Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026

Aménagement du territoire : les maires de Vaucluse défendent les établissements publics fonciers



L'Association des maires de Vaucluse (AMV) se mobilise sur le sujet des conséquences pour les collectivités territoriales des évolutions fiscales affectant certaines opérations foncières réalisées avec l'intervention des établissements publics fonciers (EPF).

Objectif : demander le maintien de la TVA sur la marge, la réintégration du compte 211 'Terrains' dans l'assiette du FCTVA (Fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée) et la non-soumission à la TVA des participations versées par les collectivités pour couvrir le déficit de certaines opérations foncières.

Les ministres alertés

Dans un courrier adressé au ministre de l'Économie et des Finances ainsi qu'à la ministre ministre de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation, Jean-François Lovisolo, coprésident de l'AMV, rappelle que « les établissements publics fonciers jouent un rôle essentiel dans l'accompagnement des

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026

projets de nos collectivités. Par leurs interventions en matière de maîtrise, de gestion et de requalification du foncier, ils permettent l'acquisition de terrains, de friches ou de bâtiments nécessaires à la réalisation de nombreux projets de redynamisation de nos territoires. Leur action en faveur du recyclage et de la sobriété foncière, ainsi que de la lutte contre la spéculation, contribue à la production de logements abordables et adaptés aux besoins locaux, à la revitalisation des centres anciens et à la reconversion des friches économiques. Cette ingénierie foncière, à la fois technique, juridique et financière, constitue un appui indispensable pour permettre aux collectivités de développer des stratégies adaptées aux enjeux locaux et de mettre concrètement en œuvre les politiques publiques du logement. »

> « De nouvelles modalités fiscales, difficilement compréhensibles au regard des objectifs poursuivis, viennent renchérir le coût des opérations. »
>
> *Jean-François Lovisolo, coprésident de l'AMV84*

« Or, poursuit celui qui est aussi maires de La Tour d'Aigues, de nouvelles modalités fiscales, difficilement compréhensibles au regard des objectifs poursuivis, viennent renchérir le coût des opérations de maîtrise foncière confiées aux EPF. Cette augmentation réduit mécaniquement le nombre et l'ampleur des opérations que nous pouvons mener, alors même qu'il est indispensable d'investir massivement dans le renouvellement urbain, notamment au sein de nos territoires ruraux et nos villes moyennes.

Dans ce courrier aussi adressé aux trois sénateurs de Vaucluse, Jean-François Lovisolo réclame, au nom des maires du département, de prendre les mesures suivantes :

- Permettre aux collectivités de bénéficier à nouveau du Fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée (FCTVA) lorsqu'elles rachètent des terrains requalifiés par les EPF. Il conviendrait de réintégrer le compte 211 'Terrains', exclu depuis 2023, dans la liste des comptes éligibles au FCTVA. Cette mesure suivrait la même logique que la réintégration, par la loi de finances pour 2024, du compte 212 'Agencements et aménagements de terrains', également exclu en 2023.
- Préserver l'application de la TVA sur la marge lors des cessions foncières concernées. L'ordonnance n° 2026-671, publiée au Journal officiel du 28 juillet 2026, reporte du 1er septembre 2026 au 1er janvier 2027 l'entrée en vigueur du transfert de certaines dispositions relatives à la TVA du Code général des impôts vers le Code des impositions sur les biens et services. En pratique, la généralisation d'une TVA calculée sur la totalité du prix de cession entraînerait une nouvelle augmentation substantielle du coût des opérations. Je sollicite donc une clarification de la doctrine fiscale afin de garantir le maintien de la TVA sur la marge et de

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026

sécuriser les opérations déjà engagées.
- Ne plus soumettre à la TVA les participations versées par les collectivités dans le cadre d'opérations foncières déficitaires. Les contributions destinées à couvrir le déficit des opérations conduites par les EPF devraient être considérées comme des subventions d'équilibre non soumises à la TVA, et non comme des subventions constituant un complément de prix, actuellement taxées au taux de 20%.

Pour l'AMV, il s'agit avant tout de soutenir les stratégies de maîtrise foncière publique, tout particulièrement dans le domaine du logement en forte tension.

« Dans cette démarche, les EPF constituent nos premiers partenaires, conclut le coprésident de l'AMV. La construction budgétaire de nos collectivités est déjà particulièrement contrainte. Une fiscalisation supplémentaire de leurs opérations ne pourrait que fragiliser, voire compromettre, les projets de logement, de revitalisation et d'aménagement dont nos territoires ont besoin. »

Le Vaucluse en première ligne régionale de l'artificialisation des sols

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026



L'Insee vient de publier une étude sur l'artificialisation des sols. Si en France ce taux moyen s'élève à 8,7%, les niveaux sont très disparates entre les zones rurales et les grands centres urbains. Dans le Sud-Est, seul le département des Bouches-du-Rhône est davantage artificialisé que celui du Vaucluse.

« En 2021, 9% des sols sont artificialisés en France hors Guyane, soit un peu plus que la superficie de la région Bourgogne-Franche-Comté, expliquent Olivier Pégaz-Blanc, Cécile Bour et Kendal Masson dans l'étude intitulée 'Près de 60 % des surfaces bâties sont dédiées à l'habitat individuel' que vient de publier l'Insee (Institut national de la statistique et des études économiques). La situation diffère nettement selon le niveau de densité des communes. Dans les grands centres urbains, la majorité des sols sont artificialisés (56%). Les ceintures urbaines, davantage touchées par l'étalement urbain, sont plus artificialisées que les petites villes, plus éloignées des pôles urbains (21% contre 16%). Au sein des communes rurales, seulement 6% de la surface est artificialisée. »

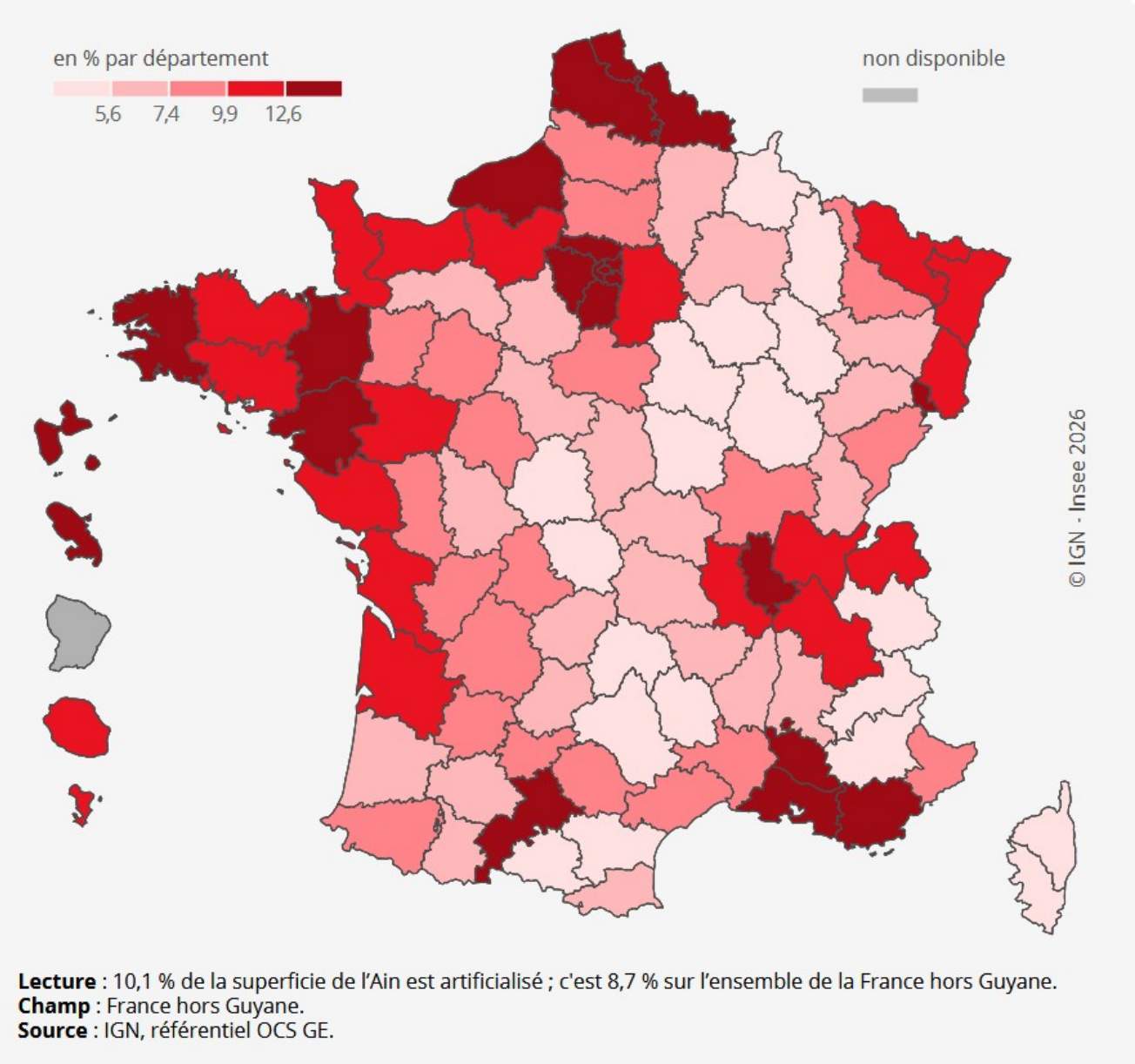
« Le bâti occupe 18% des sols artificialisés dans le rural, 15 points de moins que dans les grands centres urbains (33%). Le bâti dédié à l'habitat individuel est prédominant (59% du bâti total), même en zone dense. Le poids du bâti dédié à l'habitat collectif est, lui, d'autant plus grand que la commune est dense, tout comme le bâti dédié aux activités tertiaires (11% dans le rural, contre 27% du bâti des grands centres urbains). »

« Le nombre de ménages habitant sur un hectare de bâti collectif est nettement plus élevé dans les

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026

grands centres urbains et les centres urbains intermédiaires (respectivement 195 et 124) que dans les autres territoires (seulement 29 dans les communes rurales les moins denses). Les écarts sont plus limités pour un hectare de bâti individuel (entre 17 et 37). »



Lecture : 10,1 % de la superficie de l'Ain est artificialisé ; c'est 8,7 % sur l'ensemble de la France hors Guyane.
Champ : France hors Guyane.
Source : IGN, référentiel OCS GE.

La région parisienne en première ligne de l'artificialisation

En France (hors Guyane), le taux moyen d'artificialisation est de 8,7%. Les départements ayant les taux les plus élevés sont Paris (83,3%), la Seine-Saint-Denis (83,3%), les Hauts-de-Seine (78,5%) et le Val-de-Marne (74,9%).

« Dans toutes les autres régions, poursuivent les auteurs de l'étude, les taux départementaux sont

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026

inférieurs à 21% : les plus élevés concernent les départements comprenant une grande métropole, comme le Rhône (20,8% avec Lyon), le Nord (19,7% avec Lille) ou les Bouches-du-Rhône (17,9% avec Marseille). »
A l'inverse, 3 départements affichent moins de 3% de surfaces artificialisées : la Lozère (2,6%), les Alpes-de-Haute-Provence (2,8%) et les Hautes-Alpes (2,8%).

Le Vaucluse largement au-dessus de la moyenne nationale
Au niveau régional, avec 12,7% de ses surfaces le Vaucluse est le deuxième département le plus artificialisé de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Il devance de peu celui du Var (voir tableau ci-dessous) ainsi que tous les départements alpins de la Région Sud.
Il devance très largement les départements voisins (près du double de l'Ardèche) ainsi que l'Hérault où se trouve pourtant Montpellier.

Département	Taux de surfaces artificialisées*
Bouches-du-Rhône	17,9%
Vaucluse	**12,7%**
Var	12,6%
Gard	9,8%
Alpes-Maritimes	9,6%
Hérault	9,3%
Moyenne nationale**	**8,7%**
Drôme	7,2%
Ardèche	6,7%
Alpes-de-Haute-Provence	2,8%
Hautes-Alpes	2,8%

**Source Insee 'Taux de surfaces artificialisées départementaux en 2021'.*
***Hors Guyane*

Les ceintures urbaines sont plus artificialisées que les petites villes
Alors que leur part dans la superficie française est inférieure à 2%, les grands centres urbains représentent près de 11% des sols artificialisés. Dans le même temps, près de 26% des sols artificialisés se situent dans les communes de densité intermédiaire, qui ne représentent que 10% de la superficie totale. À l'inverse, les communes rurales représentent 88% de la superficie du territoire national mais 64% des sols artificialisés.
Dans le détail, en moyenne plus de la moitié (56%) de la superficie des grands centres urbains est artificialisée, contre 29% dans les centres urbains intermédiaires.
L'artificialisation des communes des ceintures urbaines a été une réponse à la demande de foncier pour le développement économique et résidentiel des pôles urbains, constate l'étude de l'Insee. Elles illustrent ainsi une forme d'étalement urbain avec, en moyenne, 21% de leur superficie artificialisée, contre 16 % dans les communes classées comme petites villes, plus éloignées des pôles urbains. Cet écart s'observe de manière générale, mais aussi à population donnée. En Provence-Alpes-Côte d'Azur, Bollène, catégorisée comme petite ville et peuplée d'environ 14 000 habitants, située à 50 km d'Avignon, a un

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026

taux de surfaces artificialisées de 25% soit 23 points de moins que la commune d'Ollioules, ceinture urbaine ayant aussi 14 000 habitants mais située à moins de 10 km de la ville de Toulon dans le Var. »

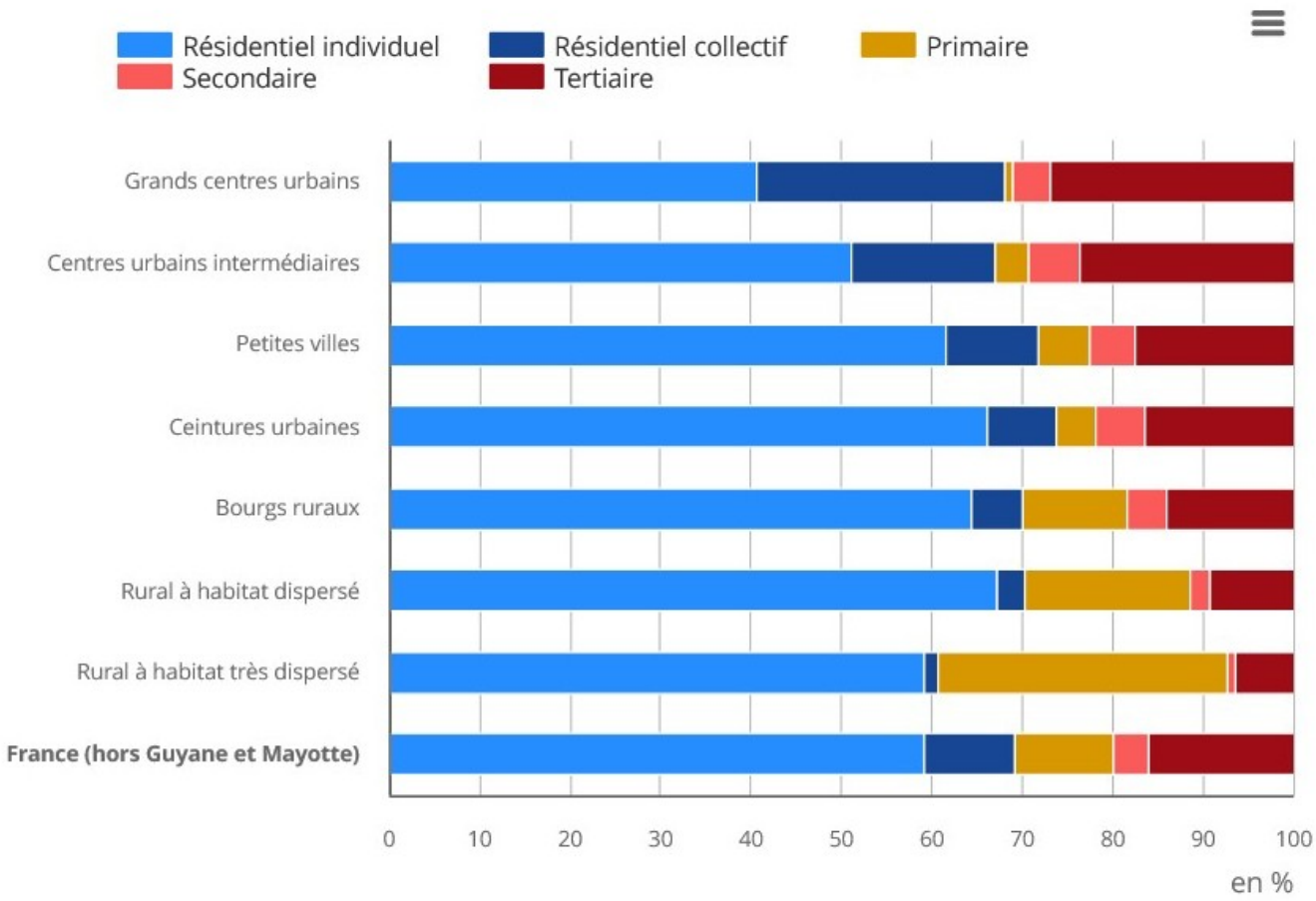
Le bâti représente un tiers des sols artificialisés dans les grands centres urbains
Selon l'étude « la part du bâti dans les surfaces artificialisées (21%) est étroitement liée au niveau de densité des communes. Dans les communes très denses, 33% des sols artificialisés sont des zones bâties, contre 18% dans l'espace rural. Les routes et les infrastructures associées représentent 16% des surfaces artificialisées dans les communes urbaines (23% dans l'espace rural) alors que les revêtements dédiés aux autres usages (primaire, industriel et surtout tertiaire ou résidentiel) y représentent 10% des surfaces artificialisées (4% en espace rural). Il s'agit essentiellement des parkings et des surfaces d'embarquement et de débarquement de marchandises au sein des sites industriels, des zones commerciales ou des pôles tertiaires. »

« La part des sols perméables avec de la végétation (jardins) augmente dans les communes moins denses, où il est plus fréquent de disposer d'espaces verts près des logements ou des entreprises, hormis dans le rural à habitat très dispersé. Dans ces communes très peu artificialisées (moins de 4%), où il existe une forte présence de champs, les routes représentent plus de 30% des surfaces artificialisées (10 points de plus qu'au niveau national).

Surface bâtie selon l'usage et le niveau de densité des communes

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026



Crédit : Insee-Données 2021

Le bâti dédié au résidentiel individuel prédomine même en zone dense
En France (hors Guyane et Mayotte), près de 60 % du bâti est dédié au résidentiel individuel. Cette part s'élève à 67% dans le rural dispersé.
Dans les centres urbains intermédiaires, le bâti résidentiel individuel demeure aussi majoritaire. Dans les grands centres urbains il représente dans l'ensemble 41% du bâti, soit 13 points de plus que le bâti résidentiel collectif, bien qu'il puisse être parfois beaucoup plus faible : c'est le cas notamment de Paris et d'une partie de sa petite couronne, où cette part est inférieure à 1%.

À l'instar du bâti résidentiel collectif, le poids du bâti dédié aux activités tertiaires est d'autant plus grand que la commune est dense. Il représente moins de 10% du bâti dans le rural dispersé et très dispersé, mais 27% dans les grands centres urbains. Dans les autres catégories de communes, le bâti tertiaire occupe toujours plus de surface que le bâti résidentiel collectif.
À l'inverse, la part de la surface bâtie dédiée au secteur primaire est plus élevée dans les communes les moins denses. Elle représente 18% du bâti dans le rural dispersé et 32 % dans le rural très dispersé. Le poids du bâti industriel est relativement homogène dans l'urbain et dans les bourgs ruraux (4% à 6% du

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026

bâti) mais il est moindre en rural dispersé et très dispersé.

Combien de ménages par hectare ?
Côté logement, l'espace rural représente 59% du bâti résidentiel individuel et 51 % des ménages vivant en maison, tandis que les grands centres urbains concentrent 11% du bâti résidentiel individuel et accueillent 15% des ménages vivant en maison. Pour un hectare de bâti individuel, le nombre de ménages est un peu plus faible dans les catégories de communes rurales (17 à 28 ménages en moyenne) mais les écarts demeurent limités avec les communes urbaines (29 à 37 ménages en moyenne suivant les catégories).

Les grands centres urbains concentrent 45% de la surface bâtie du résidentiel collectif et 65% des ménages vivant en immeubles. Les communes rurales représentent 20% du bâti collectif et seulement 8% des ménages vivant en immeuble. Pour un hectare de bâti collectif, le nombre de ménages y habitant est nettement plus élevé dans les grands centres urbains et les centres urbains intermédiaires (195 et 124 ménages en moyenne) que dans les autres territoires, particulièrement dans le rural dispersé et très dispersé (41 et 29 ménages par hectare).

Ces écarts peuvent s'expliquer par des immeubles plus hauts en milieu urbain, mais aussi par un plus grand taux de logements vacants parmi les appartements des communes rurales. Dans les grands centres urbains, à surface bâtie égale, le résidentiel collectif accueille donc 5,3 fois plus de ménages que le résidentiel individuel, contre 1,7 dans le rural très dispersé.

Olivier Pégaz-Blanc, Cécile Bour et Kendal Masson de l'Insee

L.G.

Patrice Brun réélu président de la Safer PACA

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026



La [Société d'aménagement foncier et d'établissement rural](#) (Safer) de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a tenu son assemblée générale au cours du mois de juin durant lequel son président [Patrice Brun](#) a été réélu.

Patrice Brun vient d'être réélu, à l'unanimité, à la tête de la Safer PACA. Ce sera donc le dernier mandat pour cet agriculteur à Reillanne (04) qui entend poursuivre les efforts de la Safer durant les quatre prochaines années tout en apportant de l'innovation. « La période est difficile, elle appelle à un renforcement de notre action », a-t-il déclaré.

La réélection de Patrice Brun s'est accompagnée de la nomination de Jérémy Lieutier, jeune agriculteur installé entre Moustiers-Sainte-Marie et Sisteron, au poste de vice-président. De son côté, il souhaite renforcer l'ouverture, améliorer la pédagogie autour des missions de la Safer, et assurer une meilleure diffusion des informations afin de favoriser l'adhésion de tous les porteurs de projets.

Le président a aussi renouvelé sa confiance au directeur général délégué Laurent Vinciguerra, nommé en 2022 mais au sein de la Safer PACA depuis 2008, soulignant la qualité de son engagement et de son pilotage opérationnel.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026

Parmi les priorités de la Safer PACA, il y a la poursuite du Projet Pluriannuel d'Activité Stratégique 2022-2028, qui se concentre notamment sur la transmission des exploitations, le repérage et la remise en cultures de friches, ainsi que la lutte contre les détournements d'usage des terres agricoles, mais aussi le pilotage économique affiné en temps de crise.

Comité technique de la Safer : une immersion aux airs de 'petit parlement foncier'

Urbanisme durable : les 12 propositions des notaires de France



Le 120e Congrès des notaires de France se tiendra à Bordeaux les 25, 26 et 27 septembre 2024.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026

Ce rendez-vous organisé par le Conseil supérieur du notariat aura pour thème cette année : 'Vers un urbanisme durable'. L'occasion pour la profession de dévoiler son livret de 12 propositions destinées à accompagner les projets face aux défis environnementaux.

« Les notaires, présents sur tout le territoire informent et conseillent leurs clients sur les évolutions du droit et notamment sur les obligations liées aux risques climatiques, explique le Conseil supérieur du notariat. Chaque année, les notaires de France se réunissent en Congrès, afin de se former et de débattre sur des propositions d'amélioration de la loi sur le thème retenu. Le 120e Congrès des notaires de France survient dans un contexte où l'urgence écologique se fait de plus en plus pressante. Plus que jamais, il devient nécessaire d'adapter le cadre légal actuel aux défis environnementaux. En présence de 4000 participants et d'une soixantaine d'intervenants, 12 propositions seront débattues et soumises au vote des notaires ayant pour objectif d'anticiper les défis environnementaux, de convaincre les acteurs et de réaliser des projets adaptés aux nouveaux modes de vie. »

« Plus que jamais, il devient nécessaire d'adapter le cadre légal actuel aux défis environnementaux. »

12 défis pour l'environnement

Dans ce cadre, les notaires de France viennent de dévoiler en avant-première leur livret des propositions sur le Vers un urbanisme durable. Si ce document est consultable **ici** en accès libre, vous trouverez également ci-dessous le détail de ces 12 propositions.

Anticiper les défis environnementaux

1/ Pour un statut de l'arbre dans le Code Civil

Les arbres améliorent la qualité de l'air, font office de climatiseurs, sont des pièges à sons et contribue à l'amélioration de notre quotidien. Or, dans l'état de notre droit, l'arbre n'est abordé dans le code civil que comme un élément négatif sur lequel il faut agir pour préserver la propriété foncière. Toutefois, le 120e Congrès des notaires de France estime qu'il est aujourd'hui indispensable de reconnaitre un nouveau statut à l'arbre pour lui apporter une protection différente, reconnaissance de toutes ses vertus.

2/ Faire évoluer la législation face au recul du rivage maritime

L'érosion côtière est un phénomène naturel accentué par les aléas climatiques et les facteurs humains. Ce recul menace les biens et les personnes à tel point qu'à l'horizon 2100 on estime que 450 000 logements seront concernés. Le 120e Congrès des notaires de France propose d'améliorer l'information légale délivré lors des mutations sur ce sujet et d'anticiper l'intégration de la propriété dans le domaine public maritime en offrant la possibilité d'une préemption ou d'un délaissement portant uniquement sur le sol et le tréfonds, laissant au propriétaire un droit d'usage temporaire aussi longtemps que l'érosion le permettra.

3/ Adapter les droits des bois et forêts

À l'image de l'eau, les bois et forêts doivent désormais être considérés comme des biens communs dont la protection et l'usage doivent faire l'objet de solutions d'utilisation et de protection collectifs. Face aux changements climatiques, il faut repenser les droits d'utilisation des bois et forêts, et envisager un

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026

renouvellement des règles concernant le partage des ressources.

4/ Renforcer l'information sur l'état des risques et pollutions
Pour louer ou vendre un bien immobilier, de nombreux diagnostics immobiliers sont obligatoires. Ces diagnostics semblent aujourd'hui inadaptés à une bonne et claire information. Le souhait du congrès est d'aller plus loin. Il faut dorénavant informer le futur acquéreur de l'état des risques liés aux changements climatiques et pollutions. Ces informations ont pour but d'anticiper et éviter les éventuels contentieux.

Convaincre les acteurs
5/ Adapter le droit aux opérations de portage foncier
Pour aménager le territoire, il faut maîtriser le foncier. Un rôle qui revient aux établissements publics fonciers, qui ne disposent pas à ce jour de l'agilité nécessaire pour mener à bien leurs missions. Le 120e Congrès suggère que la règlementation soit revue pour s'adapter aux besoins et aux urgences auxquelles le secteur fait face en définissant le portage foncier et les opérations de proto aménagement en le soumettant à un régime juridique spécifique, et en sécurisant le portage foncier en soumettant ces opérations, si elles sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement, à un diagnostic préalable.

6/ Libéraliser l'assiette des autorisations d'urbanisme
L'unité foncière, référentiel pris en compte pour les demandes d'autorisation d'urbanisme, ne semble plus adapté aux opérations d'aménagement complexe et apparait aujourd'hui comme un frein à l'urbanisme de transformation ni permettant ni la prise en compte d'un urbanisme environnemental dans les projets, ni une bonne acceptabilité desdits projets dans la cité.
En conséquence, le 120e Congrès des notaires de France propose de modifier la définition de l'assiette d'un projet afin d'élargir la possibilité de demander des autorisations d'urbanisme sans se cantonner à l'unité foncière, référentiel d'aujourd'hui.

7/ Développer la compensation environnementale

- **Clarifier et assouplir les règles en matière de compensation environnementale**

La compensation environnementale s'inscrit dans le cadre de la séquence ERC (Éviter – Réduire – Compenser). Or, l'efficacité de sa mise en œuvre est limitée. Aujourd'hui, les opérateurs ont peu de moyens à leur disposition pour rendre efficaces ces mesures de compensation. Le 120e Congrès des notaires de France propose d'une part de supprimer les droits de préemption lorsqu'un terrain est acquis en vue d'y réaliser une mesure de compensation, de seconde part de permettre au maitre d'ouvrage cédant son projet immobilier de céder le terrain également concerné par la mesure de compensation.

- **Créer un bail emphytéotique environnemental**

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026

Les maîtres d'ouvrage rencontrant très souvent des difficultés à acquérir les terrains nécessaires à la réalisation des mesures de compensation environnementale, il convient de leur proposer d'autres modalités leur permettant de remplir leurs obligations. Le 120e Congrès des notaires de France propose ainsi de créer un nouveau contrat constitutif de droits réels immobiliers : le bail emphytéotique environnemental.

- **Ouvrir la compensation environnementale financière**

Afin de pallier les difficultés rencontrées par les maitres d'ouvrage pour trouver du foncier permettant la compensation environnementale le 120e Congrès des notaires de France propose d'ouvrir la possibilité, en dernier recours, de réaliser la compensation, en partie seulement, par une mesure financière versée dans un fonds de péréquation à compétence nationale chargé de financer les mesures de gestion des aires protégées.

8/ Étendre et développer le projet urbain partenarial (PUP)
Le PUP est une convention publique privée entre le porteur de projet et la collectivité locale compétente. Il permet le préfinancement d'un aménagement et l'acceptabilité du projet, garantie d'une sortie accélérée. Cet outil, insuffisamment utilisé, nécessite une meilleure compréhension pour tendre vers une planification des aménagements. Le 120e Congrès des notaires de France propose d'étendre ce dispositif à d'autres opérations telles que les opérations de renaturation et de désartificialisation sur les zones préférentielles de renaturation ainsi que sur la réhabilitation des réseaux permettant de réaliser des projets adaptés aux nouveaux modes de vie.

Réaliser des projets adaptés aux nouveaux modes de vie
9/ Adapter le ZAN (Zéro Artificialisation Nette) aux territoires
Le ZAN, inscrit dans la loi Climat et résilience de 2021, est une réponse concrète aux quelque 24 000 hectares d'espaces naturels consommés chaque année en France, alors qu'il existe, dans le même temps, des friches industrielles ou professionnelles à réhabiliter. Destiné à révolutionner l'acte de construire, le Zan doit aussi s'adapter à la diversité des territoires et des projets et se libérer du contexte initial dans lequel il a été créé. C'est l'objet des propositions du 120e Congrès des notaires.

10 /Accélérer la mutation des entrées de ville
Les entrées de ville sont des zones urbaines monofonctionnelles, bétonnées, et souvent mal intégrées. Elles sont néanmoins perçues comme essentielles pour les économies locales concentrant presque 72% de la consommation des ménages des villes concernées. Compte tenu de la consommation d'espace naturel de ces zones, elles représentent un enjeu environnemental fort.
A l'heure de la sobriété foncière, ces zones deviennent un formidable gisement d'espace dont il faut s'emparer. Le 120e Congrès s'attache à proposer des solutions pour favoriser la transformation des entrées de ville.

11/ Urbanisme : de la construction à la transformation

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026

A l'aune du ZAN, il faut trouver les solutions pour construire sans consommer de foncier. Pour y parvenir, le 120è Congrès apporte les solutions permettant de mener plusieurs actions conjointes : requalifier les habitats dégradés, surélever les villes, requalifier les friches, transformer les bureaux en logements, tout en créant des îlots de fraîcheur et désimperméabilisant les sols.

12/ Mettre l'environnement au cœur des projets immobiliers et d'aménagement pour sécuriser ceux qui les conduisent

Depuis trente ans, le législateur a souhaité sécuriser le pétitionnaire des autorisations d'urbanisme pour favoriser la construction et notamment la construction de logements. Mais la question environnementale compromet de plus en plus radicalement la sécurité des autorisations d'urbanisme, le droit de l'environnement impactant les contentieux des autorisations tant sur le fonds que sur la forme. En conséquence, et afin de sécuriser les pétitionnaires, le 120e Congrès des notaires de France propose de faire de l'environnement le socle des projets en systématisant l'exigence d'une notice et/ou diagnostic environnemental pour toutes les autorisations d'urbanisme, mais également de simplifier et sécuriser la situation des maitres d'ouvrage en délivrant, notamment, une autorisation unique.

L.G.

Les élus de Vaucluse face aux problématiques des meublés de tourisme et du surtourisme

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026



Au début du mois de juillet, Jean-Pierre Pettavino, maire de Lourmarin, a organisé une réunion pour laquelle il a invité plusieurs élus et acteurs du tourisme de Vaucluse, afin d'évoquer les problématiques des meublés de tourisme et du surtourisme.

Vendredi matin. C'est ce jour de la semaine qu'a choisi le maire de Lourmarin pour organiser une réunion sur les meublés de tourisme et le surtourisme. Quoi de mieux que le jour de marché de la commune pour attester de l'affluence touristique en période estivale, et donc d'évoquer les effets négatifs qu'elle peut engendrer ?

Ainsi, plusieurs communes vauclusiennes étaient représentées lors de cette réunion. Étaient présents : Gérard Debroas (adjoint à la mairie de Roussillon), Jean-Pierre Gérault (maire d'Oppède), Françoise Merle (adjointe à la mairie de l'Isle-sur-la-Sorgue), Eric Bruxelle (conseiller municipal à l'Isle-sur-la-Sorgue et président d'Isle sur la Sorgue Tourisme), Delphine Cresp (maire de Cabrières d'Avignon), Paul-Roger Gontard (adjoint à la mairie d'Avignon), Franck Delahaye (directeur de Destination Luberon), Joël Raymond (adjoint à la mairie de Lourmarin), Adeline Le Baron (adjointe à la mairie de Lourmarin), Olivier Vollaire (conseiller municipal à Lourmarin), Marie-Claire Girardet (responsable du service urbanisme à Lourmarin), et bien évidemment Jean-Pierre Pettavino (maire de Lourmarin).

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026

Le Vaucluse et les résidences secondaires

Toutes les communes représentées lors de cette réunion ont entre 30% et 50% de leurs logements qui sont des résidences secondaires. La commune de Gordes a également été évoquée. Plus de 60% de ses logements sont des résidences secondaires. « Aujourd'hui, les gens cherchent à acheter uniquement pour faire de la location parce que la rémunération est attractive », affirme Jean-Pierre Pettavino.

> « Le problème des résidences secondaires c'est qu'on se retrouve avec des villages morts l'hiver »
>
> *Delphine Cresp*

150 000€ par an. C'est le montant de la rémunération que peut percevoir le propriétaire d'un bien composé de trois à quatre chambres dans le Luberon. Ainsi, le prix du foncier ne cesse d'augmenter, et les habitants, notamment les jeunes, ne peuvent rien acheter, encore moins une maison.

Les effets de l'augmentation du nombre de meublés de tourisme

L'augmentation du nombre de locations de courte durée, que ce soit des chambres ou des logements entiers, a eu plusieurs effets tels que :

- la création d'une concurrence avec l'hébergement touristique conventionnel,
- la dégradation des logements, notamment des espaces communs des copropriétés en raison d'une forte rotation des occupants
- une augmentation du risque de transformation de résidences principales en meublés de tourisme
- une pénurie de logements locatifs pour les habitants
- une pression foncière accrue.

> « L'augmentation des meublés de tourisme vide une partie du village »
>
> *Jean-Pierre Pettavino*

La pression foncière est l'un des points qui inquiètent le plus les élus aujourd'hui. « La vraie question est : comment attirer et loger des jeunes couples actifs avec des enfants alors que le prix du foncier a explosé ces dernières années ? », interroge Jean-Pierre Gérault. Moins de jeunes peuvent s'installer en Vaucluse, il y a par conséquent moins d'enfants, ce qui entraîne des fermetures de classes. « À la rentrée,

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026

l'école de Cabrières d'Avignon va accueillir 60 élèves, pour une capacité de 130 », déplore Delphine Cresp. Ainsi, l'augmentation des meublés de tourisme entraîne des problèmes bien plus larges qu'on peut imaginer initialement.

Demande d'autorisation du changement d'usage

« Les villes de plus de 200 000 habitants ont moins de problème car le maire peut directement prendre un arrêté, les zones urbanisées de plus de 50 000 habitants peuvent aussi se réglementer, les petites communes, elles, ne rentrent pas dans ce cadre-là, la procédure d'autorisation du changement d'usage ne peut être instituée que par arrêté de l'autorité préfectorale », explique Olivier Vollaire. Ainsi, cette réunion n'avait rien d'anodin. Lourmarin, tout comme les autres communes présentes, a volonté de réglementer les meublés de tourisme.

> « Il ne s'agit pas de faire une guerre contre les plateformes de location, qui contribuent indirectement à l'économie, mais il faut trouver un juste milieu »
>
> *Eric Bruxelle*

Les premières discussions sur le sujet sont apparues en 2021 parmi les élus de Lourmarin. Une première réunion avait été organisée en avril 2022 pour chercher des pistes de solutions. Ainsi, la mairie a souhaité déposer un dossier auprès de la préfecture concernant son projet de procédure de changement préalable d'usage des meublés de tourisme, afin d'avoir la main sur ce dernier.

Des meublés de tourisme non déclarés

La réglementation autour des meublés de tourisme n'est pas le seul problème auquel les communes font face, le problème est bien plus large. Un propriétaire souhaitant mettre son meublé de tourisme sur une plateforme en ligne, telle que Booking ou Airbnb, va le déclarer à la commune, mais le paiement de la taxe de séjour est fait à l'Agglomération.

Sauf que tous les meublés de tourisme ne sont pas forcément déclarés, ce qui représente une perte d'argent non négligeable pour les communautés d'agglomération. Grâce à deux outils, AirDNA et PriceLab, Olivier Vollaire a pu repérer toutes les annonces de location sur Lourmarin. « Quand on voit qu'il y en a entre 120 et 140 meublés de tourisme et qu'on demande à l'EPCI combien sont déclarés, on s'aperçoit qu'il y en a maximum 80, donc seulement deux tiers », affirme Olivier.

Un surtourisme en Vaucluse ?

La problématique du meublé de tourisme résulte d'une chose : le tourisme, mais surtout ce qu'on nomme aujourd'hui le 'surtourisme', c'est-à-dire une surtension de certains territoires, certains sites vauclusiens. « Le problème des EPCI et des EPIC, c'est que certaines communes sont en surtourisme, tandis que

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026

d'autres souhaiteraient avoir plus de touristes », déclare Eric Bruxelle. Ainsi, les offices de tourisme et les mairies tentent de trouver des solutions afin de mieux répartir les touristes sur toutes les communes.

Certains offices de tourisme seraient même en train de commencer un travail en collaboration avec l'application d'assistance de navigation Waze. « L'application pourrait proposer d'autres activités à l'utilisateur de l'application lors qu'il souhaite se rendre à un endroit au moment où il y a une surconcentration de tourisme », développe Franck Delahaye.

Nouveau décret des zones tendues

Plusieurs communes l'attendaient : un nouveau décret concernant les zone tendues. La décision a été prise le matin-même de la réunion. « Toutes les communes autour de la table font partie du décret », informe Delphine Cresp, qui, en plus d'être maire de Cabrières d'Avignon, est aussi assistante parlementaire aux côtés du sénateur de Vaucluse Jean-Baptiste Blanc.

Ainsi, Lourmarin, Avignon, Roussillon, l'Isle-sur-la-Sorgue, Oppède, et Cabrières d'Avignon, mais aussi beaucoup d'autres communes vauclusiennes, devraient passer en zones tendues, dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014. Cette dernière vise à réguler les marchés immobiliers et encadrer les pratiques abusives et à favoriser l'accès au logement, en protégeant les populations les plus vulnérables.

Les communes choisies par ce nouveau décret ont été sélectionnées en fonction de plusieurs critères : le taux de résidences secondaires sur la commune, les prix de l'immobilier, et le niveau des loyers dans le parc privé. Le décret devrait leur permettre l'accès à une boîte à outils sur laquelle les parlementaires vont travailler pour les élus. Cela devrait constituer de vrais leviers d'action pour les élus et leurs communes.

Déclaration de revenus fonciers 2023 : comment ça marche ?

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026



L'accomplissement de la déclaration d'impôts repose sur deux critères principaux : la nature de la location (non meublée ou meublée) et la somme des revenus locatifs perçus. Dans le but d'accompagner les propriétaires novices, l'agence de location et de gestion en ligne Flatlooker propose un récapitulatif des démarches à suivre afin de compléter adéquatement sa déclaration et opter pour le régime fiscal le plus approprié.

I – Déclaration des revenus locatifs

a – Dates importantes pour réaliser votre déclaration d'impôt en 2023 :
● 13 avril 2023 : lancement du service en ligne pour déclarer les revenus de 2022.
● 25 mai 2023 : échéance pour déclarer en ligne les revenus de 2022 pour les départements allant de l'Ain (01) à la Corrèze (19).
● 1er juin 2023 : date limite pour déclarer en ligne les revenus de 2022 pour les départements de la Corse (20) à la Meurthe-et-Moselle (54).
● 08 juin 2023 : dernière journée pour déclarer en ligne les revenus de 2022 pour les départements allant de la Meuse (55) à La Réunion (976).
● 22 mai 2023 : fin du délai pour déposer la déclaration d'impôts 2023 sur les revenus de 2022 en format

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026

papier.
● Fin juillet 2023 : réception de l'avis d'imposition indiquant si un solde supplémentaire est dû, ou non, en septembre 2023.

b – Comment faire une déclaration d'impôt en ligne ?
1) Ouvrez le service de télédéclaration lors de la période déclarative, cette année le 13 avril, sur votre ordinateur ou l'application Impots.gouv sur smartphone ou tablette.
2) Connectez-vous à votre espace « Particulier » en utilisant votre numéro fiscal et mot de passe, puis cliquez sur « Déclarer mes revenus ». Depuis 2018, vous pouvez également accéder à votre espace personnel via FranceConnect.
3) Aller dans la partie "bien immobilier"

c – Patrimoine immobilier : déclaration obligatoire pour les propriétaires en 2023
Depuis le 1er janvier 2023, les propriétaires de logements en France sont tenus de remplir une nouvelle déclaration concernant leurs biens immobiliers destinés à l'habitation. Cette mesure s'applique à tous les propriétaires, qu'ils soient particuliers ou entreprises. L'objectif de cette déclaration est d'identifier précisément les propriétaires qui sont redevables de la taxe sur les résidences secondaires, les logements locatifs ou la taxe sur les logements vacants, maintenant que la taxe d'habitation a été supprimée pour les résidences principales.
Les propriétaires doivent indiquer, pour chacun de leurs logements, s'ils l'occupent eux-mêmes ou s'il est occupé par quelqu'un d'autre, en précisant l'identité des occupants et la période d'occupation.
Cette déclaration est accessible sur le site impots.gouv.fr et doit être effectuée **avant le 30 juin 2023 inclus.** Les données d'occupation connues des services des impôts seront pré-affichées pour faciliter la démarche déclarative.

I – Les régimes de déclaration

a – Location vide
Pour la location vide, les revenus doivent être déclarés dans la catégorie des revenus fonciers, il y a deux régimes fiscaux différents. Si les loyers ne dépassent pas 15 000€, les propriétaires ont le choix entre le régime simplifié micro-foncier et le régime réel. La principale différence est que l'abattement en micro-foncier est un pourcentage fixe alors qu'en régime réel, elle est définie par le montant des charges déductibles année par année.
Il faut cocher la case "revenus fonciers" lorsque vous choisissez les catégories de revenus perçus au début de la déclaration.

– Régime micro-foncier
Le revenu brut des locations (loyers encaissés déduit des charges) ne doit pas excéder 15 000€ pour le foyer fiscal hors TVA et hors charges déductibles. Le déclarant bénéficie alors d'un abattement forfaitaire de 30% sur ce montant. Attention, c'est le montant brut avant abattement qui doit être inscrit dans la déclaration (case 4BE de la déclaration 2042) et pas le montant déduit. Le document annexe n'est pas à remplir.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026

– Régime réel
Ce régime est obligatoire si le revenu brut est supérieur à 15 000€, dans ce cas le propriétaire doit remplir l'annexe 2044. Le revenu brut est imposable au régime réel et est égal à la différence entre les recettes
encaissées et les charges déductibles. Les charges déductibles sont notamment les frais d'administration et de gestion, des travaux, impôts et taxes, primes d'assurance, provisions pour charge de copropriété, intérêts d'emprunt…
Si les charges déductibles sont inférieures au revenu brut foncier, alors le propriétaire se retrouve en situation de bénéfice net foncier. Si elles sont supérieures, alors il s'agit d'un déficit net foncier.
Si le résultat est un bénéfice net foncier, il est à ajouter aux autres revenus pour être soumis à l'impôt sur les revenus (case 4BA de la déclaration 2042).

b – Location meublée
L'activité de location en meublé peut être exercée **selon deux statuts** : la location meublée non professionnelle (LMNP) et la location meublée professionnelle (LMP). Le statut est défini par foyer fiscal.

Pour être loueur en meublé professionnel (LMP), il **faut remplir les deux conditions suivantes :**

– Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal doivent excéder 23 000€.

– Les recettes dépassent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

Il faut cocher la case "Revenus industriels et commerciaux professionnels" pour les LMP, et la case "Locations meublées non professionnelles" pour les LMNP lorsque vous choisissez les catégories de revenus perçus au début de la déclaration.
Peu importe le statut, le propriétaire a **l'obligation de réaliser certaines démarches**, comme l'obtention du numéro SIRET. Il faut contacter le greffe de sa commune. Le statut ne définit pas le régime fiscal, **c'est toujours au propriétaire de choisir lequel est le plus avantageux** selon la situation : micro ou réel.

1. Le régime micro-BIC (forfaitaire)

Le régime micro-bic s'applique lorsque le montant des recettes de l'année précédente ou de l'avant-dernière année n'excède pas :

– 77 700 € pour les locations de locaux d'habitation meublés ;

– 188 700 € pour les locations de chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés

Pour le statut de loueur en meublé non professionnel, un **abattement forfaitaire de 50%** est appliqué aux revenus des locaux d'habitation meublés. Les montants encaissés sont à indiquer dans les cellules **5ND, 5OD ou 5PD**.
Pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes, un abattement forfaitaire de 71% est

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026

appliqué. Les montants encaissés sont à indiquer dans les cellules **5NG, 5OG, 5PG**.
Pour le statut de loueur en meublé professionnel, le montant des sommes encaissées est à indiquer dans les lignes **5KP, 5LP ou 5MP**. Les abattements forfaitaires sont également de 50% pour les locations meublées, et 71% pour les meublés de tourisme.

> «Le régime du Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) offre un avantage substantiel en permettant un abattement de 50% lors de l'adoption du régime micro-BIC. Lorsque les charges déductibles sont inférieures à cet abattement, cette option est généralement celle que nous recommandons à nos clients propriétaires.»
>
> *Nicolas Goyet, Président de Flatlooker*

2. Le régime réel
Pour les LMP, dans le cadre d'un régime du bénéfice réel, ses revenus sont à déclarer dans le document complémentaire 2031. Les déficits du foyer provenant de l'activité de loueur en meublé non professionnel ne peuvent s'imputer que sur des revenus provenant de la même activité, sur une période de 10 ans.

Pour les LMNP, il faut indiquer les bénéfices provenant de la location meublée dans les cases de **5NA à 5PK**.
S'il s'agit d'un déficit, il faut l'indiquer dans les cases allant de **5NY à 5PZ**.
Dans les deux types de location, si le propriétaire a opté pour le régime réel, il est **engagé à déclarer ses impôts sous ce régime pendant 3 ans minimum**. Il est préférable de se projeter sur 3 ans au niveau de ses charges avant de choisir son régime fiscal.

Foncier : quel avenir pour le Vaucluse en 2050?

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026



Déjà fortement impacté par les contraintes liées aux risques naturels (inondation et incendie) ainsi qu'à la préservation des terres agricoles et des milieux naturels, le Vaucluse doit maintenant faire. face aux conséquences mal maîtrisées de la loi Zan (Zéro artificialisation nette). Autrement dit, comment sera-t-il possible de faire vivre un territoire quand il ne sera plus possible d'y faire grand-chose ?

« Le Vaucluse, c'est un département un tiers agricole, un tiers inondable et un tiers inflammable », avait asséné en 2017 le préfet d'alors devant des élus interloqués lors d'une l'assemblé générale des maires de Vaucluse. Pensez donc, l'État venait leur dire qu'ils ne pouvaient quasiment plus rien faire dans leur commune et que leur territoire n'avait plus d'avenir. Le contraste était d'autant plus saisissant que lors de la même AG, l'Aptésienne Brune Poirson, alors secrétaire d'État auprès du ministre de la Transition écologique et solidaire, était venue ensuite marteler que « c'est vous les maires, plus que personne, qui connaissez le Vaucluse. C'est vous, plus que personne, qui savez comment faire face aux situations de ce département. » Depuis, le préfet a été exfiltré sans ménagement 9 mois seulement après sa prise de fonction, mais l'État continue d'envoyer des messages contradictoires : il faut ainsi développer l'un des départements les plus pauvres de France mais il devient de plus en plus difficile d'étendre des zones d'activités. Il faut créer de l'emploi mais l'on ne veut pas accueillir les locaux des entreprises qui les génèrent. Il faut construire du logement social, mais le foncier n'est pas disponible…

Lire également : "La loi 'zéro artificialisation nette' annonce la fin du rêve français"

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026

■ Ombre de la loi Zan et exode urbain

Pour ne rien arranger, avec la loi Zéro artificialisation nette (Zan), l'État veut maintenant interdire, d'ici 2050, toute consommation nouvelle de terre pour construire. Dans ce cadre, les collectivités locales doivent ainsi réduire de 50% le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020. Objectif : mettre un coup d'arrêt à l'exode urbain, en faisant flamber le prix du foncier tout en imposant un modèle de construction de la ville sur la ville. Le tout en faisant plus de développement économique avec moins de foncier à disposition. Une vision très centralisée qui sur-métropolise la France, tout en pénalisant les petites communes de moins de 2 000 habitants (près des deux tiers des communes de Vaucluse) majoritairement responsables de cette artificialisation. Et tout cela, bien évidemment, sans proposer à ces dernières les solutions d'accompagnement en ingénierie pour les objectifs annoncés.

> "Imposer un modèle de construction de la ville sur la ville."

Autre oubli : la volonté d'un nombre croissant d'habitants qui ne veulent plus vivre dans des grandes villes, souvent durablement endettées, de plus en plus violentes et plus chères (taxes foncières, stationnement, interdiction de circuler…). Une sorte d'exode urbain, vers les communes 'paisibles', que le gouvernement veut donc arrêter à tout prix en fixant la richesse dans les grands pôles métropolitains. Un mouvement que l'engouement pour le télétravail ne devrait pas atténuer, bien au contraire, dans un département qui a fait le choix du développement à marche forcée pour le très haut débit numérique (ndlr : le Vaucluse est le département le plus avancé de la Région Sud dans ce domaine et l'un des plus en pointe au niveau national). Autre conséquence : une raréfaction du foncier qui fait monter les prix de l'immobilier pour des classes moyennes vauclusiennes frappées par un sentiment de déclassement de plus en plus difficile à supporter pour des ménages qui arrivent de moins en moins à se loger. Un tiers des Vauclusiens ne peut ainsi acheter un bien de plus de 90 000€ et la moitié ne peut acquérir un logement dont le prix est supérieur à 140 000€ dans un département où l'Insee prévoit une augmentation de la population de 15 000 personnes d'ici 2050 (2 fois plus que les Alpes-Maritimes) en raison d'un solde migratoire venant compenser un solde naturel qui deviendrait négatif dès la période 2030- 2040.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026



Dans le Vaucluse, 90% des communes sont concernées par le risque inondation et 40% des habitants du département résident en zone inondable. Les zones inondables sont majoritairement situées dans des zones où la pression urbaine est la plus forte. Par ailleurs, 40% du territoire départemental est exposé au risque feu de forêt.

■ Consommation foncière effrénée

Il faut dire qu'en matière de consommation du foncier le Vaucluse n'a pas été non plus l'un des meilleurs élèves de la classe. En effet, si la France est le pays européen qui a le plus artificialisé son sol depuis ces dernières décennies par rapport au nombre d'emplois qu'il a créés et par rapport au nombre d'habitants hébergés, la tendance est encore plus marquée en Vaucluse. Entre 1945 et 2010 la population du département a été multipliée par 2 alors que dans le même temps la surface urbanisée a été multipliée par 4. L'espace occupé par un Vauclusien est ainsi passé de 520 m2 en 1945 à 900 m2 65 ans plus tard. Principale victime de cette frénésie foncière : les terres agricoles qui ont diminué 3 fois plus rapidement en Vaucluse que la moyenne nationale sur cette période. Plus de la moitié de la consommation de ces espaces s'étant faite au bénéfice de formes urbaines peu denses favorisant l'étalement urbain et le 'mitage' des terres. Rien qu'entre 2001 et 2013, 2 900 ha d'espaces agricoles (90%) et naturels (10%) ont été artificialisés en Vaucluse, soit près de 1,9% de la surface du territoire. Cela correspond quasiment à la superficie de la commune d'Aurel, soit au rythme d'un terrain de football par jour !

> "Entre 2001 et 2013, on a artificialisé en Vaucluse au rythme d'un terrain de football par jour."

Sur les 10 dernières années, 2 280 ha ont à nouveau été consommés dont 23% pour des activités et 70%

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026

pour l'habitat. Cela représente 16% de la consommation régionale pour 11% de la population. Cette artificialisation a été plus marquée dans la périphérie avignonnaise faisant de la cité des papes l'aire urbaine la plus étendue après Marseille, mais l'une des moins denses en termes de population de France. Cela a pour conséquence pour Avignon, dont l'étalement se poursuit plus que pour le reste de Provence-Alpes-Côte d'Azur, d'éloigner le coeur de la ville des espaces ruraux. Ainsi, pour Avignon, il fallait déjà en 2009 faire plus de 20 kilomètres depuis la ville centre pour rejoindre ces zones à caractère rural (soit sous le seuil de 68 habitants au km2 correspondant à la moyenne d'alors des couronnes périurbaines de la région). Quasiment autant qu'à Lyon (21 km), Saint-Étienne (20 km) mais davantage que Nîmes (18 kilomètres) et Montpellier (16 kilomètres). Une tendance à l'étalement qui, depuis, n'a fait que se renforcer dans un territoire où 82% des déplacements domicile-travail sont réalisés en voiture et où les surfaces économiques et commerciales représentent 22% des surfaces artificialisées contre 14% à l'échelle nationale.

Lire également : "Assises du foncier économique en Vaucluse, la révolution est en marche mais qui le sait ?"

■ Concilier sobriété foncière et développement économique

Pour les élus, l'équation semble difficile à résoudre en essayant d'imaginer un nouveau modèle d'aménagement et de développement devant concilier sobriété foncière et développement économique. L'ensemble en préservant notre capital agricole, une des premières richesses du Vaucluse via sa biodiversité et sa capacité de souveraineté alimentaire, et naturel, un autre atout du département pour le tourisme notamment, tout en répondant aux besoins des entreprises et en intégrant la transition écologique et d'adaptation climatique.

Un nouveau directeur général délégué pour la Safer Paca

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026



Le Conseil d'Administration de la Safer (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural) Provence-Alpes-Côte d'Azur vient de nommer Laurent Vinciguerra en tant que directeur général délégué.

Agé de 51, Laurent Vinciguerra travail au sein de la Safer Paca depuis 2008. D'abord comme directeur départemental des Hautes-Alpes jusqu'en 2010 puis des Alpes-de-Haute-Provence de 2010 à aujourd'hui. Auparavant, ce père de deux enfants de 14 et 20 ans, a occupé, entre 2003 et 2008, les fonctions de directeur du domaine expérimental de La Tapy à Carpentras. Cette Société d'intérêt collectif agricole (Sica), mène sous gouvernance professionnelle, des programmes d'expérimentation notamment en cerisier et en raisin de table.
Originaire du village de Petreto-Bicchisano en Corse-du-Sud, ce natif de la cité phocéenne a effectué une prépa au Lycée Thiers à Marseille avant de sortir diplômé de l'Enita (Bordeaux Sciences Agro) avant d'entamer sa carrière à Gap au sein du Conservatoire Botanique National Alpin. Il y conduit des programmes de préservation de la biodiversité végétale en lien avec la valorisation agricole d'espèces sauvages de 1994 à 1996. Il entre ensuite au CTIFL (Centre Technique Interprofessionnel des Fruits et Légumes) en 1996 et cela jusqu'en 2003.

Des missions vertueuses d'intérêt général
« J'aborde cette mission avec humilité mais avec confiance et sérénité, explique le nouveau directeur général délégué. Je suis confiant en l'avenir parce que je suis persuadé que la Safer est une belle entreprise. Ses missions d'intérêt général et de service public sont nobles et vertueuses. Les enjeux à venir sont identifiés. En lien avec Patrice Brun, président directeur général délégué et Philippe Lauraire, directeur adjoint, j'entends m'inscrire dans la continuité de ce qui a été engagé sous le regard de nos

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026

Commissaire du Gouvernement qui veillent à l'adéquation de nos actions avec les politiques publiques et l'intérêt général. »

Une stratégie clairement définie

Et Laurent Vinciguerra de poursuivre : « La stratégie de la Safer Paca est clairement définie, partagée à tous les niveaux de ses instances de gouvernance et de mise en œuvre opérationnelle comme en témoigne la validation du PPAS (Programme pluriannuel d'activité) qui fixe aujourd'hui le cap, à savoir :

• Poursuivre nos efforts en matière de préservation du foncier, de lutte contre l'artificialisation des sols et les changements de destination. Et c'est en étant notamment force de proposition en matière de production de connaissances et d'observation foncière que nous y parviendrons.

• Poursuivre la mobilisation sur la question cruciale en PACA de la régulation du foncier agricole.

• Contribuer au renouvellement des générations en agriculture en s'appuyant sur des outils qui feront gagner en lisibilité auprès des porteurs de projets agricoles.

• Aménager, restructurer et consolider les exploitations agricoles.

• Contribuer à la transition agro-écologique et être attentif à la performance économique, environnementale et sociale des exploitations agricoles.

• Être un maillon fort de la souveraineté alimentaire notamment au travers des Projets Alimentaires Territoriaux.

• Être un acteur du développement local en lien avec les politiques publiques portées par nos collectivités.

• Développer et être innovant en matière de reconquête des espaces agricoles et intégrer les questions de transition énergétique et de résilience face au changement climatique.

• Poursuivre nos actions en matière de préservation de la diversité biologique en posant la question environnementale comme une question transversale. »

Des missions de service public au service de l'agriculture

Issue des Lois d'orientation agricole de 1960 et 1962, dont l'objectif était la modernisation de l'agriculture française la Safer Paca remplit aujourd'hui quatre grandes missions de service public : assurer la transparence du marché foncier rural, contribuer à la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers, contribuer au développement d'une agriculture dynamique et durable ainsi que préserver les ressources naturelles et les paysages.

Comptant environ 90 salariés qui couvrent les 6 départements de la région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur, cette société anonyme (sans but lucratif) avec des missions d'intérêt général, sous tutelle des Ministères de l'Agriculture et des Finances exerce son activité sous le contrôle de son Conseil d'Administration et de l'État.

Partenaire majeur des collectivités publiques dans l'élaboration de leurs politiques d'aménagement du territoire et notamment les programmes alimentaires territoriaux favorise le dialogue et la concertation mais aussi l'arbitrage dans l'attribution des terres à travers ses différentes instances (le Conseil d'Administration et les comités techniques départementaux), au sein desquelles siègent des représentants du monde agricole, des collectivités territoriales, de l'Environnement et de l'État.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026

« Un Comité technique départemental, véritable parlement du foncier, est un outil moderne de démocratie pour débattre et arbitrer. »

Bientôt un comité technique à Entraigues-sur-la-Sorgues
Alors que la Safer se réunira son Comité technique départemental (CTD) du Vaucluse le 24 octobre prochain dans les locaux du Syndicat Mixte du Bassin des Sorgues à Entraigues-sur-la-Sorgue, Laurent Vinciguerra rappelle le rôle de ses réunions : « La Safer et son mode de fonctionnement sont un formidable outil face à la multifonctionnalité de l'espace rural. Un Comité technique départemental, véritable parlement du foncier, est un outil moderne de démocratie pour débattre et arbitrer. Sous la responsabilité des présidents de comité, un CTD offre une vision transversale de sujets qui ont trait l'aménagement du territoire. Il fait la synthèse à l'heure où la société civile dans toutes ses composantes s'est emparée de la question foncière. Le cahier des charges spécifique qui accompagne chaque rétrocession est un support et un vecteur de politique publique. Nous nous attacherons à le rendre plus efficace encore. »

La loi 'zéro artificialisation nette' annonce la fin du rêve français

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026



L'Etat veut interdire toute consommation nouvelle de terre pour construire, d'ici 2050. L'artificialisation, réalisée majoritairement dans des petites communes de moins de 2000 habitants, va donc empêcher les français de vivre dans leur maison, sur un bout de terrain. Ce projet de 'zéro artificialisation nette' veut mettre un coup d'arrêt à l'exode urbain, en faisant flamber le prix du foncier. Il met le feu aux poudres au Sénat qui découvre une loi laissant les maires sans moyens, ni confiance, pour conjuguer développement et sobriété foncière. Jean-Baptiste Blanc sénateur LR du Vaucluse et rapporteur spécial de la commission des finances sur les crédits du logement et de l'urbanisme s'est emparé du sujet.

Parler du réel est devenu chose très difficile. Notre démocratie ne vit plus qu'avec des leçons de morales à quatre sous, des sujets montés en épingle par des groupes de pression, d'une vision aristocratique de la citoyenneté privant les gens de tout droit à la parole, forcement divergente – au sens d'Orwell – si elle ne s'inscrit pas dans le corset du discours technocratique qui a remplacé la pensée, et par conséquent, toute forme de débat.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026

Dernier exemple en date, voici la 'zéro artificialisation nette' des sols qui prétend densifier l'habitat, mieux utiliser les espaces réputés vacants et rendre au sol ses fonctions naturelles en les 'renaturant'.

Qui pourrait donc bien s'opposer à une telle proposition, consistant à sauver la planète ?
Au départ, une excellente idée, comme on les aime en classe de sixième, où, après mûres délibérations, l'on convient que l'on est tous pour la paix (et contre la guerre).
Qui pourrait donc bien s'opposer à une telle proposition, consistant à sauver la planète ?
Mais à l'arrivée, cetteloi Zéro artificialisation nette (ZAN) enterre, à jamais, le rêve intime français, décrit en son temps par Voltaire : vivre dans sa maison, sur un lopin de terre à soi que l'on peut cultiver à son aise. C'est fini, et c'est prévu pour 2050.

Le ZAN sur-métropolise la France et punit la ruralité
Une partie des sénateurs sont vent debout contre les décrets d'application de cette loi, publiés le 29 avril dernier, comme l'explique Jean-Baptiste Blanc sénateur LR et rapporteur spécial de la commission des finances sur les crédits du logement et de l'urbanisme. « Après avoir fait une trentaine de déplacements dans notre pays, les élus sont en ébullition sur ce sujet. Que disent-ils ? Que le ZAN sur-métropolise la France, punit notre ruralité, que l'Etat abandonne tout le monde puisqu'il n'y a aucune ingénierie prévue pour atteindre les objectifs annoncés (…) Ils reprochent au gouvernement de revenir sur la loi alors que nous avions voté une territorialisation, demandé que l'on tienne compte, par exemple, de la trajectoire des élus qui sont dans la sobriété foncière et que l'on fasse tout simplement confiance aux élus au travers des schémas de cohérence territoriale d'urbanisme (…). Personne ne comprend pourquoi le gouvernement retranche tout cela à la loi ».

Comment tout ça a commencé ?
Avril 2021, la ministre du logement Wargon claironne fièrement dans les médias que l'habitat individuel n'a plus d'avenir en France, non sans créer la polémique : elle vit à Saint-Mandé dans une maison de 150 m^2 estimée à 1,5 M€ (2,2 selon la moyenne de 'Meilleurs Agents'), dans une ville très cossue qui ne respecte pas le quota de construction HLM. « Si la ministre a choisi Saint-Mandé et pas une autre ville, c'est qu'elle est venue y trouver un cadre de vie résidentiel, luxuriant, un urbanisme maîtrisé et une ville proche de Paris. Elle ne peut pas fustiger les villes qualifiées de « riches qui ne veulent pas de HLM" et en même temps, habiter un joli pavillon», lâchait le maire LR de Saint-Mandé. (Source : Le Figaro immobilier).
Voilà pour l'ambiance bobo « faites ce que je dis mais pas ce que je fais ».

Une urgence pour les maires et les sénateurs
Le 29 juin 2022, le sénateur Blanc publie un rapport, suivi d'une conférence de presse alertant les maires. Ces élus pour qui « le choix de l'urbanisme est le plus important de leur mandat » devront faire fissa pour affronter cette « révolution à bas bruit ». Ils ont jusqu'au 22 octobre prochain pour faire des propositions au gouvernement : le 6 juillet, près de 1 250 contributions des maires étaient parvenues au Sénat pour expliquer ce qu'ils reprochent à ce texte qui « impose le modèle de construction de la ville sur la ville (…) C'est l'Etat profond qui a tout décidé de façon orthogonale, et ce sera Gilet jaune multiplié par deux au bout » prédisent Jean-François Husson, rapporteur général de la commission des finances, Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques et Jean-Baptiste Blanc qui sont

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026

unanimes à la conclusion de cette conférence de presse : c'est bien un « zéro pointé net, sans rature ni bavure » qu'il adressent au projet zéro artificialisation nette.

Retrouvez ici la vidéo de la table-ronde de la commission des affaires économiques du Sénat du 27 juillet dernier sur le sujet de la zéro artificialisation nette à laquelle a notamment participé le sénateur Vauclusien Jean-Baptiste Blanc.

Que peut-on reprocher à ce texte, en l'état du paysage constructif actuel ?
Pourquoi la loi parle d'artificialisation et non d'imperméabilisation des sols – une notion qui a le mérite d'opérer une distinction simple entre ce qui est naturel et ce qui ne l'est pas – comme on le fait par exemple en Allemagne ? Parce qu'il faut bien exagérer, sans en avoir l'air, un phénomène dont il faut connaître les limites. Détaillons tout ceci :

- Actuellement, 'l'artificialisation' des terres reste modeste à l'échelle nationale : les 36 millions de logements qu'occupent les Français se concentrent sur 4 % du territoire national.
- Alors même qu'il conviendrait d'inciter à la végétalisation des espaces urbanisés, la loi inclut les parcs et jardins parmi les surfaces artificialisées (eh oui !), ainsi que « toute opération d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport » : habitat, activité, commerces, équipement publics…
- En France, 200 kilomètres carrés seraient ainsi 'artificialisés', soit quatre fois plus que ne le justifierait la croissance officielle de la population. On parle donc de 150 kilomètres carrés en trop, à récupérer sur les friches industrielles, mais aussi sur les parcs et jardins publics ou même les potagers privés. Juste pour se rendre compte : 200 kilomètres carrés, c'est la surface détruite par les incendies de Gironde, en une semaine, au mois de juillet, en grande partie grâce aux écologistes qui s'opposent à la gestion des milieux naturels.

'L'artificialisation' est donc la rencontre d'une idéologie globalement anti Gilets jaunes et d'intérêts financiers qu'il ne faut pas être grand clerc pour désigner : les promoteurs d'une 'smart city' qui construit toujours plus haut des logements toujours moins grands. Et puis, il y a ces Français indécrottables, dont on ne sait que faire, en rupture avec le rêve banlieusard des 'intellectuels' des années 60, porté par l'emblématique architecte Roland Castro.

Rien de neuf, pourtant : au sortir de la seconde guerre mondiale une enquête de l'Institut national d'études démographiques (Ined) montrait que 72% plébiscitaient la maison isolée avec jardin. Les enquêtes, après les années 2000, aboutissent à des taux de préférence pour la maison individuelle dépassant les 80%.

Pourquoi donner aux gens ce qu'ils veulent en l'organisant ? Ce serait la Démocratie. Sortons un moment du fameux 'cercle de la Raison' qui sait, mieux que nous, ce qui est bon pour nous. Qu'adviendrait-il, si la totalité des ménages résidaient dans une maison construite sur une parcelle de 1 000 m^2, soit à peu près la taille actuelle des habitations dans les zones péri-urbaines ? 'L'artificialisation' du territoire serait alors seulement de 10% du territoire, note le rapport Blanc.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026

A lire aussi : [“La fin du village?“]

Quel sont les premières victimes de cette loi ?
Entre 2000 et 2018, les prix des logements anciens et neufs en France métropolitaine ont augmenté de 115 %. Durant cette période, le coût de la construction n’a progressé que de 50 %.
La hausse des prix des logements serait donc expliquée en grande partie par la hausse des prix des terrains, constatait Notaires de France, dans une étude d’avril 2020.
Jean-Baptiste Blanc évalue l’enjeu pour les années à venir. « Les Français sont très attachés au modèle de la maison individuelle avec terrain, qui reste souvent, à distance des centres villes, le seul mode de logement accessible aux classes moyennes modestes. Celles-ci risquent d’être les premières victimes de la limitation de l’accès au foncier qui en renchérira le coût dans les années à venir ».

Les collectivités doivent pourtant satisfaire la demande de logement des habitants qui ne veulent plus vivre dans des grandes villes – durablement endettées et mal gérées à cause du clientélisme électoral – de plus en plus violentes et plus chères (taxes foncières, stationnement, interdiction de circuler).
Entre 2009 et 2020, la moitié de l’artificialisation nouvelle des espaces naturels, agricoles et forestiers a eu lieu dans des communes de moins de 2 000 habitants, qui ne regroupent pas moins d’un quart de la population.

C’est cet exode urbain, vers ces communes paisibles, que le gouvernement veut arrêter à tout prix. « Il font tout pour que la richesse reste là où elle est », acquiesce Jean-Baptiste Blanc, soulignant un mouvement de fond. « Les gens ont découvert le télétravail lors des confinements et voient que l’exil urbain est possible avec le très haut débit numérique ».

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026



Le sénateur vauclusien a sillonné la France pour aller à la rencontre des élus des territoires afin d'expliquer les enjeux de la la loi 'zéro artificialisation nette'

Un défi impossible à relever

L'adjectif 'nette' dans l'objectif 'zéro artificialisation nette', fait référence à la possibilité de compenser l'artificialisation d'une surface par la renaturation d'une autre surface.

C'est un tour de passe-passe, et personne ne sait comment le réaliser. Encore moins nos petites communes qui n'ont pas les moyens financiers de faire face à l'incroyable flambée du foncier qui s'annonce. « La transformation d'un sol artificialisé en sol naturel est particulièrement difficile, surtout avec l'objectif de recréer un sol qui offre les mêmes services qu'un sol naturel ».

Le rapport Blanc explique aussi que, « selon France Stratégie, le coût de la renaturation d'un sol artificialisé, après dépollution, " de-imperméabilisation" et construction d'un 'technosol' est de 95 à 390€ par mètre carré, coût auquel il faut ajouter celui de la déconstruction ».

Faisons le calcul pour un terrain de 1 000 m^2 : 240 000€, en moyenne, auxquels il faudra ajouter le prix initial du terrain. Quel particulier pourra bien y construire une maison pour sa famille ? Les particuliers n'auront d'autre choix que de se positionner sur un parc immobilier à prix d'or, dans la moindre campagne poisseuse. Les libérations de terrain ne profiteront donc qu'aux grands opérateurs privés et aux collectivités qui en ont les moyens, sans possibilité de renaissance des espaces ruraux.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 18 novembre 2026

La feuille de route est prête : « dès les dix prochaines années, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale entre 2021 et 2031 devra être inférieure de moitié à celle observée lors des dix années précédentes ».

Contractualiser avec des moyens

L'opposition, représentée par les trois sénateurs de la commission, veulent remplacer l'élément de langage 'zéro artificialisation' par celui de 'modération foncière' : il serait alors possible de revoir l'objectif à l'aune de chaque territoire, en tenant compte de la demande sociale et des intérêts économiques locaux. Mais aussi de dégager des lignes budgétaires et fiscales adéquates – au moins un milliard – pour créer un guichet unique proposant un service d'ingénierie aux communes qui en ont le plus besoin, en instituant un comité d'observation pour suivre le sujet. Le gouvernement a pour l'heure annoncé un fonds de recyclage des friches de 650M€ en mai dernier. « Nous préparons pour début octobre un texte unifié pour LR afin d'obtenir plus de moyens, mais aussi de permettre la contractualisation des objectifs en laissant aux Régions les schémas, mais pas les règlements. Les élus sont de bonne foi. Ils constatent, comme tout le monde, les abus que l'on voit sur les littoraux, et même chez nous, sur certaines zones du Grand Avignon par exemple. Ils sont par conséquent d'accord avec l'idée de 'renaturer', mais pas de payer les pots cassés en s'alignant sur une vision technocratique du 'tout environnemental', une culture d'énarques qui a le monopole de l'intérêt général et sur l'idée qu'il y a Paris et le désert français se transformant en ville à l'américaine. Il y a donc un juste milieu à trouver en permettant le développement local et regardant ce qu'on peut faire en fonction de la pression foncière. Pour cela, il faudrait en réalité une refonte de la fiscalité qui récompense les élus vertueux. Le sujet est donc loin d'être épuisé pour aboutir à ses objectifs initiaux ».