Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026

Usufruit locatif, Perl et Erilia s'associent pour construire en zones tendues



Provence-Alpes-Côte d'Azur, Auvergne-Rhône-Alpes et Nouvelle Aquitaine, ces trois régions ont été définies par Perl, filiale de Nexity et Erilia comme des zones stratégiques de construction. Ambition ? Construire 450 logements sociaux, intermédiaires et abordables, en zones tendues, dans les trois ans. Avec quels outils ? L'usufruit locatif social et locatif intermédiaire (ULS et ULI).

L'idée provient à la fois de l'énorme potentiel d'épargne actuellement disponible et du peu de produits financiers proposé ce dont Tristan Barrès, directeur général de Perl, se fait l'écho **:** «L'épargne privée disponible est abondante. Elle doit être davantage utilisée pour renforcer la production de logements abordables en complément de la production classique.»

Du côté d'Erilia
«Ce partenariat nous permet d'offrir une solution complémentaire à nos offres habituelles, précise Frédéric Lavergne, directeur général d'Erilia. En zone tendue, le dispositif d'ULS a déjà fait ses preuves, d'ailleurs nous l'éprouvons depuis plus de 10 ans. Ce partenariat avec Perl, leader de ce dispositif, viendra ajouter une brique à nos solutions immobilières traditionnelles.»

En savoir plus sur Perl
Perl est un spécialiste en investissement en nue-propriété adossé à l'usufruit locatif « ce qui permet de produire du logement abordable en mobilisant de l'épargne privée et en construisant en cœur de villes et dans les grandes métropoles où croît la tension foncière. » La promesse de l'entreprise ? « Produire des

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026

logements à loyers abordables sur l'ensemble du territoire, en mobilisant une épargne privée, socialement responsable et économiquement performante. »

Qu'est-ce que l'usufruit locatif ?
Le modèle d'Usufruit locatif social associe investisseurs privés, collectivités locales et bailleurs sociaux dans la production de logements, neufs ou anciens. Il repose sur un démembrement de propriété : l'usufruit du bien est détenu par un bailleur social tandis que sa nue-propriété appartient à un investisseur privé. Le bailleur social loue les logements à des ménages sous conditions de ressources, moyennant des loyers sociaux ou intermédiaires. Le nu-propriétaire, quant à lui, ne perçoit aucun loyer mais il bénéficie d'un régime fiscal favorable et le bailleur social lui garantit la libération du bien et sa remise en état à l'échéance de la convention.


Exemple de construction DR

Avantages de l'usufruit locatif social

Pour l'acquéreur de la nue-propriété Ce dispositif d'investissement locatif connaît un succès croissant. En effet, l'acquéreur de la nue-propriété achète un bien immobilier pour un prix réduit par rapport à sa valeur en pleine propriété et bénéficie d'avantages fiscaux (intérêts d'emprunts déductibles d'éventuels revenus fonciers, réduction de la base imposable à l'ISF) pendant le démembrement de propriété ; l'usufruit locatif social peut également être utilisé comme outil de transmission du patrimoine.

Pour le bailleur social
L'acquisition de l'usufruit peut être intégralement financée par les loyers ;

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026

Pour la collectivité locale
Les logements entrent dans le quota de logements sociaux de la loi SRU ;

Pour les pouvoirs publics
Le dispositif permet d'augmenter l'offre de logements sociaux là où leur financement est le plus difficile, en **zone tendue**, sans qu'il soit nécessaire de les subventionner.

Dans le détail

Le démembrement de propriété consiste à séparer la pleine propriété d'un bien en la partageant entre la nue-propriété (droit de disposer du bien) et l'usufruit (droit d'usage du bien, c'est l' « usus » mais aussi droit d'en percevoir le « fructus », les loyers). Ainsi, en démembrant un bien, il y a la personne qui possède le bien et celle qui l'utilise. C'est sur ce principe que l'usufruit locatif social s'est basé pour compléter les différents modes de financement du logement social. Depuis 2006, ce nouveau mode de financement est d'ailleurs encadré par la loi ENL (Engagement National pour le Logement).

Ce type de programme se développe donc dans de nombreuses villes, notamment celles qui connaissent une importante tension foncière et qui doivent développer leur offre de logements sociaux. Avec le mécanisme de l'usufruit locatif social, **l'investisseur fait l'acquisition de la nue-propriété d'un bien immobilier neuf et il n'en paie en moyenne que 60% du prix**. Ce montant peut varier entre 50 et 70% selon la durée de l'usufruit notamment, mais dans tous les cas, il n'achète donc que la nue-propriété du logement.

L'usufruit de ce même bien est alors acquis par un bailleur social pour une durée qui peut s'étendre de 15 à 20 ans. C'est ce même bailleur social qui est en charge de louer le bien sous condition de ressources, d'où la notion d'usufruit locatif « social ». L'acquéreur de la nue-propriété n'a donc pas à se soucier de la gestion locative du bien puisque c'est le bailleur social qui s'en charge et qui, d'ailleurs, en perçoit les loyers. Cet usufruit est temporaire, il est définit par la durée du bail signé.

A terme, c'est l'acquéreur de la nue-propriété qui récupère la pleine propriété du logement. A lui de choisir de poursuivre la location (avec ce même locataire ou non) ou de revendre le bien. Il peut aussi très bien choisir d'y habiter. Dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de décider de donner congé au locataire 6 mois avant la fin de l'usufruit. (Source Notaires.fr)

Erilia en chiffres en 2020
Erilia réalise un chiffre d'affaires de 388,9M€, loge 127 816 personnes, a mis 1 290 logements en chantier et en a livré 248. La société à mission accueille 910 collaborateurs dont 614 sont dévolus aux services de proximité. Erilia est agréée organisme de foncier solidaire pour les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur ; Occitanie, Corse, Nouvelle Aquitaine et Auvergne-Rhône-Alpes. Son cœur de métier ? la construction en maîtrise d'œuvre directe, en acquisition amélioration, en Vefa (vente en état futur d'achèvement) en aménagement, accession sociale à la propriété, en vente de patrimoine et gestion de co-propriété. www.erilia.fr

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026



Exemple de construction DR

Villeneuve-lès-Avignon, Le Palatin offre 31 logements locatifs sociaux

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026



La résidence le Palatin vient d'être inaugurée 51, boulevard de Lattre de Tassigny à Villeneuve-lès-Avignon. A l'horizon 2025, et selon le Plan local d'urbanisme du Grand Avignon, la ville devrait compter 600 nouveaux logements dont 378 dévolus au parc social.

Le Palatin ?

C'est un bâtiment en R+2 accueillant 31 logements locatifs sociaux qui bénéficient, chacun, d'une loggia ou d'une terrasse. L'immeuble est composé de 16 T2 d'environ 45m2, plutôt destinés aux seniors, équipés et adaptés avec des barres de douches, des WC rehaussés et des volets électriques pour l'ensemble des ouvertures ; de 12 T3 et de 3 T4 pouvant s'étendre sur 88m2. Des panonceaux figurant dans les escaliers indiquent, comme sur un parcours santé, le degré d'effort physique réalisé, vecteur de santé. Le parking en sous-sol propose 31 places de stationnement, trois locaux à vélos et 15 places visiteurs en extérieur.

Dans le détail

En terme de financement, 19 appartements sont en PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration pour des locataires en grande précarité), 18 appartements sont en PLUS (Prêt locatif à usage social et correspondent aux locations d'habitation à loyer modéré), et 4 en PLS (Prêt locatif social pour des locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM mais ne disposant de revenus nécessaires pour se

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026

loger dans le parc privé).

Les chiffres

L'immeuble a coûté 4,191M€ TTC dont une subvention de l'Etat intervenue à hauteur de 67 500€, 49 500€ de la part du Conseil général du Gard, 52 200€ de subvention émanant du Grand Avignon, 80 489 de la Région, 44 500€ de la Ville de Villeneuve-lès-Avignon. Les prêts Action logement sont intervenus à hauteur de 180 000€ et la Banque des territoires (Caisse des dépôts et consignation) à plus de 3,093M€.

L'inauguration

L'inauguration du Palatin, intervenue le 15 octobre dernier, outre de nombreux élus, dont la conseillère régionale Monique Novaretti, réunissait Pascale Bories, maire de Villeneuve-lès-Avignon et Franck Baleste, directeur général délégué d'Arcansud et directeur régional d'Arcade Promotion. La résidence est habitée depuis mai 2021. Le groupe Arcade-Vyv construit 5 500 logements par an et en gère 170 000.

Mise au point

La conseillère régionale Monique Novaretti a souligné le déficit en logements sociaux de Villeneuve-lès-Avignon qui affiche un taux de 8,1% et rappelé l'objectif de construction du Plan local d'urbanisme du Grand Avignon de 600 logements dont 378 en habitat social à l'horizon 2025.
MH

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026



Au milieu, à gauche, Franck Baleste, directeur général délégué d'Arcansud et directeur régional d'Arcade Promotion et Pascale Borie maire de Villeneuve-lès-Avignon © Mairie de Villeneuve-lès-Avignon

Une nouvelle présidente pour Vallis habitat

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026



Corinne Testud-Robert est la nouvelle présidente de Vallis habitat. La conseillère départementale du canton de Valréas succède à Maurice Chabert qui avait été désigné, fin 2020, par le conseil d'administration du premier bailleur social public du département de Vaucluse.
Le bailleur social Vallis habitat – fusion au 1er janvier 2019 de l'OPH Grand Avignon Résidences et de Mistral habitat, émanation du Conseil départemental – gère plus de 16 000 logements abritant près de 37 500 locataires. Cela représente 46% du patrimoine social du département abritant 6,43% de la population Vauclusienne. L'ensemble du parc de logements est réparti dans 80 communes en Vaucluse mais aussi dans les Bouches-du-Rhône et dans le Gard. L'organisme HLM dirigé par Philippe Brunet-Debaines emploie 300 salariés environ.

Objectifs des 10 prochaines années
La nouvelle présidente s'est fixée pour objectif « l'entretien, la réhabilitation du patrimoine et la production de logement pour les 10 prochaines années » ainsi que « la poursuite de l'amélioration des résultats opérationnels. »
Par ailleurs, la conseillère départementale Elisabeth Amoros a été élue vice-présidente du bureau composé également de Michel Terrisse, maire d'Althen-des-Paluds, Fabrice Martinez-Tocabens, adjoint au maire d'Avignon, Joël Granier, en tant que personnalité qualifiée, Jean-François Lovisolo, maire de la Tour d'Aigues, et Mohammed Lhayni, en qualité de représentant des locataires. Ces derniers représentent le conseil d'administration de Vallis habitat constitué au total de 27 administrateurs.

L.G.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026

Mettre fin à l'incohérence de la pression du logement social sur les communes



Dans le cadre du projet de loi 4D (Déconcentration, décentralisation, différenciation, décomplexification) qui doit être examiné par le Sénat en juillet prochain, Alain Milon, sénateur de Vaucluse, et Pierre Gonzalvez, maire de l'Isle-sur-la-Sorgue et co-président de l'AMV (Association des maires de Vaucluse) proposent de se pencher sur les obligations en matière de logement social pour les communes. Objectif ? Mettre de l'ordre dans une réglementation souvent inatteignable notamment en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

« Aujourd'hui, si une commune comme Pertuis appliquait à la lettre les obligations en matière de réalisation de logement social la commune atteindrait ses objectifs en 2250 et compterait alors plus de

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026

200 000 habitants », explique Alain Milon, sénateur LR (Les Républicains) de Vaucluse. C'est pour mettre fin à ce type d'incohérences que le parlementaire, accompagné de Pierre Gonzalvez, maire de l'Isle-sur-la-Sorgue, présente une proposition de loi « portant diverses mesures d'adaptation des obligations pesant sur les communes en matière de logement social » dans le cadre de la prochaine loi 4D qui passera ce mois-ci à l'Assemblée nationale avant d'être débattue par les sénateurs à partir de juillet.
En effet, afin de rattraper le manque de logements sociaux, l'Etat a mis en place une série de dispositifs permettant de pénaliser financièrement les communes n'atteignant pas les seuils fixés par la loi. Ces pénalités peuvent même être multipliées par 5 selon le niveau de 'bonne volonté' des communes. Ultime sanction, la commune peut perdre la maîtrise en matière d'urbanisme (instruction des permis de construire, droit de préemption, attribution des logements sociaux…) au profit des services de l'Etat. En Vaucluse, 25 communes sont concernées par cette réglementation (voir fin de l'article), dont certaines ont été pointées du doigt récemment par la Fondation Abbé-Pierre.

Malgré la succession des lois, il manque toujours 600 000 logements sociaux en France
« Loi SRU, loi Alur, loi Duflot, loi Elan… Les textes se sont succédés et pourtant il manque plus de 600 000 logements sociaux en France, poursuit Alain Milon qui rappelle que l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbains impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux. Si le rôle d'accélérateur de la production de logement social de cet article est indéniable et si aujourd'hui aucun des acteurs parties prenantes du logement social ne remet en cause ce dispositif, dans les faits, de nombreux élus locaux, pourtant volontaires, sont confrontés à la difficulté de se conformer aux dispositions de l'article 55 de la loi. Les mêmes écueils sont unanimement rapportés : rareté ou cherté du foncier ne permettant pas de produire un effort accru de construction de nouveaux logements sociaux donnant le sentiment d'objectifs triennaux inatteignables… De même, les communes attractives voient leur parc de logements privés augmenter entrainant de facto une obligation supplémentaire de réalisation de logements sociaux. Ainsi, le rattrapage devient impossible à atteindre voire même, au contraire, l'écart se creuse. Et au final, force est de constater que les objectifs fixés par la loi aux communes concernées ne pourront être atteints à l'échéance 2025. »

> **« Faire en sorte que les maires puissent travailler dans la sérénité. »**

« Notre but est de faire en sorte que les maires puissent travailler dans la sérénité, précise Pierre Gonzalvez. C'est une question primordiale pour nos collectivités car on fixe des objectifs inatteignables et les maires le savent. »
Pour celui qui est également co-président de l'AMV (Association des maires de Vaucluse), ce déficit ne résulte donc pas d'une mauvaise volonté des communes concernées qui se voient pourtant lourdement pénalisées et sanctionnées. En effet, les sanctions prononcées par les préfets à l'encontre des communes carencées ont été alourdies successivement par les différentes lois sans pour autant que ces prélèvements produisent l'effet escompté sur le manque de logement sociaux.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026

« Pire, le dispositif impacte lourdement les capacités d'investissement des communes concernées », regrettent les deux élus.
Ainsi, chaque année, les services de l'Etat procèdent à un inventaire pour dénombrer le nombre de logements sociaux existants sur la commune et actualisent le taux de logements. Les communes dites 'déficitaires' doivent alors verser un prélèvement sur leurs recettes ; prélèvement qui s'apparente aussi bien à une sanction qu'à une incitation à rattraper leur retard dans la mesure où certaines dépenses consacrées au logement social peuvent en être déduites.

Double peine pour la commune
« Si le dispositif des dépenses déductibles encourage l'accompagnement financier des communes à la création de logements sociaux, il oblige les collectivités à réaliser des 'avances de trésorerie', avant de bénéficier d'un retour sur investissement, constatent les élus vauclusiens. Or, nombreuses sont les communes ne disposant pas d'une situation financière leur permettant de supporter cet effort financier. Et l'effort est d'autant plus soutenu que cette avance de trésorerie doit être supportée pendant 2 ans. »
« Par ailleurs, pour bénéficier du système vertueux des dépenses déductibles et assécher entièrement le prélèvement SRU, une commune doit pouvoir engager, au moins deux années consécutives, à la fois le paiement de la pénalité et celui d'une dépense déductible du même montant. En d'autres termes, débourser deux fois le montant de sa pénalité. »
Enfin, le système des dépenses déductibles a ceci de pervers qu'il est supporté par le budget communal à deux reprises : une première fois en section d'investissement pour engager la dépense déductible (par exemple, le coût des travaux engagés pour la viabilisation d'un terrain) et dans une moindre proportion, en section de fonctionnement au titre de l'amortissement de la dépense. »

Des sanctions multipliées par 5
En effet, afin de rattraper le manque de logements sociaux, l'Etat a mis en place une série de dispositifs permettant de pénaliser financièrement les communes n'atteignant pas les seuils fixés par la loi. Ces pénalités peuvent même être multipliées par 5 selon le niveau de 'bonne volonté' des communes.
Ces pénalités sont versées à l'EPF (Etablissement public foncier) ou l'EPCI (Etablissement public de coopération intercommunale) de la commune déficitaire avec pour but d'être utilisé pour soutenir la création de logements sociaux. Cependant, ces prélèvements ne bénéficient pas nécessairement au territoire qui s'en est acquitté. « En d'autres termes, l'effort financier supporté par la commune qui s'acquitte de son prélèvement SRU pâtit d'une forme de déperdition, en étant dilué sur un territoire plus vaste ou utilisé de manière restrictive », explique le sénateur Alain Milon.
Ultime sanction, la commune peut perdre la maîtrise en matière d'urbanisme (instruction des permis de construire, droit de préemption, attribution des logements sociaux…) au profit des services de l'Etat via le préfet du département.

« Si vous voulez être le bon élève, vous pouvez massacrer votre territoire »

« Si vous voulez être le bon élève, vous pouvez massacrer votre territoire », constate Pierre Gonzalvez

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026

dont la commune affiche un taux de logements sociaux de 13%. « Pour atteindre les objectifs, il faudrait construire 540 logements d'ici 2022, mais en raison du coût du foncier à l'Isle-sur-la-Sorgue nous ne pourrons pas en faire plus de 150. Il ne s'agit pourtant pas de sacrifier la qualité à la quantité car, à termes, cela créé les mêmes problèmes que les zones difficiles. Il faut faire en sorte que le logement social soit accepté et pour cela il faut veiller à proposer des programmes de qualité. »

Un vecteur d'aménagement du territoire et plus une contrainte

« Dans ce contexte, il apparait impératif d'adapter les dispositions législatives relatives au dispositif issu de l'art 55 de la loi SRU, insistent les 2 élus. Afin de valoriser les politiques publiques en la matière, il convient d'adopter diverses dispositions permettant de satisfaire aux objectifs fixés en matière de logement social et d'intégrer ce volet comme vecteur d'aménagement d'un territoire. Valoriser l'approche qualitative, et non uniquement quantitative, est une condition sine qua non. Ce changement de paradigme est indispensable pour que le logement social ne soit plus perçu uniquement comme une contrainte susceptible de sanction mais devienne un outil d'intégration urbaine et de cohésion sociale. Cette évolution nécessite de repenser l'approche en flux de production et non plus en stock de logements. »

Leur proposition de loi* vise ainsi à ne plus calculer le pourcentage de logements sociaux à créer sur le stock de résidences principales mais sur le flux de logements sociaux produit annuellement. L'initiative a aussi pour but d'élargir le périmètre des dépenses déductibles pour permettre aux communes productrices de logements sociaux de se voir justement compenser des efforts financiers supportés et de rendre plus transparent l'évaluation des services de l'Etat dans l'appréciation du pourcentage appliqué en cas de carence et de valoriser le critère qualitatif comme critère de pondération.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026



Le programme Moulin des toiles de Grand Delta Habitat à Entraigues-sur-la-Sorgue en 2009 (archives).

Les communes de Vaucluse pénalisées et carencées

Au total, 25 communes sont concernées en Vaucluse par l'article 55 de la loi SRU. Ce texte s'applique aux communes de plus de 3 500 habitants afin elles disposent d'un parc de 25% de logements sociaux (le seuil été fixé à 20% jusqu'en 2014) d'ici 2025.

8 communes sont carencées, c'est-à-dire qu'elles payent des pénalités pour ne pas avoir atteints les seuils du nombre de logements sociaux. Ces communes perdent également la maîtrise en matière d'urbanisme au profit des services de l'Etat.

- Cheval-Blanc
- Courthézon
- L'Isle-sur-la-Sorgue
- Mazan
- Pernes-les-Fontaines
- Pertuis

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026

- Saint-Saturnin-lès-Avignon
- A cela s'ajoute les communes gardoises du Grand Avignon de Villeneuve-lès-Avignon, Les Angles, Rochefort-du-Gard et Pujaut.

13 communes sont uniquement pénalisées mais non-carencées (à noter que Caumont-sur-Durance et Robion sont sorties de la carence en 2021 pour rejoindre ce groupe).

- Aubignan
- Carpentras
- Caumont-sur-Durance
- Cavaillon
- Entraigues-sur-la-Sorgue
- Lauris
- Monteux
- Morières-lès-Avignon
- Orange
- Le Pontet
- Robion
- Sorgues
- Vedène

3 communes sont exemptées en raison de leur inconstructibilité ou leur plan d'exposition au bruit.

- Bédarrides
- Sarrians
- Jonquières

1 commune dépasse le seuil des 25% et n'est donc pas pénalisée.

- Avignon où le taux de logement sociaux s'élève à 32%.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026



Les Dentelles de Mistral habitat (aujourd'hui devenu Vallis habitat) à Bédarrides en 2016 (archives).

***Proposition de Loi**

Article 1 :
L'article L302-5 I est ainsi modifié
Le pourcentage de logements sociaux à créer n'est plus calculé sur le stock de résidences principales mais sur le flux de logements sociaux produit annuellement.

Article 2 :
L'article L 302-5 III est ainsi modifié :

- Après l'alinéa 2 est rajouté « ou soumises aux restrictions liées à la loi littoral ».
- Au 3ème alinéa du 6° : remplacer dix ans par vingt ans
- Après le 3ème alinéa 6°sont ajoutés :

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026

- les logements intermédiaires.
- Les logements étudiants individuels
- Les emplacements des aires permanentes des gens du voyage et les terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage
- Les places d'hébergement d'urgence
- Les copropriétés dégradées avec engagement dans le cadre d'un cahier des charges

- Le 6ème alinéa du 6 : « et pendant les cinq années suivant la levée d'option » est supprimé.

Article 3 :
Après le 11ème alinéa de l'article L 302-7 est ajouté :

- Les communes volontaires qui sont déficitaires peuvent créer un budget annexe, érigé sous forme de service public administratif, et destiné à recevoir les pénalités SRU.

Ce budget annexe a vocation à recevoir les pénalités SRU qui sont habituellement versées à l'établissement public foncier local ou à l'EPCI. Placé auprès du budget général de la commune, il a un objet unique : favoriser la production de logements sociaux.

Alimenté en recettes par les versements annuels des pénalités SRU, ses dépenses sont consacrées exclusivement au soutien d'opérations immobilières intégrant la création de logements sociaux : acquisition de foncier bâti ou non bâti, subvention versée à l'aménageur ou au bailleur social, coût des travaux engagés pour la rénovation d'un bâtiment, la viabilisation des terrains…

Ce dispositif de « consignation » des pénalités SRU, consolidées en recette par les versements successifs, permet aux communes de bénéficier d'une réserve financière immédiatement disponible. Les crédits disponibles sur le budget annexe pouvant être mobilisables sans délai.

En outre, le stock de recettes générées par les pénalités annuelles profite directement au territoire déficitaire en logements sociaux.

Considérant que les dépenses engagées à travers ce fonds proviendront des pénalités SRU, elles ne pourront être déductibles. Cependant, la commune pourra effectuer un versement complémentaire du budget général vers le budget annexe, en sus de la pénalité SRU. Ce versement complémentaire ferait l'objet d'une dépense déductible.

Ce budget annexe sera assorti d'une comptabilité particulière, à l'instar de celle existante pour les budgets annexes des lotissements. A ce titre, la pénalité SRU ne serait pas intégrée dans le patrimoine immobilisé de la collectivité puisqu'elle aurait vocation à être utilisée le plus rapidement possible. Dès lors, les opérations comptables correspondantes seraient retracées dans des comptes de stocks (classe 3) et non dans les comptes d'immobilisations (classe 2).

Pour assurer la transparence de l'utilisation des fonds, le dispositif serait assorti de plusieurs modes de contrôle :

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026

– un débat annuel sur l'utilisation de ces fonds ait lieu chaque année au sein du conseil municipal, au stade du Débat d'Orientation Budgétaire (DOB) ;

– un rapport annuel sur l'utilisation des fonds soit adressé au représentant de l'Etat, en même temps que l'envoi annuel de l'état déclaratif des dépenses et moins-values déductibles,

– l' examen de l'utilisation des fonds par la commission départementale chargée du contrôle du respect des obligations de réalisations de logements sociaux à l'occasion du bilan triennal d'application de la loi, en présence notamment du Maire de la commune (ou du Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat si la commune est membre d'un tel établissement) et des bailleurs sociaux.

Article 4 :
Après l'alinéa 5 de l'article 302-7 est ajouté :

Peuvent être intégrés dans les dépenses déductibles :

- Le montant des pertes de recettes fiscales : taxe d'aménagement et taxe foncière
- Le coût de l'ingénierie consacré à la mise en œuvre d'outil d'amélioration de l'habitat : les frais d'étude ou d'ingénierie engagés par les communes pour favoriser la mise en œuvre de ces outils sont intégrés dans le périmètre des dépenses déductibles.

- Le coût des travaux d'aménagement générés par la création de nouvelles opérations de logements sociaux : création ou élargissement de voie, aménagement et sécurisation des espaces publics, reprise en enrobé des voiries…

Article 5 :
A l'article L302-9-1 IV alinéa 2 est inséré
Pour l'application d'un pourcentage majoré, le critère qualitatif doit être retenu comme critère de pondération de prise en considération des efforts fournis par les communes, au regard notamment du nombre de logements sociaux produits.

Ce critère qualitatif peut être pris en considération

- A l'échelle de la réalisation elle-même sur le niveau de prestations.
- Par une approche territorialisée des réalisations afin d'éviter les concentrations et de reproduire les problématiques de quartiers prioritaires.

- La liste intégrale des critères et le pourcentage affecté à chacun permettant aux services de l'Etat de statuer sur le taux de majoration retenu doivent être communiqués à la Commune dans le cadre d'une grille d'évaluation clairement définie.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026

Lucien Stanzione, Pourquoi et comment je défends les élus Vauclusiens auprès du législateur!



Lucien Stanzione, sénateur de Vaucluse, a poussé les portes de l'Echo du mardi pour dire ses combats et attentes. Le défenseur des élus vauclusiens s'émeut de la mise à l'amende des maires pour cause de Loi Alur et de défaut de logement social, de la fermeture des classes et des bureaux de La Poste et défend le statut de bénévole des sapeurs-pompiers volontaires. Il réclame plus de moyens pour la Police et la Justice ; promeut l'assurance pour tous les agriculteurs ; s'inquiète de la précarité des étudiants et plus largement des jeunes, se livre sur les élections départementales et s'offusque de la liste régionale de gauche Sud-Paca.

La Loi Alur

«Actuellement ? Je travaille sur la loi Alur (Accès au logement et urbanisme rénové), faisant remonter au

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026

législateur les positions des élus Vauclusiens sur la constructibilité, le PLU (Plan local d'urbanisme), les 20% de logements sociaux afin de porter des amendements qui, par exemple, aideraient les collectivités -à partir de la création d'un fonds départemental- à conserver leur droit à l'investissement. En effet, celui-ci servirait à démarrer des opérations plutôt que laisser disparaître, dans un pot commun, les montants des amendes pour défaut de construction de logements sociaux, vers une destination inconnue. C'est en tout cas ce sur quoi je travaille dans le cadre du projet de Loi 4D relatif à la différenciation, à la décentralisation, à la déconcentration et la simplification de l'action publique locale.»

L'Elu, une personne particulièrement exposée

«J'œuvre également sur la protection juridique des élus car, aujourd'hui, s'il a un souci judiciaire, il est traité comme un quidam ordinaire. C'est impensable car il représente l'Etat mais à ce titre-là, il n'est pas défendu comme tel. Pourtant, en plein Covid ce sont bien les maires qui sont en 1re ligne pour porter assistance à leur population ! Je réclame que les élus soient autant protégés que les policiers, magistrats, sapeurs-pompiers car tous incarnent l'autorité de l'Etat sur le territoire. Je ne dis pas qu'il faut cultiver l'irresponsabilité mais qu'elle soit mesurée. Et que lorsqu'ils font l'objet d'agression, que la Justice punisse les contrevenants très durement. C'est à partir de là que s'exerce la notion de respect de la fonction.»

L'école

«Le Dasen (Directeur académique des services de l'Education nationale) de Vaucluse prévoit la suppression de 34 classes dans le département à la rentrée 2021. Je lui ai écrit pour lui demander d'attendre la rentrée 2022. Pourquoi ? Parce que même si on desserre peu à peu les verrous du confinement on ne sait pas ce qui se passera à la rentrée. D'autant plus qu'à l'heure actuelle on impose la distanciation physique des élèves, le fonctionnement de la cantine par roulement avec des plages horaires très élargies de 11h à 14h alors on ne peut pas, dans un même élan supprimer des classes !

Trois classes bientôt fermées dans le centre-ville d'Apt

«Il est, par exemple, question de supprimer trois classes -1 maternelle, 2 élémentaires- dans le centre-ville d'Apt. Pourquoi ? Parce qu'il y a deux catégories de familles qui cohabitent en centre-ville : des familles très très modestes à la situation sociale très compliquée et d'autres disposant de plus de moyens. Ces dernières disposent de voitures et emmènent leurs enfants fréquenter des écoles dans les villages alentours. Si ces classes ferment que deviendront les enfants des familles les plus modestes car, eux, ne pourront pas se rendre dans les villages avoisinants ? Fermer des classes renforcerait cette injustice et mettrait à mal les enfants qui ont, au contraire, besoin d'être aidés.»

Ne nous précipitons pas !

«Ce que je dis ? Ne nous précipitons pas sur cette rentrée des classes de septembre 2021 qui sera encore atypique comme l'a été la rentrée 2020. Attendons 2022. Nous disposions d'un plan de relance de 115 milliards d'euros, pourquoi ne pas avoir prévu d'en faire bénéficier l'Education nationale en conservant

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026

plus de classes ? La décision ? Elle sera donnée le 30 juin. Je le redis : je souhaite le maintien des classes.»



Conserver les classes

La Poste

«La Poste s'est lancée dans la restructuration de ses bureaux, notamment via des changements d'horaires cependant ces changements ne sont pas en adéquation avec la demande des usagers qui, trouvant portes closes, fréquentent moins les bureaux ce qui induit, au fur et à mesure du temps qui passe, leur fermeture avec la logique que les usagers se rendront dorénavant à un autre bureau, même s'il se trouve loin de leur domicile. Ma bataille ? C'est qu'en zone urbaine les bureaux de Poste ne ferment pas. Nous avons failli perdre, il y a peu, La Poste de la place Pie à Avignon et maintenant se pose la question de la fermeture du bureau de Saint Ruf ! Les directeurs de La Poste ? Ils prennent un compas pour délimiter 800m, voire 1km et disent que les gens peuvent pousser la porte d'un autre bureau de Poste… Comment feront les personnes âgées, les personnes à mobilité réduite pour se déplacer ? Elles ne pourront pas ! Cela a également un impact pour les entreprises.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026



Conserver les bureaux de Poste

Les pompiers : le statut et le no unique 112

«Je nourris un attachement particulier pour les pompiers pour avoir travaillé auprès d'eux durant trois ans, à l'Etat-major, sur leur plan de formation. Je travaille particulièrement sur le statut du pompier volontaire car une directive européenne vient de voir le jour expliquant que toute activité, quelle qu'elle soit, est un travail et, de fait, entre dans ce cadre règlementaire. Sauf que cela n'est pas vrai pour les pompiers volontaires qui sont vacataires, appelés à la demande, ne possèdent pas de contrat de travail et, pourtant, cette directive pourrait leur être appliquée. C'est tuer le volontariat ! Alors que la particularité du service de secours français s'appuie sur deux piliers qui sont les professionnels et les volontaires qui maillent, ainsi, tout le territoire.»

Une spécificité française

«C'est une organisation assez atypique en Europe. Cela permet de disposer, dans tous les villages de France, de pompiers volontaires qui interviennent en moins de 12 mn après un appel. Sans eux ce ne serait pas possible. Je veux sauvegarder l'emploi volontaire.»

Le 112

«Le problème du 112 ? Que chacun veuille tirer la couverture à soi ! En France, il y a beaucoup de numéros d'urgence : le 15 pour le Samu, le 17 pour Police secours, le 18 pour les pompiers, le 114 pour

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026

les personnes sourdes et malentendantes, le 115 pour le social, le 3919 pour les femmes victimes de violence et, enfin, le numéro européen : le 112. Aujourd'hui, la Fédération nationale des pompiers défend l'idée de rassembler l'ensemble des numéros pour consacrer le numéro universel et européen. Ainsi, où que vous alliez, vous faites le 112 et êtes secouru alors que lorsqu'un étranger arrive en France il doit choisir entre 6 numéros différents… La réponse à l'urgence doit être simplifiée permettant de faire un dispatching derrière le 112 et selon la nature du besoin. Je ferai cependant une exception pour le 3919 (violences faites aux femmes), dont je pense qu'il doit être préservé car ce qui est dit est de l'ordre de l'intime et doit être traité différemment.»



Conserver le statut de Sapeurs pompiers volontaires

Le service public de la police

«J'ai fait partie des personnes qui ont participé à la manifestation de soutien à Eric Masson, le policier assassiné, aux côtés de cinq autres socialistes et des 40 policiers avignonnais. Je trouve que celle-ci a été détournée et noyautée par certains partis politiques qui sont venus en masse arborant leur écharpe, faisant de leur présence une démonstration de force politique. Alors que l'objectif était de soutenir un policier assassiné, une famille détruite… Je m'en suis ému sur mon compte facebook. La Police joue un rôle important et il n'est pas question d'opposer Police et Justice. Les deux doivent fonctionner ensemble mais il est vrai que la Justice comme la Police manquent de moyens. Un juge d'instruction ne peut pas suivre, à lui seul, la masse de dossiers qu'on lui confie. Nous avons besoin d'un ministère de la Justice

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026

mieux doté en moyens et en hommes et cela est aussi vrai pour la Police.»

L'agriculture

«C'est un 'gros' sujet parce que le département de Vaucluse est un département agricole. Notre économie est là : maraîchages, cultures saisonnières, vigne, fruits. Je viens d'être confronté au gel des vignobles et des arbres fruitiers qui vont impacter l'agriculture sur plusieurs années puisqu'il faudra arracher les ceps de vignes et les arbres, replanter et attendre leur fructification qui n'interviendra que dans –au mieux- trois ans puis surtout à partir cinq ans pour une production plus qualitative. Sachant, également que le cep met 10 ans à produire un raisin destiné à un vin de qualité. Ainsi, le gel aura impacté en une fois les 5 à 10 prochaines années, mais qui, en dehors des agriculteurs, le sait ?»

La question de l'assurance

«Elle touche absolument tous les agriculteurs et c'est pour le moment un problème insoluble, qu'il faut donc le traiter autrement. Pourquoi ? Parce que l'assurance est volontaire et donc coûteuse ce qui fait que peu de monde y va. Ce système induit des primes annuelles élevées, avec, en référence, les dégâts des années précédentes ce qui renchérit les prix. La solution ? Créer un cercle vertueux. L'Etat pourrait intervenir de façon dégressive avec la mise en place d'un système assurantiel à prix accessibles ce qui permettrait à tous les agriculteurs d'adhérer, cet effet de masse permettant à son tour l'accès à une prime d'assurance au prix contenu.»

Les saisonniers marocains et tunisiens

«La pandémie a bloqué aux frontières les saisonniers agricoles –beaucoup de Marocains et Tunisiens, les Espagnols étant moins impactés par les contingences sanitaires- qui restent 7 jours en quarantaine et dont le coût est à la charge de l'employeur, c'est-à-dire que l'agriculteur en plus des frais de confinement qui sont à sa charge va également rémunérer cette semaine non travaillée. Je demande de l'aide –de l'ordre d'une semaine de Smic, salaire minimum de croissance, agricole- pour les agriculteurs qui ne sont ni responsables de la quarantaine ni de la pandémie.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839



La Pandémie a bloqué les saisonniers aux frontières

La Culture

«Je siège, au Sénat, à la Commission de la culture. Au 5 juillet, à l'ouverture du festival d'Avignon, la jauge devrait être de 100%. Cependant tout ce qui concerne la Musique du monde : les festivals de musique en salle et en plein air debout, n'est pas réglé ! Ainsi le Rhinoférok, festival rock de juillet qui a lieu à Pernes-les-Fontaines et réunit 5 000 personnes, a été annulé comme beaucoup en France et en Europe. Pour ces festivals, nous n'avons pas encore trouvé de solution. Cela pose aussi le problème économique lié à la jauge des lieux qui ne sont pas subventionnés. Nous devons donner une réponse claire à l'organisation de festivals de musique.»

Comment pressentez-vous les élections ?

«La gauche a des chances sur ces élections départementales d'abord parce que la majorité de droite emmenée par Maurice Chabert n'a pas fait grand-chose sur le domaine du social et de l'écologie et que l'on ne peut pas rester sur une politique immobiliste alors que les questions du social et de l'écologie restent prégnantes. Pour le parti socialiste Jean-François Lovisolo (Maire de la Tour d'Aigues depuis 2008) est assurément le meilleur candidat pour conduire, demain, le Département. Son parcours de maire, de président des maires de Vaucluse, de Conseiller départemental en font un homme aguerri à la question du territoire pour diriger le Département.»

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026

Aider les jeunes de moins de 26 ans

«Pour le social j'évoque le revenu pour les jeunes qui n'ont pas accès au RSA (Revenu de solidarité active d'un montant de 565,34€) entre 18 et plus de 25 ans. Il ne s'agit pas de créer une nouvelle allocation mais de rassembler l'ensemble des allocations servies pour arriver un minimum garanti qui corresponde au RSA. Cela concernerait tous les jeunes étudiants et apprentis qui vivent actuellement dans une grande précarité.»



Aider les jeunes de moins de 26 ans en précarité

Réussir lors des partiels à l'Université

«A l'occasion du passage des partiels à l'université et alors que les étudiants ont dû déserter leur location pendant le confinement, la fédération du parti socialiste de Vaucluse a lancé un appel à la solidarité pour que les étudiants puissent être hébergés et aidés afin de passer leurs examens dans de bonnes conditions.»

Les élections régionales

«On n'a pas maîtrisé l'accord régional qui a été conduit à Marseille et à Paris. Nous sommes là dans une configuration politique plus générale avec, en arrière-plan, les élections présidentielles. Nous avons là une liste qui ne nous convient pas et je l'ai fait remonter à mon parti. Même si l'on est pour le renouvellement, on ne peut pas admettre que le parti socialiste apparaisse en 4e position sur une liste 'Rassemblement écologiste et social emmené par Jean-Laurent Félizia' alors que c'est l'une des principales forces de gauche dans le département de Vaucluse avec 400 adhérents à la fédération du Parti socialiste et un maire PS, Cécile Helle d'une ville de plus de 90 000 habitants. Nous sommes la 2e ville tenue par la gauche dans la région après Marseille ; il n'y a pas d'autres départements à part les

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

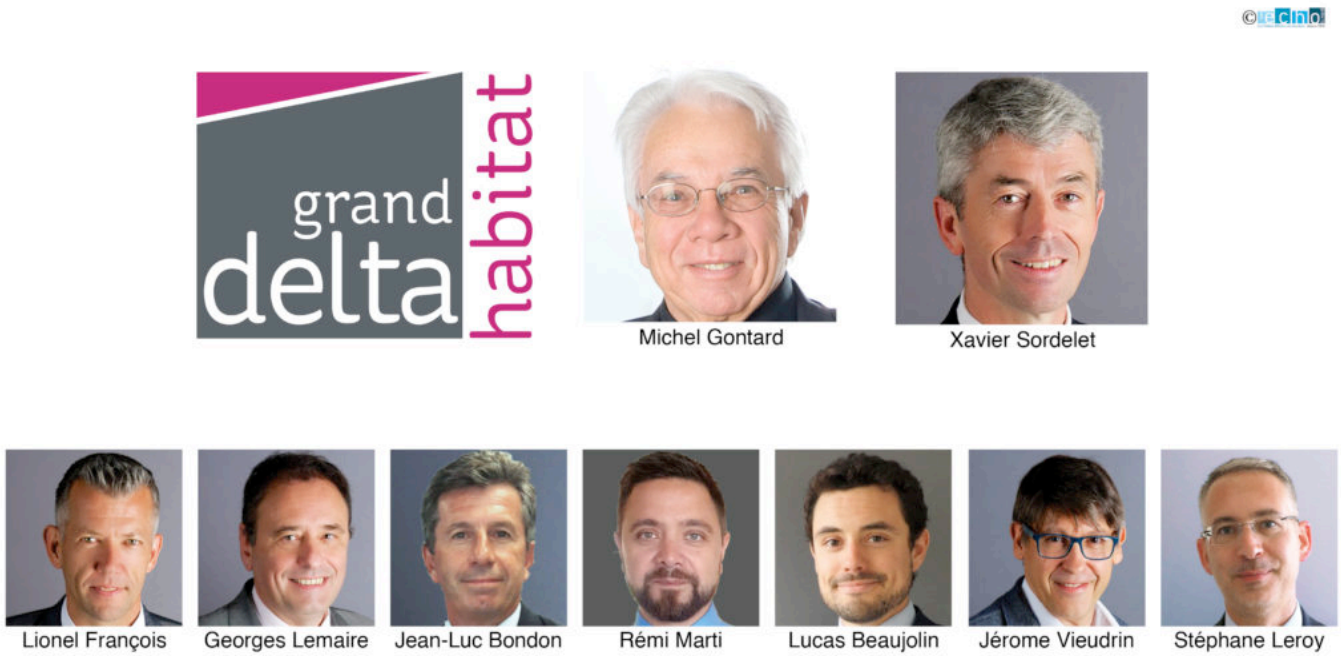
Ecrit par le 9 novembre 2026

Bouches-du-Rhône pour accueillir des parlementaires de gauche et on se retrouve en 4e position sur les régionales ! »

Lucien Stanzione

Lucien Stanzione, 71 ans est sénateur de Vaucluse. Il a été élu en septembre 2020. Il a été maire d'Althen-des-Paluds (mars 2001 à mars 2014) et conseiller municipal de Cabrières d'Aigues. Il a été cadre territorial et directeur général de Mistral Habitat (le bailleur social du Conseil départemental de juin 2001 à avril 2011 appelé désormais Vallis Habitat). Il est le 1er secrétaire fédéral PS Vaucluse et président UDESR 84 (Union des élus socialistes et républicains). Il est, entre autres, membre de la Commission de la culture, de l'éducation et de la communication, également membre de la délégation sénatoriale aux collectivités territoriales et à la décentralisation. Il est membre du groupe socialiste, écologiste et républicain.

Etat-major : Grand Delta Habitat



Présidé par Michel Gontard, Grand Delta Habitat (GDH) est dirigé par Xavier Sordelet (INSEEC

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026

Bordeaux) depuis 2012. A ce titre, il pilote le comité de direction de la plus grande coopérative de logements sociaux de France où figure également Lionel François (ISEM Montpellier), directeur administratif et financier depuis 2006, ainsi que Georges Lemaire (ISEC Aix-en-Provence), secrétaire général depuis 2014 et également directeur de la filiale Axédia, coopérative spécialisée dans l'accession à la propriété.

Ce comité comprend également Jean-Luc Bondon (ESTP), nouveau directeur développement & patrimoine de ce bailleur disposant d'un parc de plus de 21 000 logements répartis dans 142 communes, 7 départements et 3 régions, ainsi que Remi Marti, rentrée en 2004 au sein de la coopérative et aujourd'hui directeur, depuis 2017, des services locatifs en lien avec les 50 000 locataires de GDH.

Lucas Beaujolin (Ecole d'urbanisme de Paris), Directeur Commercial depuis 2019, Jérôme Vieudrin (DUT informatique de gestion), directeur des systèmes d'information depuis 2016 et Stéphane Leroy (Université de la Rochelle), directeur des relations institutionnelles complètent le comité de direction du bailleur qui a mené 954 livraisons-acquisitions en 2020 et lancé 1 200 ordres de services pour la réalisation de logements supplémentaires. En 2020, les 360 collaborateurs de GDH ont réalisé un chiffre d'affaires de 124 M€ pour un résultat net de 20,7M€.

Logement : Maurice Chabert devient président du bailleur social Vallis habitat

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026



Le Conseil d'administration de Vallis Habitat, 1er bailleur social du département de Vaucluse vient d'élire Maurice Chabert à la présidence. Il succède à Jean-Baptiste Blanc, avocat cavaillonnais inscrit au barreau d'Avignon et élu sénateur en septembre dernier, contraint de laisser sa place pour cause de cumul des mandats. Maurice Chabert, également président du Conseil départemental de Vaucluse, a été élu à une large majorité avec 18 voix, 3 abstentions et 3 contre.

Vallis habitat

Le bailleur social Vallis habitat – fusion au 1er janvier 2019 de l'OPH Grand Avignon Résidences et de Mistral habitat, émanation du Conseil départemental – gère 15 914 logements abritant 37 006 locataires et 9 structures d'hébergement collectives dans le Vaucluse. Cela représente 46% du patrimoine social du département abritant 6,43% de la population Vauclusienne. L'ensemble du parc de logements est réparti dans 80 communes en Vaucluse mais aussi dans les Bouches-du-Rhône et dans le Gard. L'organisme HLM emploie 287 salariés.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026

Renouvellement urbain
Vallis habitat mène actuellement des opérations d'envergure de renouvellement urbain, des programmes traitant à la fois la rénovation énergétique, de l'amélioration du confort des locataires dans le logement, de la sécurité et de l'entretien et de l'aménagement des espaces extérieurs.

La crise sanitaire et accompagnement
«S'agissant des conséquences négatives de la crise sanitaire, fait savoir l'organisme, elles concernent principalement les dépenses supplémentaires générées par les investissements pour la protection des salariés et les surcoûts des chantiers, les risques de retard dans les projets de réhabilitations ou de constructions neuves -même si l'activité du secteur du BTP est en principe maintenue- et les risques d'augmentation des impayés locatifs. Nous avons sur ce point mis en œuvre des mesures d'accompagnement.»

Grand Delta Habitat part à la conquête des régions

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026



Michel Gontard président de Grand Delta Habitat dresse le bilan de l'année. La plus grande coopérative de France qu'il dirige, avec Xavier Sordelet directeur général, propose 20 319 logements dans 132 communes, 7 départements et 3 régions abritant plus de 50 000 personnes, soit autant qu'une ville moyenne en France. En ce moment il accompagne Emmanuelle Cosse, ancienne ministre du Logement, dans la course à la présidence de l'Union Sociale pour l'Habitat.

«Lors d'une réunion sur le logement cet été, j'ai rencontré la ministre du Logement Emmanuelle Wargon (Ndlr : fille de Lionel Stoleru (1937-2016) secrétaire d'Etat sous la présidence de Giscard d'Estaing) qui a succédé à Julien Denormandie en Juillet 2020 ». Mon actualité ? «Soutenir la candidature de l'ancienne ministre du Logement et de l'Habitat durable Emmanuelle à la présidence de l'Union sociale pour l'habitat (USH) qui devra affronter Marcel Rougemont (président de la Fédération des offices publics de l'habitat)». Objectif ? L'accompagner lors des réunions qui se déroulent dans le Sud auprès des grandes familles professionnelles, des acteurs de l'acte de bâtir dans la sphère publique comme privée et des associations comme l'Abbé Pierre… «Cette présidence est importante, notamment parce qu'elle est en

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026

lien avec le gouvernement et les ministères du Logement, de la Ville, de l'Economie et des Finances, de l'Environnement… bref, tout ce qui gravite autour la construction.»

En éclaireur sur la sphère régionale

Au chapitre plus local, le président de Grand Delta Habitat confirme «faire le tour des maires, une obligation qui succède aux élections car la coopérative, présente dans 137 villes, voit toujours plus loin. «C'est une façon de faire le point avec eux : ce qui ne va pas, quels sont leurs projets. C'est aussi rencontrer les élus des territoires sur lesquels nous aimerions aller…»

Les opérations conjointes

«Nous devrions dépasser le cap des 500-600 logements cette année sur Nice et envisagerions peut-être d'y implanter une agence -1 000 logements sont nécessaires pour cela- tandis que celle de Salon-de-Provence est ouverte et sera inaugurée en octobre et qu'une autre verra le jour à Toulon. Est-ce que nous sommes favorables à des partenariats avec d'autres acteurs publics ou privés de la construction ? Cela dépend de la teneur du projet et des sollicitations que nous recevons. Très concrètement ce cas de figure se présente lorsque le projet est trop important à réaliser seul pour l'une et l'autre partie, alors nous accomplissons l'opération conjointement.»

Logements, mobilité, quelles attentes ?

«Depuis des années nous sommes sur les mêmes chiffres de demandes et donc d'attentes d'un logement. J'estime à 12 500 personnes le nombre de personnes en attente en Vaucluse. Je pense qu'il s'agit du même chiffre pour le Gard, 10 000 pour la Drôme et les Alpes-de-Haute-Provence, 15 000 pour le Var, tandis que les Bouches-du-Rhône et les Alpes-Maritimes –ces dernières comportant très peu de transports en commun pour les personnes logeant dans l'arrière-pays- pourraient atteindre, environ, 20 000 personnes. Car la façade méditerranéenne subit une très forte tension, nombre de personnes, pour des raisons de prix des loyers, logent d'ailleurs en Italie.»

> **«Aujourd'hui, nous logeons 50 000 personnes, cela représente une ville moyenne en France»**

Axédia

«Nous souhaitions entrer en Occitanie ce qui est fait avec une première opération de construction de 15 logements à Montpellier. Nous sommes typiquement sur le bassin de l'offre : l'étang de Thau. C'était un défi pour Axédia et nous y sommes parvenus.»

L'épineux problème

«Les marchands de sommeil sont les ennemis majeurs des bailleurs sociaux. Ils agissent sur un territoire

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026

‘tendu’. Pour les combattre ? L’engagement d’une volonté régalienne est nécessaire pour, justement, mettre l’accent sur la réhabilitation. Cela consiste à discuter avec des propriétaires dont certains n’ont réellement pas la possibilité d’entretenir leurs biens, de leur accorder du temps pour effectuer les travaux et si ceux-ci n’ont pu être réalisés, racheter le bien et confier le travail au bailleur sans que la collectivité n’y mette de l’argent, mais cela, la Loi ne le permet pas. Pourtant des centres-bourgs sont gangrénés par cette problématique.»

Séparer le bon grain de l’ivraie

«Ce discours n’est pas facilement porté. Il ne s’agit pas de spolier des personnes mais de leur dire ‘vous n’êtes pas dans les clous vous avez tant de temps pour vous y mettre, le délai passé la collectivité s’y met’. Il est surtout question de mettre un terme à l’exploitation de la misère du monde avec les marchands de sommeil. Des maires vauclusiens, de toute sensibilité politique, sont confrontés à ce problème qui fait partie des difficultés du ‘cœur de ville’ et ne peuvent le régler sans que la Loi soit modifiée en ce sens.»

Seul sur Mars

«Nous allons lancer les appels d’offre pour la construction de Seul sur Mars : 6 villas en construction à l’Isle-sur-la-Sorgue et plusieurs équipes d’architectes pour viser le zéro charge. C’est exactement la même chose qu’une écurie de formule 1. Ce n’est pas qu’une affaire de prestige, c’est tester des moyens innovants, construire de nouveaux modèles pour progresser et décliner, ensuite, des solutions industrielles, auparavant testées. Ces habitations d’un genre nouveau seront ensuite mises à la location sociale.»

Une assemblée générale à huis-clos

«A mon grand regret, elle ne pourra avoir lieu qu’à huis-clos, cette année, en raison de la Covid-19. Nous l’avions reportée à mercredi 30 septembre en espérant qu’elle pourrait avoir lieu physiquement ce qui ne pourra être le cas puisqu’entre 150 et 200 personnes se déplacent pour venir y assister. Egalement, la pandémie nous a fait reporter environ 300 constructions sur l’année prochaine ce qui est finalement peu et dû au fait que nous avons été en rupture de matériaux car les entreprises, après avoir ‘marqué le coup’, ont très vite réagi et se sont très vite organisées pour continuer les chantiers. Toutes les constructions prévues auront bien lieu, je n’évoque là que du retard et un glissement du nombre de constructions de 2020 en 2021.»

Nourrir le territoire qui nous accueille

«Ce sur quoi je veux insister ? Bien sûr il y a des constructeurs plus importants que nous qui savent ‘tirer’ les prix en passant de ‘grandes’ commandes de matériaux ce qui pourrait signifier ‘faire des économies’, cependant ce n’est pas ce que nous avons souhaité faire. Nous sommes une entreprise du territoire qui vit et contribue à celui-ci. Cela consiste donc à faire travailler les entreprises et artisans locaux et départementaux. Ainsi lorsqu’un problème -même mineur- se fait jour nous savons à qui nous adresser et faire en sorte que celui-ci soit résolu parce que notre partenaire est identifié et que nous avons une

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026

relation récurrente et de confiance avec lui.»

Propos recueillis par Mireille Hurlin

Grand Delta Habitat

Où et combien ?

En 2019, Grand Delta Habitat a livré 817 logements tandis que 1 300 sont d'ores et déjà programmés et 170M€ investis annuellement. La coopérative la plus importante de France est présente dans 132 communes, 7 départements : les Alpes-de-Haute-Provence, les Alpes-Maritimes, les Bouches-du-Rhône, la Drôme, le Gard, le Var et le Vaucluse et trois régions : l'Occitanie, le Vaucluse et Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Dans le détail

Les Alpes-de-Haute-Provence comptent actuellement 110 logements dans 2 communes et seront bientôt pourvues de 112 autres. Les Alpes-Maritimes en accueillent 252 dans 4 communes tandis que 366 sont à venir. La coopérative a sorti de terre 3 232 logements dans 28 communes des Bouches-du-Rhône et en programme 534. 248 logements sont établis dans 2 communes de la Drôme. 2 764 logements sont répartis dans 31 communes du Gard tandis que 230 seront bientôt proposés dans ce même secteur. Le bailleur s'est installé dans le Var, proposant 425 logements dans 7 communes tandis que 930 viendront bientôt compléter l'offre. Enfin, le bailleur, bien ancré dans son propre territoire, le Vaucluse, totalise 13 288 logements dans 58 communes et programme 636 constructions à venir. Huit agences de proximité émaillent le territoire : plusieurs à Avignon, Orange, Carpentras, l'Isle-sur-la-Sorgue, Nîmes, Marseille et Nice.

Le parcours résidentiel

La coop d'HLM insiste sur le parcours résidentiel afin de proposer aux locataires qui le souhaitent d'accéder à la propriété. Outre le logement locatif, DGH propose l'accession sociale sécurisée, la vente de lots à bâtir, le syndic de copropriété, des logements Alter senior. La coopérative vient de se lancer dans une opération de R&D (Recherche et développement) confiant la construction de 6 villas à plusieurs équipes d'architectes pour créer un habitat autonome 'Seul sur Mars' à l'Isle-sur-la-Sorgue. Le bailleur, constructeur, aménageur va créer une société anonyme de coordination qui regroupera –entre autres- Grand Delta Habitat et Axédia. Il s'agit d'un outil de contrôle, de coordination et de mutualisation –dont financière- de plusieurs membres autour de l'acte de construire.

Focus financier

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026

121,4M€ de chiffre d'affaires, un résultat net de 19,7M€, 1, 576M€ d'actifs net et 19,9M€ d'autofinancement. 121M€ d'investissement. 102,6M€ d'investissement dans les constructions et réhabilitation de patrimoine. 18,4M€ d'investissement dans les travaux d'entretien. Le taux de vacance est de 0,8% soit 163 logements. Le taux de recouvrement est de 99,2%, le taux de prélèvements automatiques est de 68,2% et le coût de fonctionnement par logement est de 1 096€. A noter, la Banques des territoires (ex-Caisse des dépôts et consignations, la banque de l'Etat) et Grand Delta Habitat ont signé, le 12 mars dernier, une convention de prêt de haut de bilan de 7,756M€ via un plafond d'engagement de 240M€. Cet accord permet de financer la construction de 1 800 logements et la réhabilitation de 800 autres.

2019, GDH en chiffre

50 211 personnes logées. 20 139 logements locatifs. 7 783 lots en gestion. 2 364 attributions et 576 mutations. 1 300 logements en chantier. 817 logements livrés. 355 collaborateurs. 104 ventes réalisées. 8 agences commerciales et 1 centre de relation client.

Le Conseil d'administration de Grand Delta Habitat

Michel Gontard, président. Marie-Catherine Bertrand, Christian Boccon-Liaudet, Jean-Luc Bonnal, Stéphane Bonnois, Jacques Bres, Geoffroy de Touzalin, Nora Djezzar, Guy Farjon, François Godin, Yves Marteyn, Jean-Laude Molina, Bernard Montoya, Nadège Mur, Michel Mus, Patrice Perrot, Corinne Testud-Robert, Michel Ullmann.

Le Conseil d'administration d'Axédia

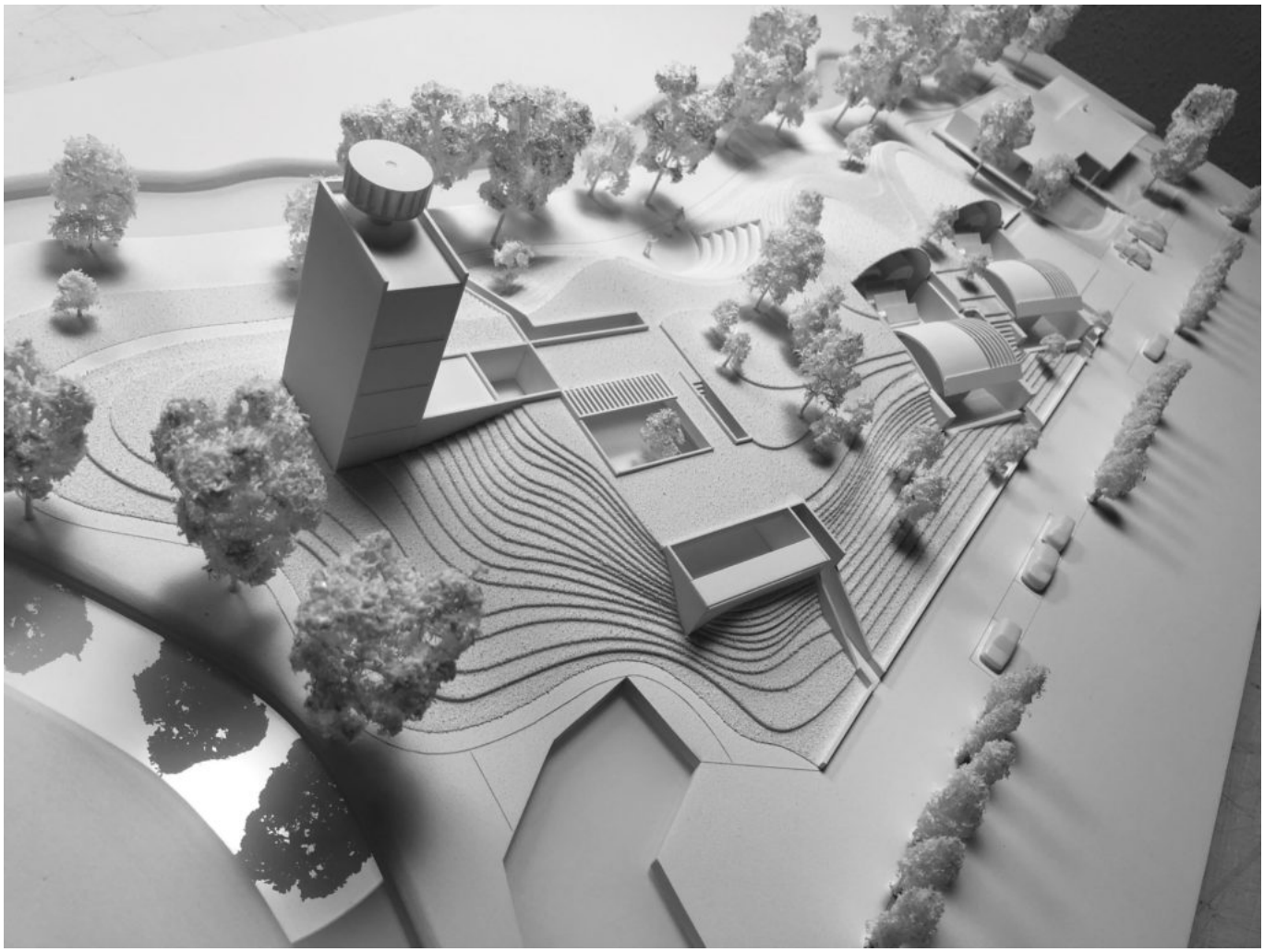
Michel Gontard, président. Xavier Alapetite, Kader Belhadj, Daniel Bellet, Marie-Catherine Bertrand, Lauriane Blanc, Nathalie Bonnevie, Jean-Jacques Dorey, André Ferren, Marie-Thérèse Galmard, Michèle Micheloette, Agnès Moisson, Michel Mus, Isabelle Pairat, Dominique Taddéi, Nathalie Vallat, George Lemaire directeur.

Le Conseil d'administration de la Fondation GDH

Marie-Catherine Bertrand, présidente. Etienne Ferracci, Michèle Michelotte, Jean-Claude Molina, Aimé Montal, Eric Novaretti, Jean-Jacques Oddo, Jean-Marie Puggioni.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026



“Seul sur mars“ à l’Isle-sur-la-Sorgue

Logement : Mistral habitat est mort ! Vive Vallis habitat !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026



C’est officiel ! Mistral habitat devient Vallis Habitat. Le bailleur social du Département vient de franchir la dernière étape afin de changer de nom. Ainsi, après un vote de l’assemblée plénière du Conseil départemental, puis un avis favorable du préfet de Vaucluse, c’est un dernier organisme qui vient de valider définitivement ce changement d’appellation.

« Même métier, même public, mêmes équipes… et même mission : produire du logement social pour tous », explique Jean-Baptiste Blanc, président de cet Office public de l’habitat (OPH) créé en 1930 sous la présidence de Louis Gros, député-maire d’Avignon.

Dévoilé en début d’année, la nouvelle identité décline le nom latin du Vaucluse : Vallis clausa (Vallée fermée en latin). « Nous gardons Vallis, mais pas clausa, parce que nous ne sommes pas ‘fermés’, explique le président de cette entité issue de la fusion, début 2019, des offices de l’Agglomération (Grand Avignon Résidences) et du Département (Mistral Habitat). Vallis représente l’ancrage vauclusien et aussi plusieurs vallées puisque nous sommes sur plusieurs départements et régions. »

16 000 logements pour 37 000 locataires

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 novembre 2026

Dirigé par Philippe Brunet-Debaines, Vallis Habitat regroupe un moins de 300 salariés. Le premier opérateur public du département dispose d'un patrimoine de près de 16 000 logements, ce qui représente 46% du patrimoine social en Vaucluse. Organisé autour de 5 agences de proximité (Avignon-Sud et Est, Avignon-Ouest, Cavaillon, Monteux et Orange) ainsi que de son siège social situé dans la cité des papes, il est aussi présent dans les Bouches-du-Rhône et le Gard. Au total, Vallis Habitat loge plus de 37 000 locataires.

L'OPH a pour ambition de construire 100 à 280 logements par an. Nous en avons réhabilité plus de 400 cette année et, prochainement, 200, précise Jean-Baptiste Blanc. La réhabilitation se monte à 30M€ investis, plus de 7M€ pour le gros entretien, dont 2M€ pour l'entretien régulier.»



Philippe Brunet-Debaines, directeur général de Vallis Habitat et Jean-baptiste Blanc, président de Vallis Habitat