiées comptabilisent 525 logement soit une moyenne de 27 logements par opération. Le prix moyen au m<sup>2</sup> s'établit sur ces cinq années à 1 651 €. Travaux, honoraires et conduite d'opération représentent 82% du cout total. Sur les seuls travaux, les honoraires sont en moyenne de 9% et la conduite d'opération de 2%. La charge foncière est composée à moitié par le prix du foncier, prix très variable selon la prise en charge plus ou moins forte des collectivités. Ces coûts par logement ont évolué au fil du temps passant de 120 000 € à 130 000 € qui se traduit par une évolution des prix au m<sup>2</sup> mais également une augmentation des surfaces, en lien avec les nouvelles réglementations. La surface moyenne des opérations étudiées est de 75 m<sup>2</sup>.

Les opérations en VEFA ont été exclues de cette analyse car il n'est pas possible d'en décomposer les coûts.

En les incluant, et sur l'intégralité des opérations réalisées dans le cadre du PLH pour du logement familial, le prix moyen au m<sup>2</sup> de surface utile dépasse 1 800 €.

Répartition par poste et par prix au m<sup>2</sup> SU (TVA à 5,5%)



Moyenne sur 19 opérations