l'écho du mardi
Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 18 avril 2024

Grand Delta Habitat, De la transparence de la maîtrise d'œuvre

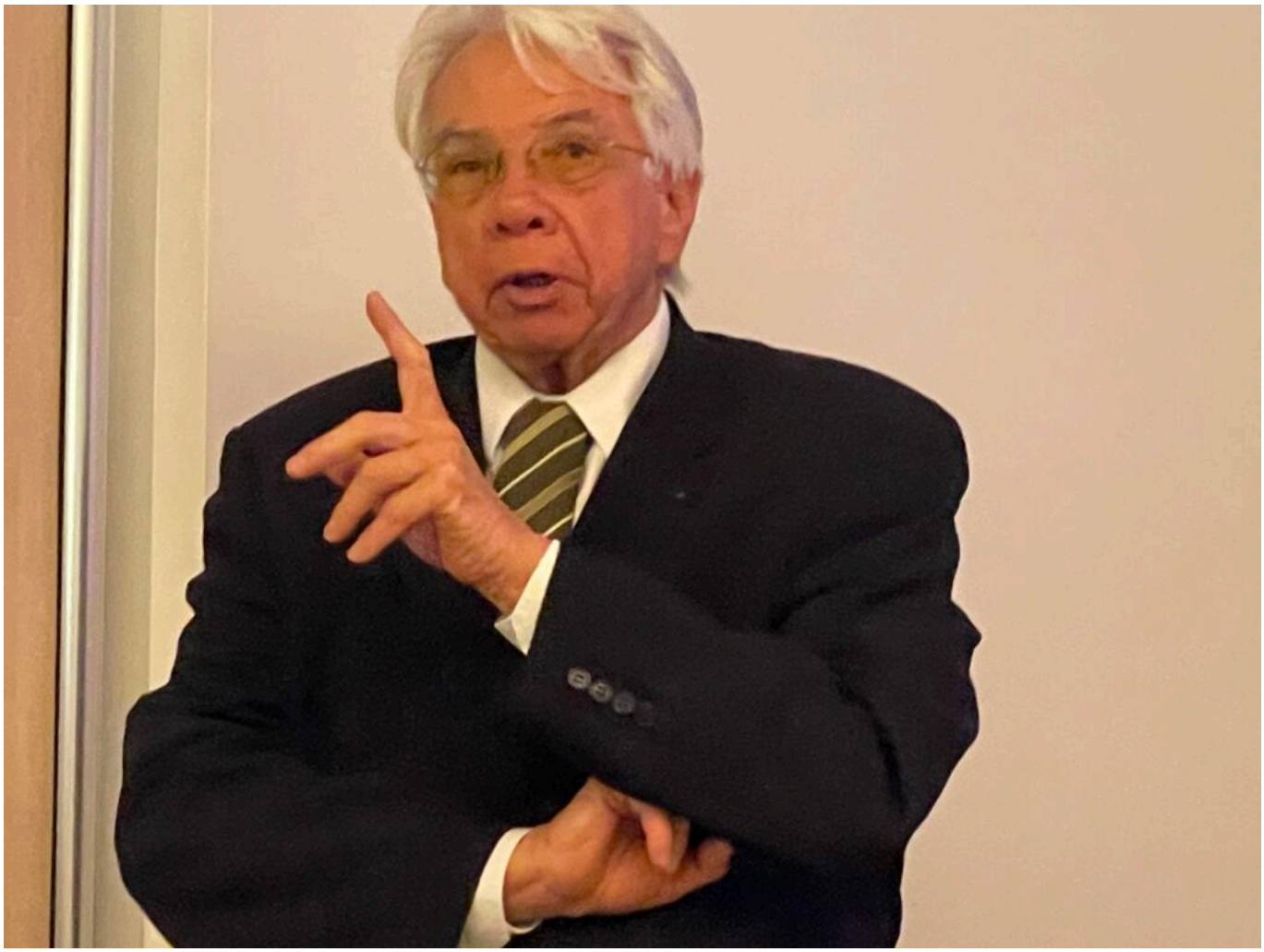


Michel Gontard et Xavier Sordelet, respectivement président et directeur général de Grand Delta habitat, la plus importante coopérative de France spécialisée dans le logement social, ont invité une soixantaine de professionnels retenus par les appels d'offres en maîtrise d'œuvre lors d'un Delt'Apéro. Ambition ? Expliquer en toute transparence comment se fait le choix des attributaires. Dans le détail ? Grand Delta Habitat a mis en place depuis le 1er mars 2024 un accord-cadre MOE (Maîtrise d'ouvrage), d'une durée d'un an renouvelable trois fois. Après un tour d'horizon détaillé de la coopérative, voici ce qui s'est dit dans les grandes lignes.

l'écho du mardi Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 18 avril 2024



Michel Gontard, président de Grand Delta Habitat

Michel Gontard
Le président de Grand Delta habitat a tout d'abord pris la parole en évoquant l'actualité : «Un secteur du logement qui se porte mal. Ainsi, Bouygues vient de mettre en place un plan de redressement pour son activité bâtiment adossé à un plan de licenciement de 230 personnes. Ce n'est pas le cas de notre coopérative. Egalement 20% des architectes en activité ont cessé leur métier, c'est dire à quel point la crise du logement touche de nombreux métiers et professionnels, sans évoquer l'important besoin en logements, impactant considérablement notre société.»

Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 18 avril 2024



Xavier Sordelet, directeur général de Grand Delta Habitat

Xavier Sordelet
Directeur général de la coopérative de logements a souligné l'importance de «Faire face aux enjeux. Dont celui des rez-de-chaussée adaptés aux PMR
«Désormais et systématiquement nos rez-de-chaussée seront adaptés aux seniors, avec les dispositifs PMR (Personnes à mobilité réduite), que ce soit en construction ou en réhabilitation. Deux chiffres à ce propos : En Vaucluse, aujourd'hui, nous dénombrons 39 000 seniors. Ils seront 58 000 d'ici 15 ans. La demande est plus qu'importante. Nous accueillons environ 4 000 nouveaux locataires par an. Si j'analyse ce chiffre, il est en adéquation avec nos presque 40 000 logements -comprenant également les nouveaux logements- avec un taux de rotation d'environ 8%.»

Forte recrudescence des locataires âgés et pauvres
«Or, en 2023 nous avons accueilli 3% de personnes de plus de 75 ans. Nous n'avions pas du tout en tête

Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 18 avril 2024

que des personnes de 75 ans et plus viendraient vivre en logement social à cette partie de leur vie. Dernier élément d'information ? 1974, crise pétrolière, 50 ans après, en 2024, nous entrevoyons les conséquences de carrières rythmées par des ruptures de travail. Ces personnes sont des retraités pauvres. Pourtant, auparavant, elles habitaient en logement privé et à 75 ans, entrent dans le logement social. Il y a un vrai enjeu à les accueillir. On se projette donc là avec le dispositif Alter senior.»

Réduire coût que coût les vacances

«L'autre grand enjeu ? Nous sommes passés le 30 décembre 2022, dans le périmètre historique de Grand Delta Habitat de 188 logements vacants, à 1 400 le lendemain, en raison de l'absorption de l'Office (Ndlr : reprise de Mistral Habitat). Nous sommes retombés à 1 200 puis là, à 1 100. Nous devons donc baisser la vacance en réhabilitation. Nous projetons beaucoup de démolition.»

Recevons-nous des propositions de reprise de logements ?

«Oui, nous recevons des propositions de reprise de logements par différents bailleurs sociaux. Également vers Villeneuve-lès-Avignon nous avons repris une importante copropriété 'Le Mont Serin', où, au tout début, il y a 6/7 ans, nous achetions des appartements peu chers à 1 500€ le m2. Aujourd'hui nous sommes à 1 700€/le m2 et nous en avons acquis une trentaine. Ainsi, nous avons pu redonner du souffle à cette copropriété qui est aujourd'hui réhabilitée.» A ce propos, Michel Gontard ajoute : «Il se pourrait que la future loi Logement prenne en compte ces situations de copropriétés dégradées, mais je dis cela sous toute réserve,» espère le président de GDH.

Les projets de friches industrielles ?

«Nous sommes sur celle de l'ex-usine Savonne à Rochefort-du-Gard où les constructions sont en cours ; Le terrain Mirifel à L'Isle-sur-la-Sorgue et aussi sur Les anciennes usines céréalières de Marseille. Nous travaillons sur l'ancienne Caf –Caisse d'allocations familiales- boulevard Raspail en centre-ville d'Avignon.»

A propos du dispositif Zan

«Nous savons faire, détaille Xavier Sordelet, notamment en proposant des produits au sol qui laissent passer l'eau. Nous savons également construire en zones de friches industrielles et, bientôt, commerciales. Il n'y a pas de production de fruits et légumes dans la ceinture verte d'Avignon mais des terrains de ronces en l'état depuis des années où il sera sans doute possible de faire quelque chose. 90% des français rêvent d'une maison individuelle avec extérieur. Nous savons faire cela sur 200m2 ce qui n'est pas consommateur d'espaces.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 18 avril 2024



Michel Gontard et Xavier Sordelet

La concentration de nombreuses personnes dans un même habitat n'est pas souhaitable
«Je mets en garde contre le dispositif Zan (Zéro artificialisation nette), souligne Michel Gontard, sur le fait d'ériger des bâtiments en hauteur pour y faire vivre de nombreuses familles. Les plus importants problèmes que nous vivons actuellement sont dus à cette concentration de personnes. Nous avons été confrontés, notamment, il y a 20 ans, à rechercher des appartements pour des chauffeurs de poids lourds en région parisienne qui commençaient très tôt leur journée de travail et faisaient donc chauffer leur diesel pour prendre la route. Cette catégorie de personnes était systématiquement 'stockée' dans ces ensembles et ce cas pratique a été extrêmement porteur de difficultés. En ce saisissant de cette mémoire, nous devrions éviter de rééditer les difficultés que nous rencontrons aujourd'hui, dans les quartiers.»

50 000 logements d'ici 2028, soit près de 10 625 de plus que maintenant
L'ensemblier de l'habitat doit son succès à une ingénierie très rodée de ses finances et à un

Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 18 avril 2024

élargissement de son champ de compétence en 60 ans d'existence. Son 1er métier ? La location sociale adaptée à tous les demandeurs et également à la location intermédiaire –pour les personnes non-éligibles au logement social : L'accession à la propriété des primo accédants et des ménages modestes ; La recherche de foncier puis la vente de terrains à bâtir viabilisés assortis d'un libre choix constructeurs et, enfin, La gestion de syndic.



Jean-Luc Bondon, Directeur du développement

Géographique ambition

En Vaucluse, son territoire natal, GDH possède un parc de 29 572 logements dans 89 communes et annonce 1 168 logements à venir. Arrive en 2e position les Bouches du Rhône avec 3 907 logements dans 37 communes où sont également attendus 522 logements. Le Gard arrive en 3e position avec 3 907 logements dans 37 communes où seront bientôt établis 146 nouveaux logements ; Suivent les Alpes Maritimes avec 952 logements dans 9 communes que viendront bientôt rejoindre 471 nouveaux

Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 18 avril 2024

logements ; Le Var arrive en 5e position avec 774 logements dans 16 communes où écloront 831 logements à venir ; Suit la Drôme avec 248 logements dans 2 communes ; enfin, la plus grande coopérative de France détient 192 logements dans 7 communes des Alpes de Haute Provence où 54 nouveaux logements seront édifiés.

Ensemblier de l'habitat ?

Il s'agit là de proposer à chacun un habitat dans la tranche de vie qu'il traverse : ménages, familles monoparentales, seniors, personnes à mobilité réduite. Et aussi un constat : « Nous ne nous y attendions pas mais nous avons de plus en plus de retraités qui demandent un logement social, dont certains ont même vendu leur bien pour pouvoir faire face à la retraite. C'est quelque chose que n'avions pas anticipé, » souligne Xavier Sordelet.

Les chiffres clés

Grand Delta Habitat a réalisé 215M€ de chiffre d'affaires ; investi 125M€ dont 50M€ dans la réhabilitation ; 20M€ de résultat ; 17M€ d'autofinancement ; 93 300 personnes logées ; 39 375 logements ; 9 747 lots de gestion en copropriété ; 805 logements livrés dont 750 logements neufs ; 662 collaborateurs ; 158 ventes réalisées ; 15 agences commerciales ; 98,81% de recouvrement ; 3,2% de vacance.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 18 avril 2024



Nicolas Rocuet, directeur du patrimoine

Les leviers
Les leviers de GDH sont au nombre de trois, tout d'abord avec un pôle :
Cœur de territoires co-construit avec le Département de Vaucluse pour intervenir dans les centres anciens et sur le secteur rural. Les opérations viseront le patrimoine existant en réhabilitation, démolition, déconstruction et reconstruction sur le bâti lui-même.

Sud Attractivité commerces
est la foncière commerce créée à la demande de la Banque des territoires et de la Caisse d'Epargne auprès de GDH pour la redynamisation commerciale des centres-villes, notamment intégrés au dispositif 'Petites villes de demain'.

Enfin, l'OFS Coop' Foncière Méditerranée

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 18 avril 2024

propose les 1ers programmes BRS, Bail réel solidaire' actuellement en cours de commercialisation. Ces programmes concernent 34 logements à l'Isle-sur-la-Sorgue, 4 logements à Ollioules, 9 à Toulon et 8 à Pertuis. Dans ce cadre le bâti et le terrain sont dissociés, ce dernier continuant d'appartenir au bailleur contre le paiement d'un loyer modéré de l'usage du foncier, tandis que le bâti appartient à l'acheteur. « Le BRS permet ainsi d'acquérir un habitat dans des zones dites en tension où le foncier est à des prix très élevés, » détaille Michel Gontard.

Ambition 2028
En termes de construction GDH prévoit la livraison de 800 logements locatifs, par an, en Paca dont 100 logements intermédiaires –pour les personnes non éligibles au logement social- et sur des territoires à forte tension locative ainsi que 150 logements Alter senior adaptés aux personnes autonomes à partir du 3e âge et au-delà.

Concernant l'accession et l'aménagement,
l'objectif annuel est de 20 lots à bâtir et 60 logements en PSLA (Prêt social location Accession) et Bail réel solidaire (BRS).

Pour le patrimoine historique
Pour 2024, 2025 et 2026 il sera question de 4 000 logements en réhabilitation et de 1 190 démolitions dans le cadre des 3 ANRU (Agence nationale pour la rénovation urbaine) et NPNRU (Nouveau programme national de renouvellement urbain) et PNRQAD (Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés pour la partie nord du centre ancien de Carpentras) actuellement en cours à Avignon, Carpentras et Cavaillon.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 18 avril 2024



Jean-Luc Bondon, Nicolas Rocuet, Corinne Testud-Robert vice présidente du Conseil départemental, présidente de la Commission habitat, et Michel Gontard

Dans le détail
La Maitrise d'ouvrage directe
concerne à 60% la production locative en Vaucluse et dans le Gard à hauteur de 30% pour la production locative dans les Bouches du Rhône et le Var ; 10% dans les Alpes-Maritimes et 90% de la production d'accession sociale, quels que soient les départements.

L'acquisition-amélioration
Concerne le rachat de patrimoines privés à conventionner en logement social, en rachat auprès d'autres bailleurs sociaux. C'est ainsi que GDH a acquis 340 logements en 2023, 320 en 2024. Près de 1 500 nouveaux logements sont actuellement à l'étude.

Quant à la Vefa

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Mireille Hurlin le 18 avril 2024

Vente en état futur d'achèvement, GDH travaille avec les promoteurs nationaux et locaux avec le même cahier des charges qu'en Maitrise d'ouvrage directe.

Au cœur de ce Delt'Apéro
Le vrai sujet de ce Delt'Apéro ? Le nouveau contrat cadre MOE, maîtrise d'ouvrage qui porte sur une année renouvelable trois fois : 2024, 25, 26 sur 4 territoires : le Grand Avignon y compris le Gard Rhodanien ; le Vaucluse les Alpes de haute Provence et la Drôme hors Grand Avignon ; le Gard et Arles Hors Gard Rhodanien et les Bouches-du-Rhône hors Arles. Objectif ? Rendre attractifs les appels d'offres tout en épousant l'organisation territoriale de GDH.

Les lots
Sont organisés en Constructions neuves (Lot A), Réhabilitations pour le Lot B, Opérations cœurs de ville pour le Lot C et Aménagement pour le Lot D. L'objectif est là de retenir les maîtres d'œuvre disposant des compétences adaptées à la typologie des opérations. Au terme de la consultation –au 31 octobre 2023- 62 candidatures avaient été retenues et analysées à travers une grille prenant en compte :

Pour les critères techniques
la motivation du candidat et la méthodologie appliquée à la gestion d'un chantier de réhabilitation en milieu occupé ; l'expérience et l'exécution d'une commande dans le type d'opération envisagé ; l'approche économique globale et la gestion des interfaces avec les partenaires.

Pour les critères financiers
Les opérations inférieures à 1M€, entre 1 et 4M€ et plus de 4M€ HT. Tous les attributaires ici.

Ecrit par Mireille Hurlin le 18 avril 2024



Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !