Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

(Vidéo) : 20 ans après la gare TGV d'Avignon, l'aménagement de Courtine prend enfin son envol



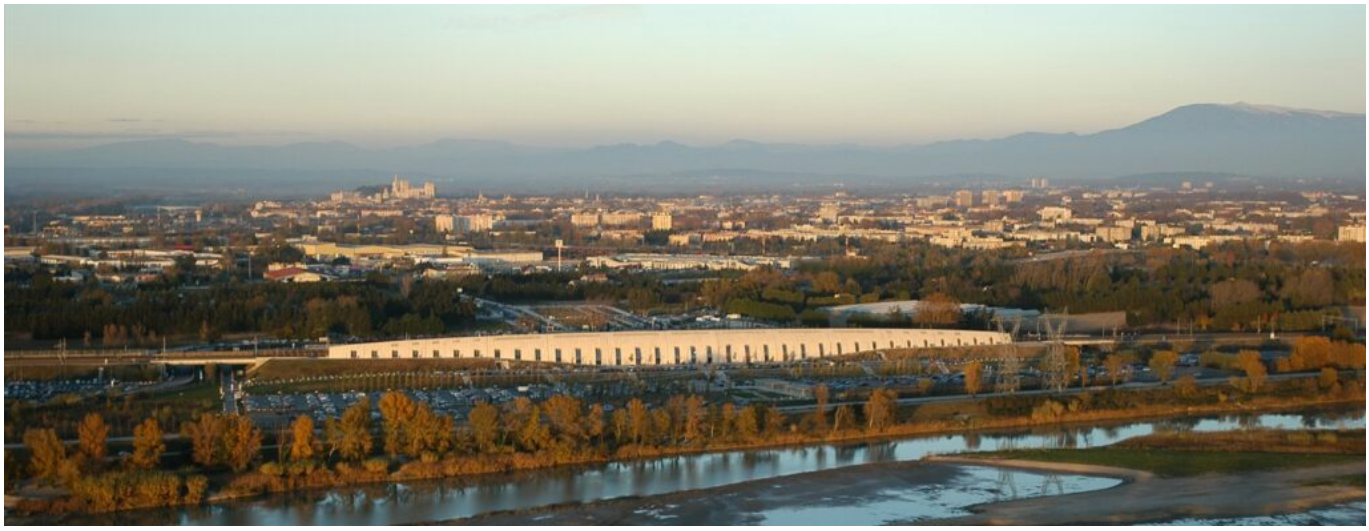
Plus de 20 ans après la mise en service de la gare TGV d'Avignon, le quartier de Courtine devrait enfin connaître le développement que lui confère sa position stratégique pour l'ensemble du bassin de vie. L'opération, confiée aux aménageurs Icade et Primosud prévoit la réalisation de plus de 43 000m2 de logements, de commerces et de locaux d'activités et de services. De la réussite de ce programme, dont les premiers coups de pioche devraient avoir lieu courant 2025, pourrait dépendre l'avenir du dynamisme économique de l'ensemble du bassin de vie. Pour ce projet urbain sans précédent les défis de la mobilité et de l'accessibilité seront vitaux.

« Ça y est ! Le quartier d'Avignon Confluences démarre très concrètement ». Cécile Helle, maire d'Avignon, ne cachait pas sa satisfaction lors de la présentation, ce mardi 12 septembre, du projet

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

d'aménagement du premier macro-lot situé dans la zone de Courtine, juste à côté de la gare TGV de la cité des papes. Il faut dire que depuis 20 ans l'impatience avait peu à peu laissé la place à une inexorable résilience.
Pensez donc ! Le 7 Juin 2001, soit 12 ans après les premières études, le président de la République, Jacques Chirac, inaugurait en grande pompe la gare TGV d'Avignon-Courtine ainsi que l'ouvrage d'art le plus cher de cette nouvelle ligne à grande vitesse TGV-Méditerranée : les 1,5km du viaduc sur le Rhône (140M€).
Désormais reliée à Paris en moins de 3h par cette gare (47M€), qui a failli voir le jour à Pujaut puis sur le plateau des Angles, tout le monde pense alors à ce moment que la confluence du Rhône et de la Durance va connaitre un essor sans précédent.
Mais si l'effet TGV fonctionne à plein pour les Alpilles, le Luberon, une partie d'Avignon ainsi que le Vaucluse, le Gard rhodanien et le Nord des Bouches-du-Rhône, rien ne semble vouloir émerger durablement à proximité immédiate de cette gare. Pourtant, à travers toute la France, les autres gares TGV, qui disposent de bien moins d'atouts que celle de la cité des papes, voient des zones d'activités fleurir comme des champignons.



Inaugurée en 2001, la gare TGV de Courtine est située à moins de 3km du centre-ville de la cité des papes. © DR

Une zone qui a tout pour réussir

Incompréhensible, alors que la nouvelle gare avignonnaise a tout pour réussir : désignée plusieurs fois gare préférée des français, elle a franchi le cap des 4,1 millions de passagers en 2019. Un objectif qui, selon la SNCF, ne devrait pas être atteint avant 2030. Située à moins de 2,5 kilomètres de l'intra-muros, la gare dispose également de la plus importante offre de stationnement (5 000 places) pour une gare TGV en France. Malgré tout cela, rien ne se passe autour, ou pas grand-chose. Et ce n'est pas faire injure aux quelques immeubles de bureaux, aux hôtels, aux résidences ou bien encore à l'implantation de l'Hôtel des ventes (opérationnel depuis 2009) de dire que l'aménagement de la zone ne connaît pas d'impulsion déterminante.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

« Un projet urbain sans précédent à l'échelle de l'agglomération. »

Joël Guin, président du Grand Avignon

Les projets n'ont pourtant pas manqué : programme City Sud, déplacement du ciné Pathé depuis Cap Sud, Cité de la formation, parc d'attractions, golf, port de plaisance, balnéothérapie, hôtel de luxe, centre de séminaire, complexe touristique saisonnier… (voir encadré 'Avignon Confluences : les grandes dates de Courtine' en fin d'article). Autant de dossiers qui, malgré les bonnes volontés n'ont jamais vu le jour. Ou plutôt n'ont jamais sorti la tête de l'eau. La faute, tout particulièrement, à un PPRI (Plan de prévention des risques d'inondations) appliqué de manière draconienne par les services de l'Etat en bloquant inexorablement l'aménagement de cette zone.

Il faut dire qu'en guise de cadeau d'adieu, beaucoup pointent du doigt en 'off' une ministre, aussi rancunière que malheureuse après des élections municipales perdue à Avignon en 2001, d'avoir eu 'la bonne idée d'œuvrer' à ce que l'évaluation des risques d'inondation ne soit plus estimée par rapport à une crue centennale mais par rapport à une crue millénale. Et histoire de bien verrouiller l'affaire, outre le Rhône, ce risque avait été aussi étendu à la Durance. Pas étonnant dans ces conditions que les programmes apparaissent au compte-gouttes et qu'il soit difficile de réaliser des projets d'envergures comprenant notamment un geste architectural emblématique.



Le 1er macro-lot d'Avignon-Confluences vu depuis le parvis de la gare. ©Leclercq Associés &

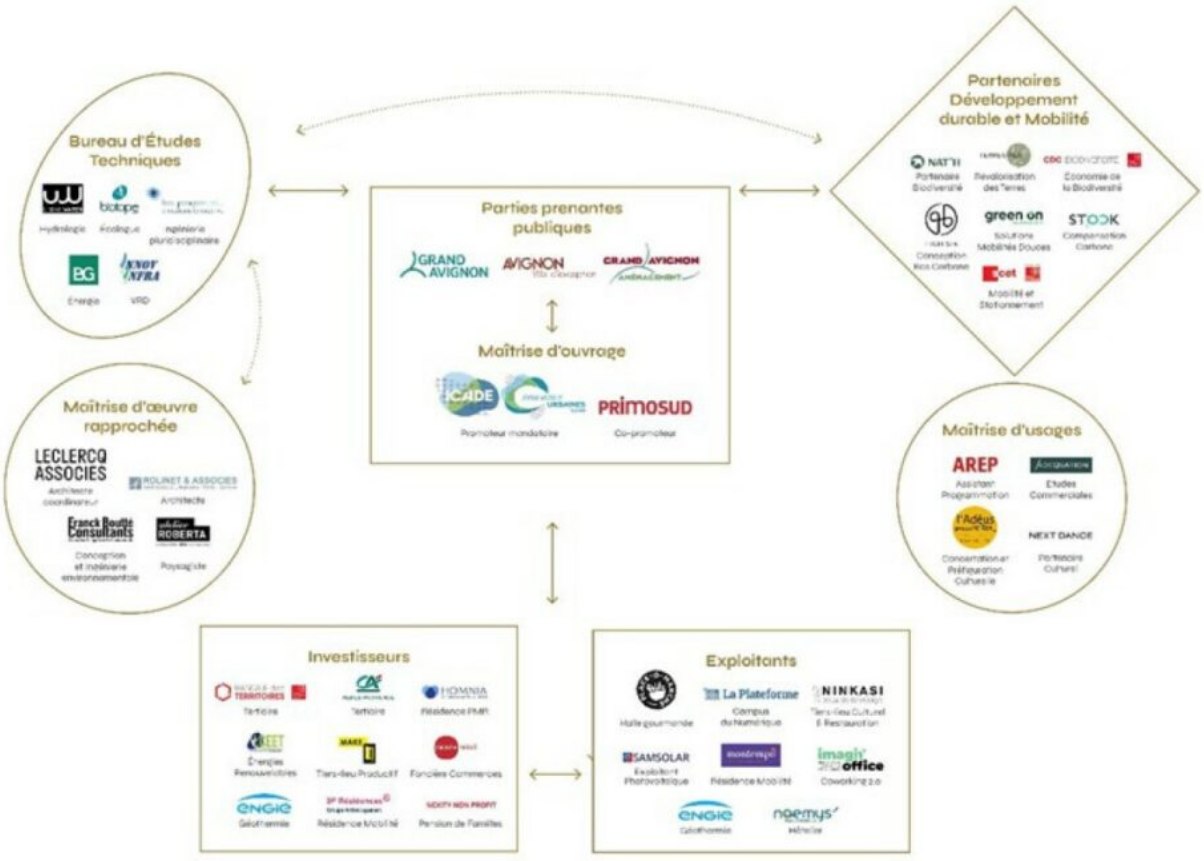
Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

Etienne Gozard_ArtefactoryLab

Une vitrine pour Courtine ?
Aujourd'hui, en entrant dans sa phase opérationnelle, ce nouveau projet semble lever ces obstacles qui, espérons-le désormais, devraient enfin faire partie du passé. Quelques indices pouvaient déjà cependant laisser subodorer ce frémissement. Le nouveau siège de la Caf (Caisse d'allocation familiale) de Vaucluse qui centralise depuis quelques mois les agences d'Avignon-siège, Cavaillon et Carpentras. Baptisé Confluence Park : ce bâtiment constitue déjà ce fameux édifice signature. Juste à côté, la pérennisation de l'ancien Opéra-Confluence par des entrepreneurs locaux donne aussi un signal fort sur la vitalité de la zone et de son avenir, notamment en termes d'animations culturelles. Auparavant, le projet 'Bart' lancé en 2021, sur 5 étages et plus de 6 000m2, devrait proposer commerces, logements privés et espaces de coliving, services, bar et restaurant sur le toit-terrasse avec vue sur 360° et le palais des papes. La livraison est prévue en 2025.

Ne manquait-il donc pas alors un élan supplémentaire afin de passer à la vitesse supérieure ? C'est ce défi que va tenter de relever ce premier 'macro-lot démonstrateur' dont la conception a été confiée à la foncière de bureau Icade Promotion, filiale de la Caisse des dépôts, Primosud, filiale partielle du groupe Nexity, ainsi que le cabinet d'architecture parisien Leclercq & associés.



Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

L'organigramme du projet.

Du logement et de l'activité économique sur 43 000m2
Ce premier macro-îlot représente un programme d'environ 43 000m². Il intègre 463 logements pour 25 285m² de surface de plancher, comprenant des logements en accession libre à la propriété (environ 300 logements) ainsi que logements accompagnés (163 logements types résidence mobilité, résidence d'hôtel hospitalier, colocation pour personnes en situation de handicap...). Ces logements pourront être des appartements ou même des petites maisons. Ils seront conçus pour être traversant pour mieux les aérer en soirée. Ils intégreront au maximum des grandes terrasses ou des balcons très profonds.

A cela s'ajoute 13 460m² d'activités tertiaires dont 5 100m² de bureaux, 4 100m² de co-working, 2 600m² d'espaces formations numérique et créative (voir encadré en fin de paragraphe) et 1 660m² d'espaces de formation et de production (manuelle ou artisanale). A ce jour, 50% des surfaces de bureaux seraient déjà louées selon les promoteurs.

Découvrez la vidéo complète du projet.

Enfin, le projet intègre 4 300m² d'activités commerciales : 1 500m² de marché alimentaire et restauration avec une halle gourmande, 1 700m² de commerces de proximité, 500m² de restauration et bar, 300m² pour une salle de sport et une crèche de 300m². Une aire de jeux, un jardin partagé ou bien encore un auditorium sont également prévus.
Les premiers travaux sont annoncés courant 2025 pour des premières livraisons fin 2026. Le chantier devrait débuter par les secteurs les plus près de la gare et le bâtiment 'totem' notamment.

Développement d'une économie créative et numérique
Le projet prévoit l'implantation de 'La plateforme', une école du numérique qui devrait s'installer à Avignon au sein du bâtiment 'totem' emblématique de ce programme. Ce campus des métiers du numérique ouvert à tous propose des formations diplômante de bac+2 à bac+5 sans frais de scolarité et sans conditions de diplôme au préalable.
Autre acteur annoncé au sein de projet : Make ici, un réseau français de manufactures collaboratives dédiées à l'artisanat d'art, au design et à la fabrication numérique qui pourrait notamment développer un lieu de création scénique autour des décors de théâtre ou de cinéma.

S'intégrer au mieux dans la nature qui l'entoure
Le tout ambitionne d'intégrer au mieux les paysages et les éléments naturels présents. Ainsi, l'actuel mas Guigue est conservé en constituant même la pierre angulaire autour de laquelle a été imaginé le projet de l'architecte et urbaniste François Leclerc. Un recensement de la végétation a aussi été réalisé afin de conserver les arbres de grandes tailles pour préserver le maximum de verdure pour un meilleur confort thermique.
Situés tout autour, les bâtiments auront aussi pour rôle de protéger le parc central du bruit. Les constructions positionnées au Nord devraient servir également à freiner le vent.
Le programme se fixe pour objectif d'approcher un taux d'énergies renouvelables du réseau de l'ordre de 100%. Pour cela, 4 330m2 de panneaux solaires photovoltaïques seront installés sur certaines toitures du

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

projet. Le chauffage et le rafraîchissement des locaux vont s'appuyer sur une boucle tempérée géothermique, dont le potentiel est avéré sur site. Des études sur les possibilités de réaliser des bâtiments à énergie positive, pour réinjecter dans le réseau de la ville sont également en cours.



Les logements, conçus pour être traversant afin de mieux les aérer, devraient faire la part belle aux grandes terrasses et aux balcons très profonds.©Leclercq Associés

L'idée est d'atteindre les seuils de la RE 2025 en base et ceux de la RE 2028 pour le bâtiment 'Totem' emblématique du programme ainsi que d'appliquer les labels les plus ambitieux en matière de construction vertueuse (BDM, BBCA, biodivercity, WELL, BREAM et NF HQE…).
Le but pour les concepteurs du projet étant de répondre à deux enjeux fondamentaux : offrir un confort thermique à l'épreuve du réchauffement climatique et préserver le cœur de l'îlot du mistral tout en favorisant l'ensoleillement en hiver.

> « Ce qui va se construire ici ce n'est pas l'Avignon de 2030, mais bien celui de 2050. »
>
> *Cécile Helle, maire d'Avignon*

Les voitures autour, les vélos dedans
« Il n'y aura pas de voitures sur le site, complète François Leclerc. Elles seront en périphérie. »
Un parking silo d'une capacité maximale de 420 places servira au stationnement afin de limiter l'emprise

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

de l'automobile tout en proposant un roulement des places entre les différents usagers (salariés et résidents qui n'utilisent pas le parking aux mêmes moments).
Situé au Sud du projet, la réversibilité du silo a été anticipée si le développement des transports en commun et le rapport à la voiture nécessite une nouvelle destination d'usage. Des stationnements, en rez-de-chaussée, sont également intégrés sous les terrasses pour plus de discrétions.Des vélos partagés viendront compléter l'offre des Vélopop alors que programme prévoit la présence d'ateliers de réparation et d'entretien de vélos.



Le projet est conçu autour d'un jardin central où la voiture est exclue. Les véhicules étant renvoyés en périphéries.©Leclercq Associés

Imaginer l'Avignon de 2050

« Il ne s'agit pas d'une simple extension urbaine comme à Agroparc ou Joly-Jean, insiste Cécile Helle. Ce nouveau quartier d'Avignon-Confluences doit être un quartier qui n'existe pas encore sur Avignon. Un quartier à dimension métropolitaine, symbole de la ville du futur tout en tenant compte de l'existant et notamment le patrimoine végétal et naturel très riche dans cet espace anciennement agricole. Ce qui va se construire ici ce n'est pas l'Avignon de 2030, mais bien celui de 2050. C'est pour cela que nous avons ce niveau d'exigence de qualité urbaine, paysagère et fonctionnelle. »
« Il s'agit d'un projet urbain sans précédent à l'échelle de l'agglomération prenant notamment en compte la sobriété foncière, confirme Joël Guin, président du Grand Avignon. Car n'oublions pas que ce programme doit servir d'exemple puisqu'il s'agit d'un macro-lot démonstrateur. » En effet, l'ensemble du

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

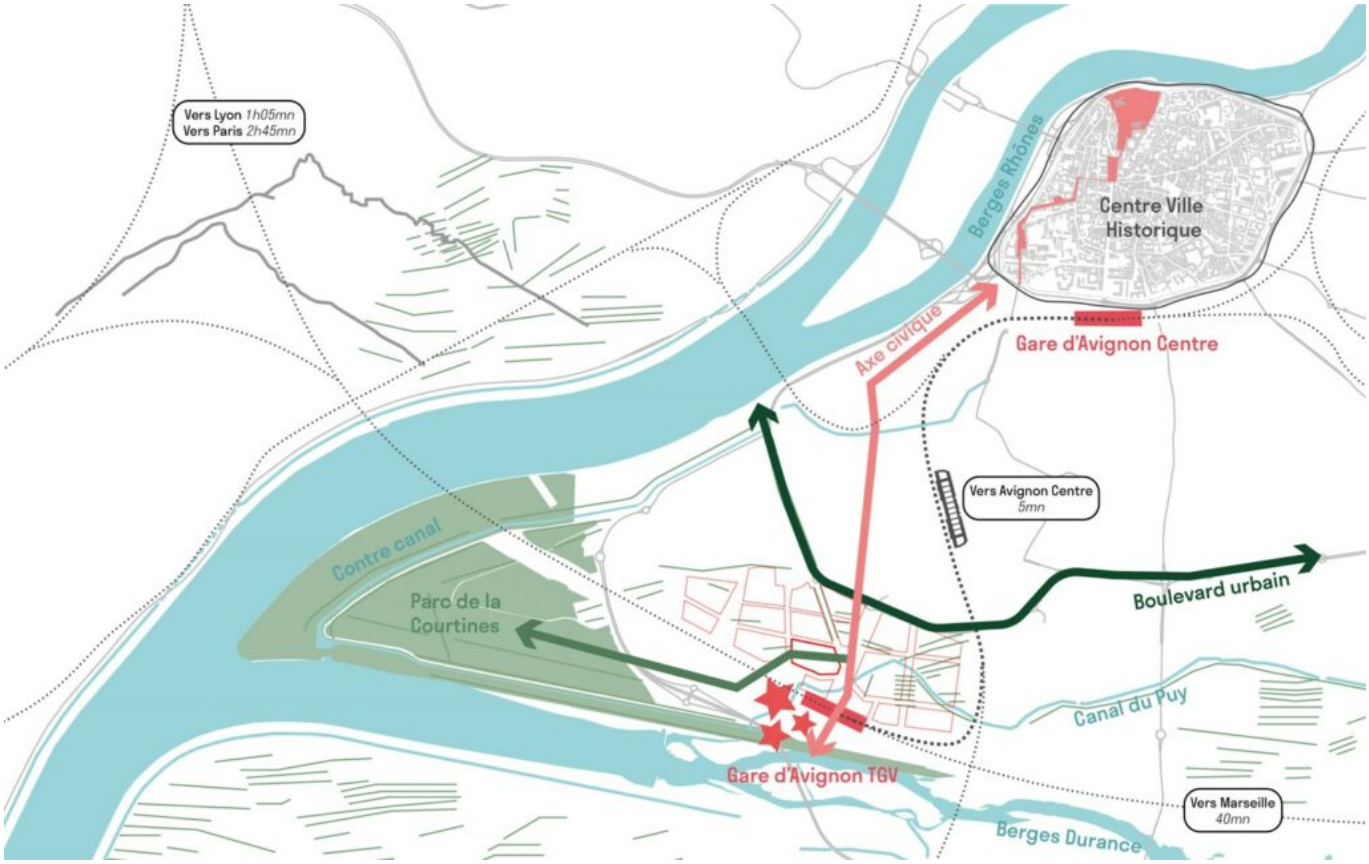
projet urbain est composé de 16 macro-îlots.

> « L'enjeu étant de créer une complémentarité et non concurrence entre ces quartiers. »
>
> *Joan Busquets, urbaniste*

De la réussite de ce premier programme 'témoin' dépend une grande partie de l'avenir de toute cette zone qui s'étend sur 270 ha, dont 100 hectares sont en cours d'aménagement autour de la gare TGV.
« Nous avons d'ailleurs signé un partenariat avec l'EPF Paca (Etablissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur), afin d'avoir la maîtrise totale sur l'aménagement de cette zone », annonce le président du Grand Avignon.
Dans tous les cas, pour l'urbaniste catalan Joan Busquets (voir encadré ci-dessous en 2017), il est impératif « de relier cette zone au cœur historique, sinon cela ne vas pas marcher. L'enjeu étant de créer une complémentarité et non concurrence entre ces quartiers. » Pour cela, celui qui a supervisé les aménagements urbains des JO de Barcelone en 1992 préconise notamment une transformation de la rocade en boulevard urbain afin de créer une continuité entre la gare TGV et le centre-ville, le futur quartier et la zone d'activités de Courtine.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



L'axe civique imaginé par Joan Busquets doit relier les nouveaux quartiers de la gare TGV à ceux du centre-ville. ©Leclercq Associés

Après l'attractivité, l'enjeu de l'accessibilité sera l'autre défi à relever

Cependant, la situation d'Avignon-Confluences ne présente pas que des avantages : « c'est une position qui n'est pas des plus simple car cette zone est aussi 'au bout du bout' », reconnaît la maire de la cité des papes.

Le défi de l'attractivité étant en passe d'être relevé, restera celui de l'accessibilité et des mobilités. L'axe civique de 3 kilomètres prôné par Joan Busquets souhaite faire la part belle aux mobilités et aux déplacements doux (piétons, vélos et transports en commun) afin de rejoindre le centre historique.

De son côté, Cécile Helle imagine des solutions innovantes comme le téléphérique urbain en prenant modèle sur la réussite de Toulouse.

Pour sa part, Joël Guin rappelle son attachement à des projets de développement connexe comme le port trimodal sur le Rhône. Encore faudra-il convaincre la SNCF, qui traîne des pieds, sur ce dossier de 80M€ mené en partenariat avec les Voies navigables de France (VNF).

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



L’actuel mas Guigue (à gauche et au centre) sera conservé au coeur de l’axe végétal du programme. ©Leclercq Associés

Les camions pour la rocade, les vélos pour Confluence

Toujours est-il, que pour désenclaver ce territoire de confluence, le serpent de mer de la Leo devrait immanquablement ressurgir. Plus particulièrement la 3e tranche, avec le franchissement du Rhône qui constitue le principal intérêt de cet équipement initié il y a 30 ans ! Miser sur l’essoufflement de la dépendance à une l’automobile ‘carboné’ semble constituer un pari risqué, voir déconnecté, car quand la mobilité sera 100% électrique et que les véhicules seront plus petits, il faudra tout de même les faire circuler quelque part. La problématique restera d’ailleurs identique pour les modes doux et les transports en commun.

Se posera aussi les questions de l’approvisionnement de ce nouveau quartier ‘cul-de-sac’. Les livraisons des commandes Amazon, si appréciés de ces futurs avignonnais, bien plus enclin à se mettre au vélo plutôt qu’à renoncer à leur achat en ligne, ainsi que les imprimantes 3D, ne résoudront pas les problèmes de fournitures alimentaire par exemple.

Avignon-Confluences pourrait constituer l’opportunité de corriger un autre handicap du bassin de vie : ces infrastructures routières. Il est illusoire de croire cependant que l’agglomération a les moyens financiers de supporter cette charge. Pour autant, est-ce au Grand Avignon d’accueillir sur son territoire le seul pont gratuit en 2×2 voies (le pont de l’Europe) sur le Rhône entre Provence-Alpes-Côte d’Azur et Occitanie. Un ouvrage, qui malgré sa ‘réparation’ réalisée entre 2011 et 2013, est en limite structurel de capacité d’absorption du trafic, notamment celui des poids lourds. Un cordon ombilical entre l’Italie et l’Espagne bien trop lourd à porter pour les épaules d’Avignon alors que ce serait à l’Etat et aux Régions de prendre le relais. Un 3e pont avignonnais sur le Rhône, c’est aussi la possibilité de pouvoir libérer les habitants de la rocade des nuisances d’un trafic qu’ils endurent quotidiennement avec 30 000 à 40 000 véhicules/jour, dont 11% à 13% de camions. Pour eux 2050, c’est dans une éternité. Les camions pour la

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

rocade, les vélos pour Confluence ?

Laurent Garcia

Avignon Confluences : les grandes dates de Courtine

1972 : Création de la zone d'activités
Création de la zone d'activité de Courtine. Aujourd'hui présidée par Dominique Taddei, l'association regroupe près de 350 entreprises totalisant plus de 5 000 salariés.

1997 : 2 projets de parcs d'attractions
Après un projet de parc d'attraction 'Spyland' sur le thème de l'espionnage, ce sont les Danois de 'Tivoli', l'un des parcs les plus anciens au monde, qui envisagent de s'implanter en Courtine.

2001: Inauguration de la gare
Inauguration de la gare TGV par Jacques Chirac, président de la République (voir début de l'article).

2003 : DUP pour la Leo
Déclaration d'utilité publique (DUP) pour la Leo (Liaison Est-Ouest) suite à un arrêté ministériel de 1999. Ce projet vieux de plus de 30 ans prévoit la réalisation d'un contournement routier de l'agglomération en créant une voie nouvelle de 15 km destinée à fluidifier les trafics de la ville (notamment la rocade Charles de Gaulle) et de l'agglomération ainsi que le Nord des Bouches-du-Rhône. L'infrastructure est constituée de 3 tranches dont la première de 5,2 km a été mise en service en 2010 entre Rognonas et Courtine via un franchissement de la Durance (147M€). La 2e tranche (5,8km) prévoit également un nouveau pont sur la Durance après avoir longée la rivière vers Châteaurenard. Enfin, la 3e tranche (3,7km) doit relier la pointe de Courtine au rond-point de Grand Angles, via un franchissement du Rhône en amont du viaduc TGV. Si la tranche 2, la moins utile, semble un peu plus avancée, la tranche 3, la plus importante, est au point mort.

2004 : Courtine s'affiche au Mipim
La Ville d'Avignon participe au salon international de l'aménagement et de l'immobilier du Mipim à Cannes. Elle y présente un projet de cité de la formation, d'un centre de séminaire de 1 500 places ainsi qu'une pédagothèque destinée à la formation des entreprises.

2006 : City Sud débarque
Le promoteur Pitch promotion annonce la réalisation de 'City Sud', un complexe immobilier à vocation tertiaire d'une superficie de 50 000m² de locaux dont 27 500m² de bureaux et 22 500 m² de commerces, de loisirs et culture. L'ensemble devait notamment accueillir le multiplexe Pathé, finalement resté à Cap Sud. Devant être inauguré avant **2012** au plus tard, le programme a été abandonné depuis.

2008 : Le Château recalé
La SARL Château de Courtine dépose un permis de construire pour le réaménagement des 673 400m2 du domaine de Courtine à Avignon. Le projet prévoit la réalisation, pour 2009, de 108 appartements ainsi qu'un centre de balnéothérapie dans les quatre corps de bâtiment du Château de Courtine. Dans le même

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

temps, la société Sasco obtient de l'Etat et de la CNR (Compagnie nationale du Rhône) la concession d'un terrain de 12 hectares à la pointe de Courtine pour y édifier un port de plaisance de 400 places ainsi qu'un complexe d'habitat touristique saisonnier de 150 logements sur 7 hectares. Au final, bien que relancés en 2012, en intégrant un golf notamment, aucun des 2 projets n'a vu le jour.

2010 : Vous prendrez bien une tranche de Leo ?
Inauguration de la tranche 2 de la Leo (voir aussi plus haut en 2003).

2014 : Objectif ? Relancer Courtine
Cécile Helle, maire d'Avignon, et Jean-Marc Roubaud alors président du Grand Avignon et maire de Villeneuve-lès-Avignon lancent un atelier territorial sur le thème 'Avignon Courtine-confluence : construire ensemble la ville de demain'. Objectif : relancer, d'ici 10 ans, l'aménagement de ce quartier dénommé désormais Courtine-Confluence.

2014 : Une virgule, pour quoi faire ?
Réseau ferré de France (RFF) et la SNCF inaugurent la 'virgule'. Cette liaison entre Avignon-TGV et Avignon-Centre permet de relier les deux gares en 5 minutes. Entre retard et annulation,ce gadget ferroviaire de 37,25M€ représente alors l'équivalent de près de 4 kilomètres de tramway et presque 20% de la 3e tranche de la Leo.

2016 : Champion du stationnement
Avec l'inauguration du parking P7, la gare TGV d'Avignon franchi le seuil des 4 000 places de parking, devenant ainsi la gare française disposant de la plus grande capacité de stationnement.

2017 : L'Opéra confluence s'installe provisoirement
En raison des travaux de rénovation de son site historique situé place de l'Horloge reconstruit en 1847 suite à un incendie, l'opéra du Grand Avignon s'installe provisoirement en face de la gare TGV. Il y restera jusqu'en 2021 avant de réintégrer l'intra-muros. Cette salle de spectacle provisoire sera finalement pérenniser par des entrepreneurs locaux qui inaugureront 'Confluence spectacles' en février 2024 en programmant une soixantaine de dates sur la saison.

2017 : Les grandes lignes d'Avignon Confluences dévoilées
La ville et l'agglomération présentent les grandes lignes du futur quartier 'Avignon confluences' dont le projet urbain est confié à l'architecte catalan Joan Busquets. Ce dernier, internationalement reconnu suite à sa supervision des aménagements urbains des jeux olympiques de Barcelone de 1992, a été retenu suite à un appel à concours européen parmi 18 candidatures. « La gare TGV d'Avignon constitue la grande porte de l'agglomération, expliquait alors cet architecte également professeur à la Harvard graduate school of design de l'université d'Harvard dans le Massachussetts aux Etats-Unis lors de sa première présentation en 2018. L'enjeu est ensuite de relier cette porte à l'intra-muros, aux autres quartiers de la cité des papes ainsi qu'aux autres villes alentours. »

2018 : Premier parc photovoltaïque au sol pour Avignon
La CNR (Compagnie nationale du Rhône) inaugure son nouveau parc photovoltaïque à Avignon. Pour la Cité des papes, il s'agit du premier parc solaire au sol à voir le jour sur son territoire. Implanté le long du

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

Rhône sur le site industriel et portuaire de Courtine, ce projet de 10 ha a été initié en 2015 en devenant lauréat du 3e appel d'offres national pour les installations photovoltaïques de grande taille. Les travaux ont ensuite commencé en février 2017 et se sont achevés en avril 2018 avec l'installation de 18 500 panneaux photovoltaïques.

2019 : Plus de 10 ans d'avance sur les prévisions
La gare TGV franchit le seuil des 4,1 millions de passagers. Un chiffre qu'elle ne devait pas atteindre avant 2030 selon la SNCF.

2021 : Bart lance la dynamique
Lancement du projet Bart. Un immeuble de 5 étages de 6 000m2 alliant bureaux (1 900m2), espaces co-living (1 600m2), coworking (1 500m2), bar-restaurant, commerces ou encore mur d'escalade et un toit-terrasse avec vue sur 360°. La livraison est prévue en 2025.

2023 : Installation de la Caf
Après 2 ans de travaux, la Caf (Caisse d'allocations familiales) emménage dans son nouveau siège vauclusien. Le bâtiment de 7 333m2 accueille les 280 agents de la CAF 84 des agences d'Avignon-siège, Cavaillon et Carpentras. Ces derniers seront répartis dans un espace de 6 182m2 qui s'étend sur 3 étages dont 400m2 en rez-de-chaussée destinés à l'accueil des 250 allocataires reçus chaque jour. Baptisé 'Confluence Park' ce nouvel édifice en R+3 comprendra également une offre de 1 100m2 de bureaux modulables, une terrasse privative de 140 m2, 129 places de stationnement pour la Caf et 47 places de parking supplémentaires pour les utilisateurs des bureaux. Labellisé HQE (Haute qualité environnementale) bâtiment durable afin de répondre aux normes environnementales en matière d'économie d'énergie et de performances thermiques, le bâtiment orienté est-ouest dispose en son centre d'un îlot verdoyant entouré de larges terrasses.

2024 : Premier concert pour Confluence spectacles
Ouverture de la nouvelle salle de spectacle 'Confluence spectacles' prévue le 15 février avec un concert de Christophe Willem.

2025 : Premiers coups de pioche pour le macro-lot démonstrateur
Les travaux du premier macro-lot sont annoncés courant 2025 pour des premières livraisons fin 2026.

Marie-Noëlle Lienemann & Michel Gontard : « nous sommes au paroxysme de la crise du

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

logement »



Marie-Noëlle Lienemann, ancienne ministre du logement et présidente de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM, et Michel Gontard, président de Grand Delta Habitat et président directeur général d'Axédia, se sont réunis le jeudi 22 juin à Avignon pour aborder la crise du logement, en mettant notamment l'accent sur la question du logement social.

La question du logement ainsi que les préoccupations qui l'entourent sont plutôt partagées au niveau national. La Fédération BTP, les promoteurs, ou encore le Mouvement HLM, ou encore les associations qui luttent pour les droits des plus démunis, tous montrent une inquiétude certaine.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

« Nous sommes extrêmement inquiets et déçus, et certains même en colère, de l'exercice du Conseil national de la refondation (CNR) Logement par Madame Borne qui a mené vers des avis convergents », explique Marie-Noëlle Lienemann.

Des demandes sans réponses

Face à l'augmentation du prix de l'immobilier, à l'augmentation des intérêts, ainsi que la baisse des aides permettant un certain nombre d'opérations, notamment au niveau des logements les plus abordables, la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM a fait plusieurs demandes, aujourd'hui encore sans réponses.

> *« On nous annonce que le gouvernement veut signer un pacte de confiance avec le Mouvement HLM et pour l'heure, nous n'avons rien sur la table. »*
>
> *Marie-Noëlle Lienemann*

Restauration du Fonds d'aide à la pierre, restauration de la TVA à 5,5%, ou encore abandon du prélèvement de la réduction de loyer de solidarité (RLS), c'est ce qui a été demandé pour le Mouvement HLM. L'idée d'un encadrement du prix du foncier, elle, n'a pas été retenue. C'est donc les deux versants du logement social, locatif et accession, qui sont impactés.

Une chute alarmante de la construction en France

« On dit qu'il y a une chute de construction, mais pour construire, il faut allonger les prêts, mais il faut aussi des subventions et des fonds propres », explique Marie-Noëlle Lienemann. Sans prêt à taux fixe, mais avec un remboursement adossé au taux du livret A, la situation est plus compliquée, notamment pour les organismes qui manquent de fonds propres. Certains devraient même passer dans le rouge l'année prochaine. « Ce n'est pas le cas de Grand Delta Habitat », rassure Michel Gontard.

> *« On manque de logements, mais surtout de logements abordables »*
>
> *Marie-Noëlle Lienemann*

L'ancienne ministre du logement déplore un trop-plein de résidences secondaires et l'explosion de plateformes telles qu'Airbnb, qui, selon elle, devraient être davantage régulées, car elles contribuent à l'augmentation des prix immobiliers. « L'état est convaincu qu'il n'y a pas besoin de construire mais il le disait déjà quand je suis devenue ministre en 1992, sauf que l'on observe plus en plus de carences de

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

logement », ajoute-t-elle.

Une demande grandissante de logement HLM

Si le nombre de logements n'augmente pas, la demande, elle, ne cesse de grandir. Sur la dernière année écoulée, il y a eu une augmentation de 15% de cette demande sur toute la France. « Quand on regarde de qui viennent ces demandes, on remarque qu'il y a de plus en plus de salariés qui n'arrivent plus à payer leur logement dans le privé », affirme la présidente de la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM. Ainsi, la pression augmente elle aussi pour le logement social.

Sur les départements de Vaucluse et du Gard, 76% de la population sont éligibles au logement social en termes de revenus. Parmi ces 76%, 20% sont déjà propriétaires mais plus capables d'assumer l'entretien d'un logement convenable.

Un taux de constructions bien en-dessous des objectifs

Pour répondre à cette forte demande de logements HLM, il faudrait, dans l'idéal, construire entre 100 000 et 150 000 logements HLM par an (en locatif). Une idée qui, aujourd'hui, semble utopique pour Marie-Noëlle Lienemann. « Il faudrait déjà passer au-dessus de la barre des 100 000 logements, affirme-t-elle. Aujourd'hui, on est à 88 000. » Il y a cinq ans, la France comptait 120 000 à 130 000 logements HLM construits par an.

> *« On est très loin de pouvoir satisfaire la demande aujourd'hui »*
>
> *Marie-Noëlle Lienemann*

Bien que le Vaucluse ait enregistré sa 2e année record pour l'immobilier, il y a une demande de 18 000 logements dans le département. Pour son département voisin, le Gard, cette demande est à 20 000, et à 280 000 en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Si l'objectif est d'en produire 1000 cette année dans les départements de Vaucluse et du Gard, seulement la moitié sera réalisable. Quant à la région Paca, elle observa la construction de seulement 1000 logements. Des chiffres bien trop faibles, selon Michel Gontard.

Une crise qui s'étend

De nos jours, le budget alloué au logement constitue une part du revenu de plus en plus grande pour les Français qui peinent davantage à trouver un logement digne et abordable. Aujourd'hui, le prix du logement n'est plus en corrélation avec les sources de revenu des Français.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

« Il y a une quinzaine d'années, le budget logement constituait environ 20% du revenu. Aujourd'hui, on est à plus de 30% »

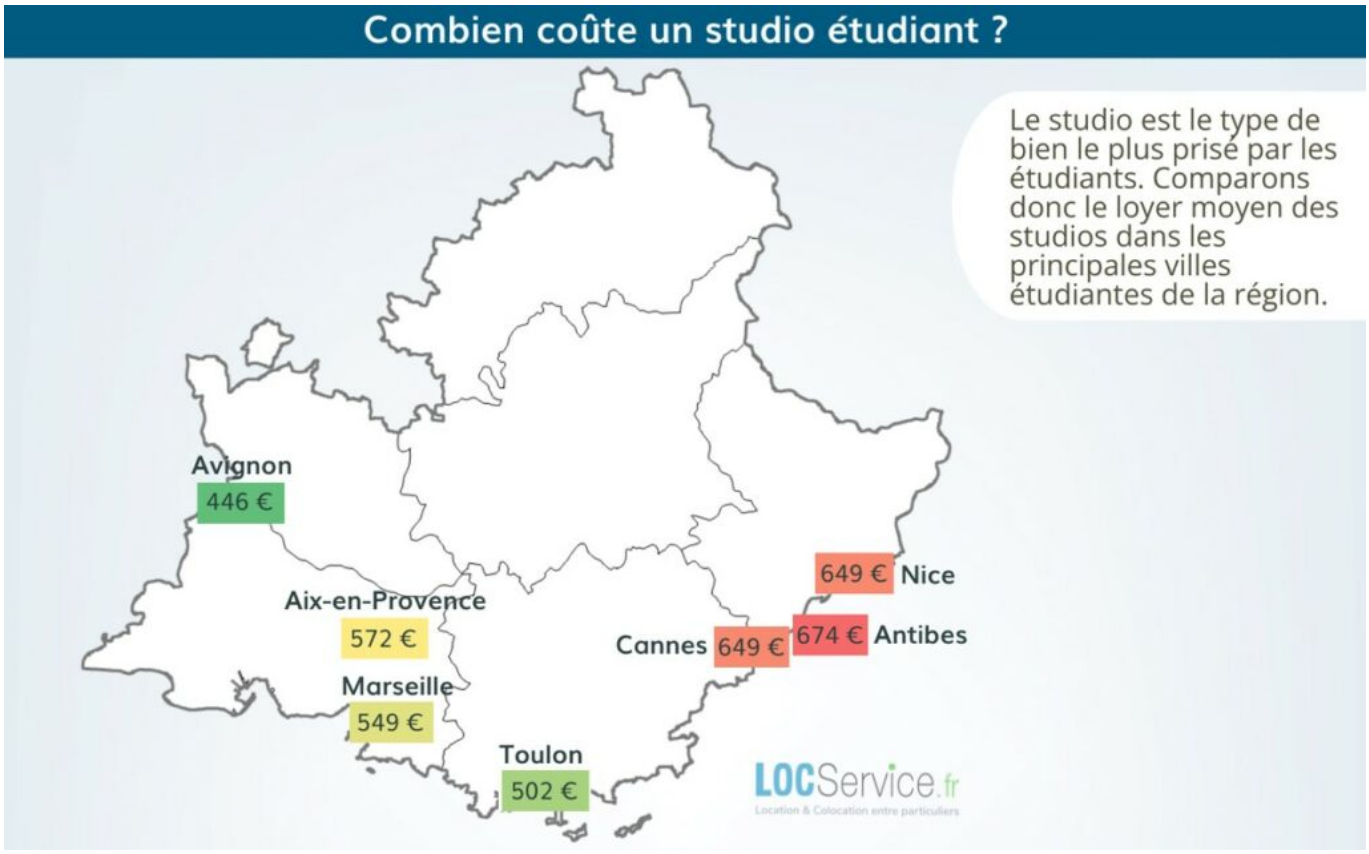
Michel Gontard

Marie-Noëlle Lienemann tire la sonnette d'alarme concernant une inadaptation des prix. Si la crise touchait les plus démunis il y a quelques années, aujourd'hui, elle touche un spectre plus large, avec la classe moyenne. « On est au paroxysme de la crise du logement », concluent unanimement Marie-Noëlle Lienemann et Michel Gontard.

Logement : Avignon reste la ville la moins chère de Paca pour les étudiants en 2023

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

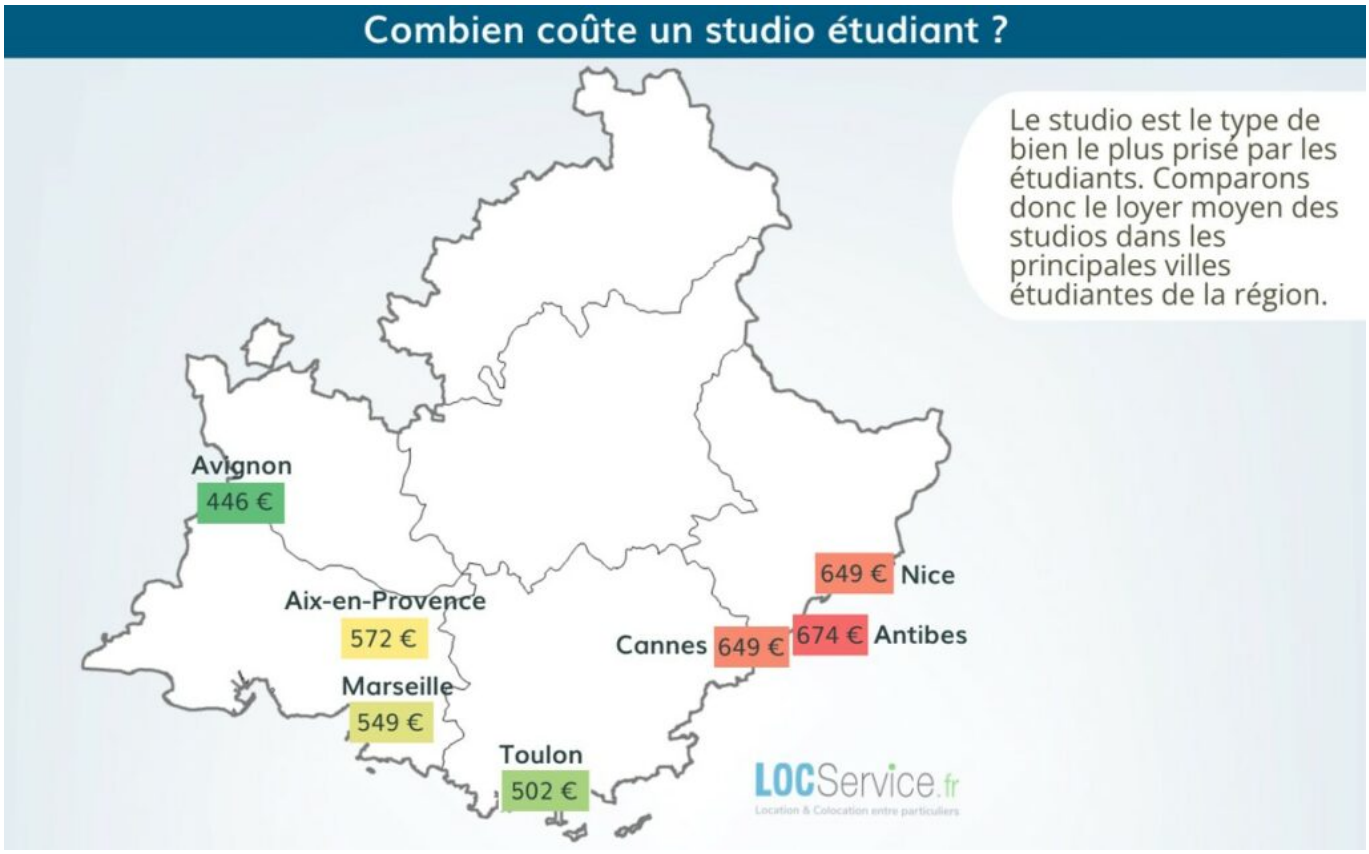


Malgré une très légère hausse en 1 an, le loyer moyen pour un étudiant à l'université d'Avignon reste le moins cher de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Selon la nouvelle étude*réalisée par locservice.fr, spécialiste de la location et de la colocation entre particuliers, Avignon reste la ville universitaire la moins chère pour se loger pour les étudiants en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Avec un loyer moyen mensuel estimé à 446€, la cité des papes reste largement plus accessible que Toulon (502€), Marseille (549€), Aix-en-Provence (572€), Nice (649€), Cannes (649€) et Antibes (674€).
On reste cependant loin des coûts de région parisienne. Ainsi, pour un studio en région parisienne se négocie en moyenne 756€ et à Paris 881€ charges comprises, soit respectivement +32% et +54% de différence avec la moyenne en Paca.
Chez nos voisins d'Occitanie, seuls les coûts des loyers étudiants de Montpellier (518€) et de Toulouse (495€) sont supérieurs à ceux d'Avignon. Pour les autres villes universitaires, ces loyers restent largement en deçà : Nîmes (427€), Perpignan (412€), Narbonne (383€), Albi (352€) et Tarbes (332€).
Par rapport à l'an dernier, Avignon affiche une hausse moyenne de 13€. Une augmentation supérieure à celle d'Aix-en-Provence (+10€) et Cannes (+10€) mais inférieure à celles de Toulon (+16€), Marseille (19€), Nice (+20€) et Antibes (+24€).

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

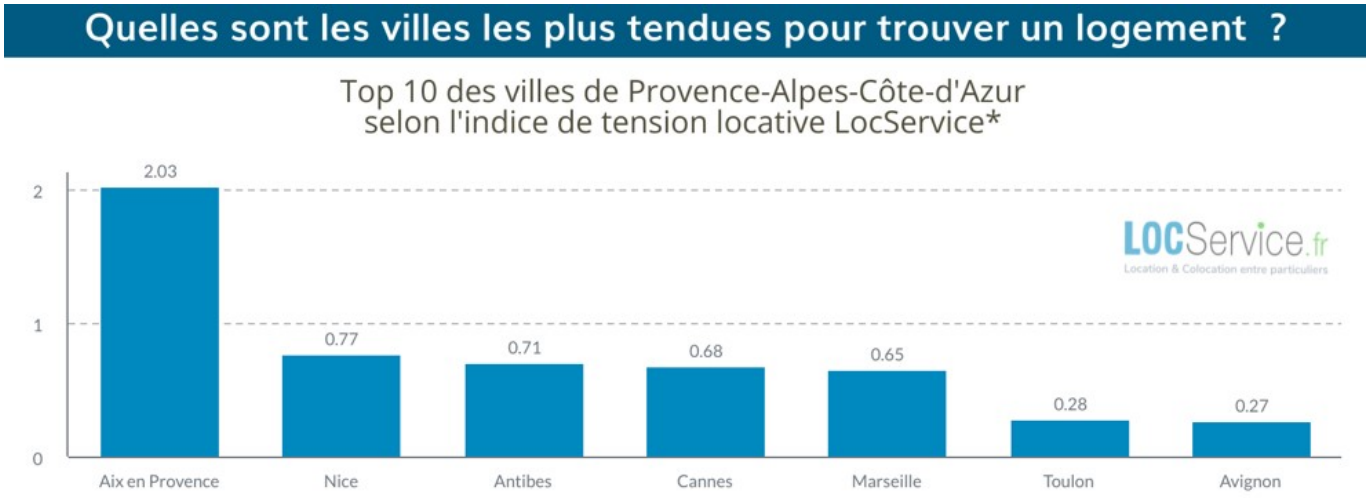
Ecrit par le 1 novembre 2026



Concernant le niveau de tension du marché, c'est-à-dire le nombre de demandes d'étudiants pour une offre de logement, Avignon (0,27) connaît la tension la plus faible de la région. Hormis Aix-en-Provence (2,03) qui semble plus tendue que les autres, dans l'ensemble le marché semble présenter relativement peu de difficultés pour les locataires en recherche d'un logement : Nice (0,77), Antibes (0,71), Cannes (0,68), Marseille (0,65) et Toulon (0,28). A titre de comparaison, Paris se situe à 2,34, et Lyon (la plus tendue de France) à 5,15.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



La famille, garant n°1 des étudiants

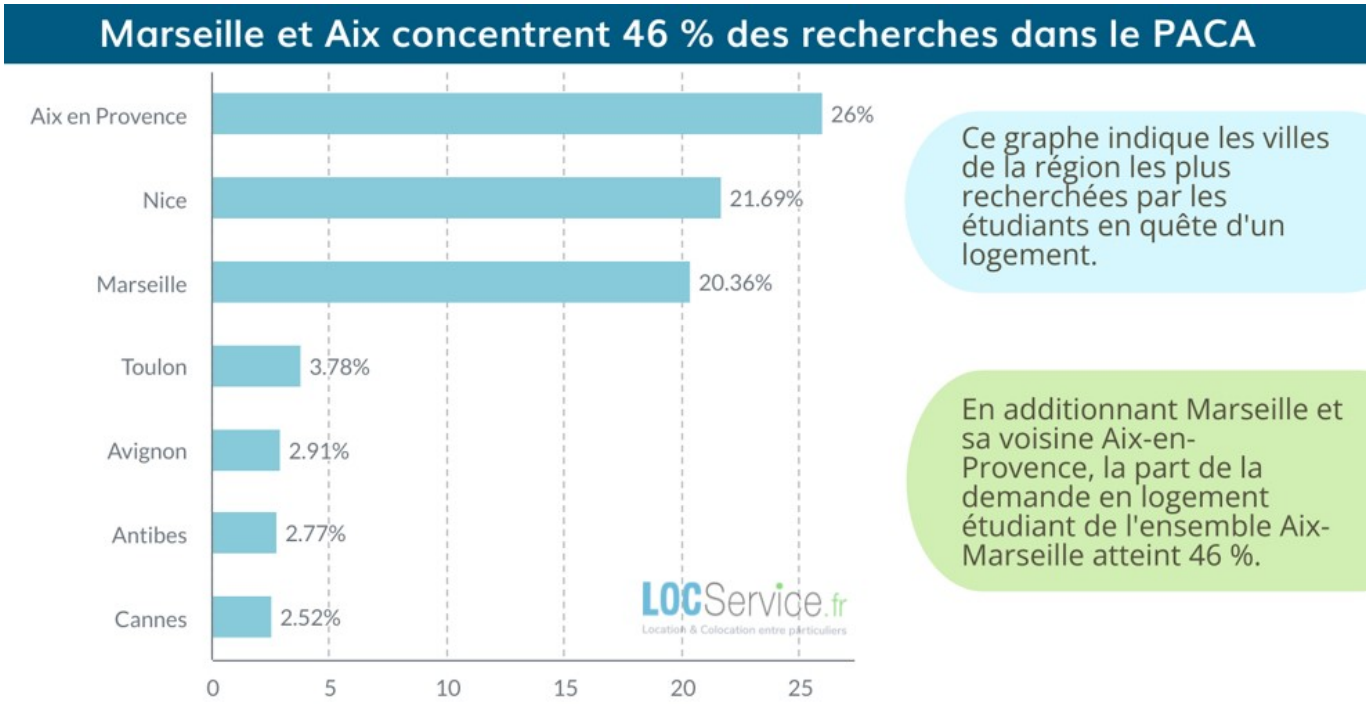
« Beaucoup de propriétaires apprécient de louer à des étudiants en raison de la caution des parents, constate l'étude de Locservice.fr. Sans surprise, la famille assure donc dans 87% des cas le rôle de garant. D'autres étudiants (2%) se tournent vers des amis alors que seulement 2% ne disposent d'aucun garant. 7% des étudiants s'appuient sur la garantie Visale (Visa pour le Logement et l'Emploi), une caution locative accordée par Action Logement. »

Une majorité de candidats habitent déjà dans la région

56% des candidats locataires cherchant un logement en Paca y habitent déjà. Ils ne changent donc pas de région. 7,6% proviennent de la région Auvergne-Rhône-Alpes, 6,4% d'Ile-de-France, et 6,3 % de l'étranger.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



Comment rechercher un logement dans un contexte de raréfaction de l'offre ?
La France fait face depuis quelques années, et encore plus aujourd'hui, à une conjonction de problématiques qui aggravent les difficultés d'accès au parc locatif et qui pénalisent les étudiants, explique Richard Horbette, le fondateur de locservice.fr. La décohabitation (réduction du nombre d'occupants par foyer) qui augmente la demande, le durcissement des conditions de prêt, la baisse de la mobilité, les passoires thermiques frappées d'interdiction de louer, ou bien la fuite des investisseurs découragés par le manque de rentabilité sont autant de facteurs qui alimentent la tension du marché de la location. Pour espérer trouver un logement en Provence-Alpes-Côte d'Azur malgré ce contexte, les étudiants doivent optimiser leurs recherches et s'y prendre le plus tôt possible. Les prises de contact doivent être plus efficaces pour éviter de perdre son temps entre appels à répétition et e-mails sans réponse. »

> « Ce sont les propriétaires qui contactent les locataires, après avoir examiné leurs critères et leur dossier. »
>
> *Richard Horbette, le fondateur de locservice.fr*

« LocService.fr répond justement à ce besoin en proposant un système de mise en relation inversée : ce sont les propriétaires qui contactent les locataires, après avoir examiné leurs critères et leur dossier, poursuit Richard Horbette. Par ailleurs, les locataires bénéficient d'un service de coaching qui analyse en

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

temps réel leurs critères de recherche et propose, si besoin, de les ajuster pour adapter leur candidature aux spécificités du marché. Gratuits pour ceux qui proposent une location ou une colocation, les services assurés par le site ne coûtent qu'une seule fois 29€ pour les étudiants (tarif réduit) et sont valables jusqu'à ce qu'ils trouvent leur logement. Etant un site de particulier à particulier, locService.fr permet par ailleurs d'éviter les frais importants que font payer les agences, un gain toujours appréciable en période d'inflation. Outre les économies d'honoraires d'agences, locservice.fr fait un geste en faveur du pouvoir d'achat des étudiants en proposant comme chaque été depuis plus de 10 ans le Coup de Pouce Logement Etudiant. Le but de cette opération est de faire gagner aux étudiants un chèque de 300€ par tirage au sort une fois par semaine, du 29 mai au 3 septembre 2023. La participation est bien entendu gratuite. »

L.G.

**Etude réalisée par locservice.fr après avoir analysé plus de 12 000 offres et demandes de locations d'étudiants réalisées sur les 12 derniers mois en Provence-Alpes-Côte-d'Azur.*

Etude : Acheter une passoire énergétique en 2023, un bon investissement ?

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



Depuis quelques années, le gouvernement a pris des mesures pour lutter contre les logements énergivores. Il a ainsi annoncé la mise en place progressive d'une interdiction de location pour les logements présentant de mauvais diagnostics de performance énergétique. Ainsi, à l'horizon 2025, les logements classés en catégorie G ne pourront plus être proposés à la location. Cette mesure vise à encourager les propriétaires à réaliser des travaux de rénovation énergétique pour améliorer la performance de leurs biens immobiliers. Afin d'aider les propriétaires à s'y retrouver, Flatlooker,agence de location et de gestion en ligne a mené une étude* afin de savoir si investir dans une passoire thermique pouvait être une bonne affaire. Flatlooker propose également des conseils pour améliorer le DPE des passoires thermiques.

Il existe plusieurs raisons d'investir dans une passoire thermique :

- Des marges de négociations plus intéressantes
- TVA réduite à 5,5% pour les travaux de rénovation
- Aides du gouvernement (baisse du coût de la rénovation)

Attention : les banques ne financeront pas un projet d'investissement locatif si l'enveloppe travaux pour les rénovations énergétiques n'est pas en adéquation avec le DPE du bien.
En se basant sur les travaux de rénovation moyens, Flatlooker a établi les coûts nécessaires pour faire passer un DPE de G ou F en D (ces coûts ne comprennent pas la rénovation des sols, de la cuisine ou de la salle de bain). Les travaux réalisés dans les logements sont les suivants :

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

- Les fenêtres avec ventilations
- L'isolation des murs et des plafonds
- L'extracteur d'air silencieux
- Le chauffe-eau thermodynamique
- Le radiateur électrique à inertie fluide
- L'enlèvement des déchets et la mise en déchetterie
- La préparation et la mise en peinture ainsi que le nettoyage.

Les prix moyens pour chaque type d'appartement sont les suivants :

- T1 25m² G vers D : 828€ TTC/m²
- T1 25m² F vers D : 649€ TTC/m²

- T2 40m² G vers D : 829€ TTC/m²
- T2 40m² F vers D : 650€ TTC/m²

- T3 65m² G vers D : 749€ TTC/m²
- T3 65m² F vers D : 569€ TTC/m²

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



Il existe une différence entre les DPE de catégorie G et F, qui se traduit par l'épaisseur d'isolation et le nombre de murs isolés. Il est important de noter que les travaux doivent être effectués avec rigueur pour garantir une amélioration de la performance énergétique.

Bon à savoir : Cette étude est généraliste et ne prend pas en compte les cas spécifiques des appartements en rez-de-chaussée ou au dernier étage qui peuvent nécessiter des coûts supplémentaires.

Coût moyen global d'une rénovation

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

T1 en DPE F : 16.225€ TTC (25m^2)
T1 en DPE G : 20.700€ TTC (25m^2)
T2 en DPE F : 25.600€ TTC (40m^2)
T2 en DPE G : 33.160€ TTC (40m^2)
T3 en DPE F : 36.985€ TTC (65m^2)
T3 en DPE G : 48.685€ TTC (65m^2)

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



Perte de surface

La perte de surface due à l'isolation doit être prise en compte lors de la négociation du prix d'un investissement immobilier. Voici les pertes de surface à prévoir selon chaque type d'appartement pour passe d'un DPE G/F en D :

- T1 : 2,5m² en G (10cm épaisseur) et en F perte de 0,75m² (6cm épaisseur)

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

Soit une perte de surface de 10% en G et 3% en F

- T2 : 4m² en G (10cm épaisseur) et en F perte de 1,2m² (6cm épaisseur)

Soit une perte de surface de 8% en G et de 2,6% en F

- T3 : 6m² en G (10cm épaisseur) et en F perte de 1,95m² (6cm épaisseur)

Soit une perte de surface de 9,2% en G et 3% en F

Économies d'énergie
L'étude met en lumière les économies d'énergie réalisées suite à la rénovation des passoires énergétiques ainsi que les montants économisés lorsque des logements classés DPE F et G sont rénovés pour atteindre une meilleure performance énergétique, soit le niveau DPE D. Cette transformation, rendue nécessaire par l'augmentation des prix de l'énergie, démontre l'importance d'investir dans l'amélioration de l'efficacité énergétique des habitations et exprime tout l'intérêt de le prendre en compte pour optimiser la rentabilité locative des propriétaires.

	T1 (25m²)	T2 (40m²)	T3 (65m²)
Gain en F à l'année	1.031 €	1.650 €	2.681 €
Gain en F par mois	86 €	137 €	223 €
Gain en G à l'année	1.340 €	2.144 €	3.485 €
Gain en G par mois	112 €	179 €	290 €

Prix de l'énergie au KW/H : 0,2062€ TTC par kWh (14 avril 2023)
Source : Tarifs réglementés d'EDF

« La rénovation de votre bien immobilier peut entraîner des économies d'énergie ainsi qu'une augmentation de sa valeur marchande, conclut Nicolas Goyet, président-directeur général de Flatlooker. Cependant, étant donné l'augmentation et les fluctuations du coût de l'énergie, il est difficile d'estimer avec précision les économies réalisées sur une base annuelle pour les inclure dans le calcul du prix de vente ou dans le calcul du loyer. Par ailleurs, bien que la réglementation interdisant la location des logements considérés comme passoires thermiques puisse éviter une dévalorisation de votre bien, elle ne garantit pas une amélioration de sa valeur à la revente ».

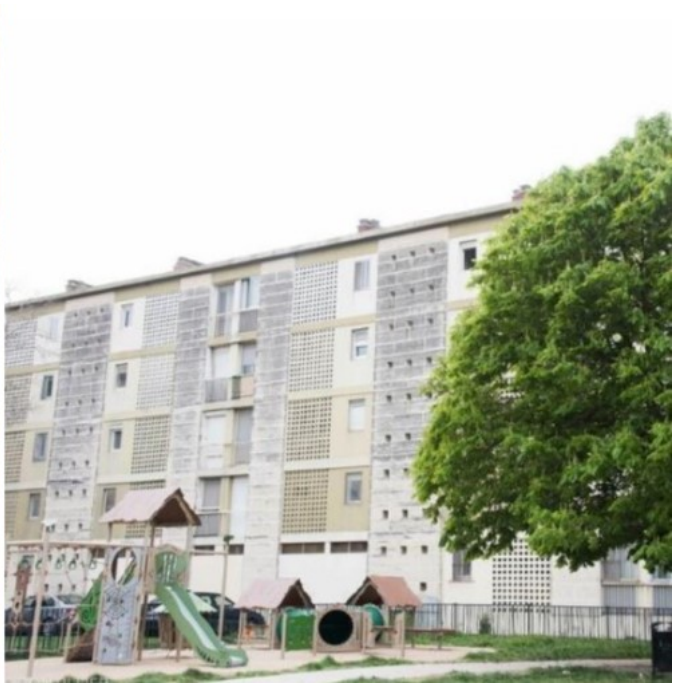
Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

**Etude Flatlooker menée en partenariat avec 110% chasse immobilière et basée sur un bassin de plus de 1.000 rénovations effectuées en 2022 et 2023 sur des T1 (25m²), T2 (40m²) et T3 (65m²).*

Logement : Vilogia reprend la SEM du pays d'Arles





Le conseil municipal de la ville d'Arles vient d'acter la cession des parts de la ville dans la Sempa (Société d'économie mixte du Pays d'Arles) à Vilogia. Le Groupe spécialisé dans l'habitat social va donc reprendre les 1 704 logements que compte la SEM. De quoi lui permettre de franchir le seuil des 5 000 logements dans le Grand Sud.

Lors de la dernière séance du Conseil municipal d'Arles, une délibération a été adoptée autorisant la cession des parts de la ville d'Arles dans la Sempa (Société d'économie mixte des Pays d'Arles) au groupe Vilogia. En conséquence, ce dernier va donc reprendre les 1 704 logements que compte cet organisme de logements sociaux qui fusionnera au sein de Vilogia.
L'opération intervient dans le cadre de la loi ELAN, qui impose aux organismes HLM gérant moins de 12 000 logements de se rapprocher de groupes de taille plus significative.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

Fusion effective au 1er janvier 2024

Dans cadre de cette fusion qui interviendra au 1er janvier 2024, Vilogia s'engage à investir 38M€ sur le territoire du pays d'Arles.

« Ce rapprochement permettra de déployer sur le territoire du pays d'Arles des moyens financiers nouveaux et significatifs, notamment au profit des investissements sur le patrimoine : 20M€ HT consacrés à la rénovation urbaine du quartier de Griffeuille à Arles », explique Vilogia qui s'engage également à mener le programme de rénovation avec l'objectif d'une première inauguration dans un délai de 36 mois à compter de la signature du protocole de cession.

D'autre part, 3M€ HT seront investis dans le cadre du projet Anru dans le quartier des Ferrages à Tarascon, 5M€ HT sur ce même quartier, hors convention ANRU, afin de mener des opérations de réhabilitation identifiées par la Sempa, ainsi que 10M€ HT qui seront dédiés aux travaux prévus dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine de Vilogia.

« Par ailleurs, le pays d'Arles bénéficiera désormais des compétences et de l'expérience d'un groupe d'envergure nationale, complète Vilogia. Ainsi, le projet Anru des Ferrages à Tarascon sera piloté par le GIE La Meta, entité crée par Vilogia et spécialisée en ingénierie de renouvellement urbain (relogement, montage financier, maîtrise d'ouvrage…). Un comité d'orientation stratégique territorial associant le bailleur et les acteurs locaux sera créé pour prioriser les interventions de réhabilitation, déterminer la politique d'attribution en fonction des enjeux des collectivités, et définir les axes de développement futurs. »

Reprise du personnel et maintien des conditions de bail des locataires

L'ensemble du personnel de la Société d'économie mixte sera intégré aux effectifs de Vilogia et maintenu à son poste. Vilogia maintiendra tous les points d'accueil aujourd'hui disponibles aux locataires de la Sempa dont l'agence d'Arles et les permanences existantes dans les différents hameaux et à Tarascon notamment. Enfin, les conditions de bail des locataires actuels seront intégralement maintenues:

Vilogia poursuit son implantation en région Paca

Implanté depuis 2012 dans la région Grand Sud, le Groupe Vilogia y continue son développement. Présente à travers 2 agences (Nice et Marseille), la direction du territoire Grand Sud de Vilogia assure une production d'environ 300 logements par an sur la Métropole-Aix-Marseille Provence, le Var et les Alpes-Maritimes, pour un investissement annuel de 30 à 50M€. A ce jour, le groupe gère plus de 3 200 logements sur ce territoire. L'implantation dans le pays d'Arles permettra à Vilogia de franchir la barre des 5 000 logements dans la région en 2024.

L.G.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

Carpentras : un atelier pour tout savoir sur la copropriété



Le mercredi 29 mars prochain, la communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin (Cove) organise un atelier 'Copropriétés : mode d'emploi' à la Maison du Citoyen à Carpentras. Animé par l'Agence départementale d'information sur le logement (Adil) du Vaucluse, cet atelier permettra de mieux comprendre le fonctionnement et la gestion d'une copropriété.

Plusieurs aspects de la copropriété seront abordés tels que :

- la forme juridique, l'immatriculation, les parties privatives / communes / spéciales pour comprendre ce qu'est une copropriété
- les copropriétaires, le conseil syndical, le syndicat, le syndic pour cerner les acteurs d'une copropriété
- les assemblées générales, le règlement, ou encore les charges et bien d'autres détails pour comprendre comment fonctionne une copropriété.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

Mercredi 29 mars. De 17h30 à 19h. Gratuit. Maison du Citoyen. 35 Rue du Collège. Carpentras.



V.A.

Foncier : quel avenir pour le Vaucluse en 2050?

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 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 1 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 1 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 1 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.

Grand delta habitat : « Trouvez nous du foncier, nous ferons le reste »

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



A l'occasion de la présentation de ses vœux 2023, Michel Gontard, président de Grand delta habitat a présenté le bilan de l'année écoulée de la plus grande coopérative HLM de France. Il est aussi surtout revenu sur les perspectives de développement du bailleur avignonnais suite à la fusion avec Vallis habitat actée en fin d'année dernière. L'opportunité pour le président de GDH de faire passer un message aux nombreux élus du territoire présents ainsi qu'aux services de l'Etat afin de se donner les moyens d'atteindre les objectifs voulus par tous en matière de logement.

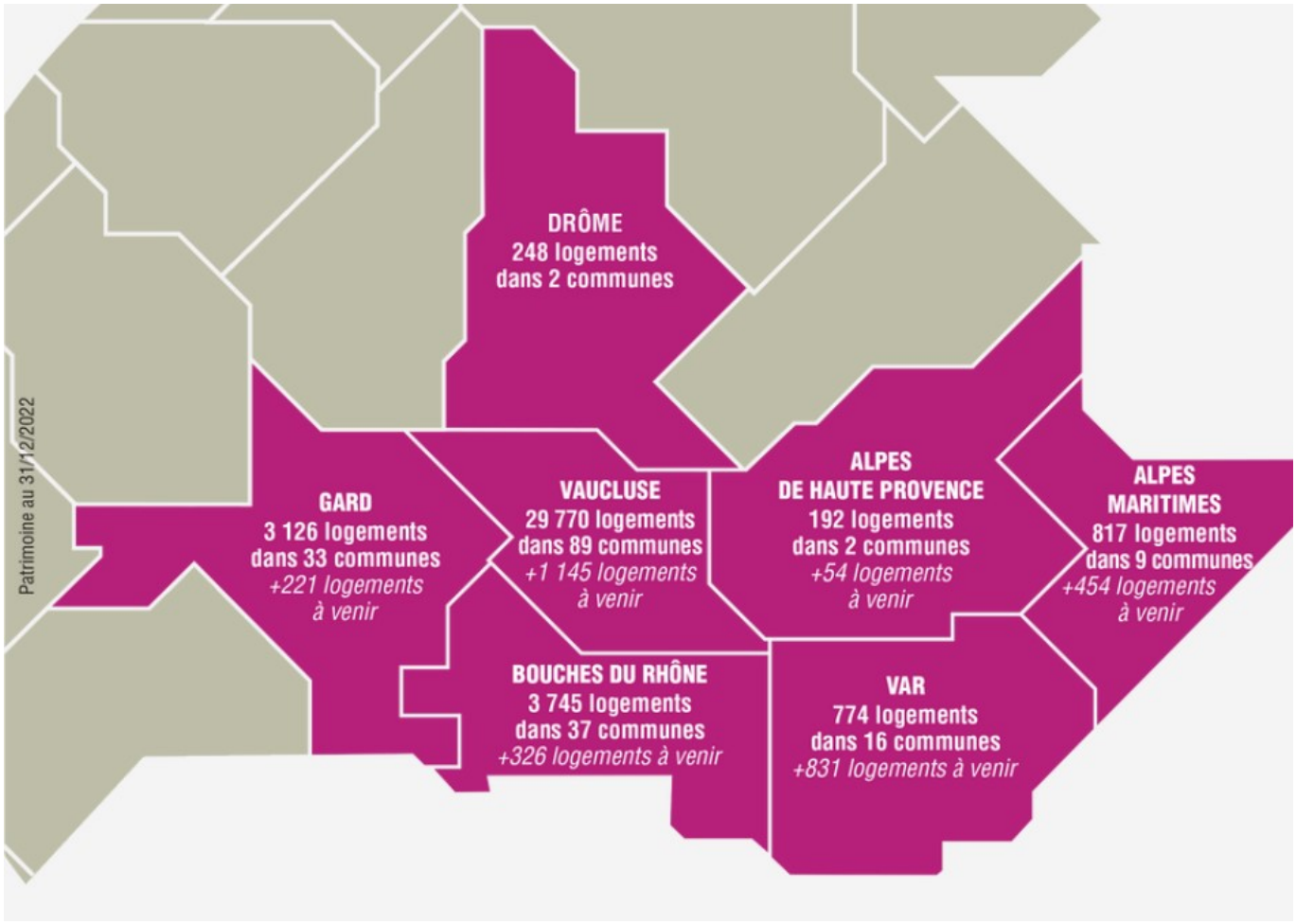
Pour Grand delta habitat (GDH) le 'marathon' des vœux 2023 a débuté le mardi 31 janvier dernier avec ceux du personnel. Ils étaient ainsi plus de 640 collaborateurs, venus d'Avignon et de ses alentours, du Vaucluse mais aussi de Nîmes, Marseille et Nice, à assister en début d'après-midi au parc des expositions de la cité des papes au rappel des temps forts et surtout à la présentation des grands projets 2023 et au-delà. Il faut dire qu'avec la récente fusion entre GDH et Vallis habitat, le bailleur social du Conseil départemental de Vaucluse, les équipes de la plus importante coopérative HLM sont passées de 378 à 641 salariés. Un nouvel effectif qui a donc eu la primeur des ambitions du nouvel ensemble pour les années à venir que sont venus lui présenter Xavier Sordelet, directeur général de GDH et Michel Gontard, son président.

Dans la foulée de cette journée, Michel Gontard s'est ensuite adressé à plus de 400 élus, entreprises, partenaires et représentants des services de l'Etat ainsi que des collectivités afin leur présenter, à leur tour, les projets de cet acteur local incontournable du logement regroupant désormais 38 689 logements,

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

dont près de 30 000 en Vaucluse (dont 12 000 rien qu'à Avignon), et logeant pas moins de 91 667 personnes dans 188 communes réparties sur 3 régions et 7 départements.



Le parc de logement de GDH est aujourd'hui réparti dans 188 communes, 7 départements et 3 régions.

GDH n'a pas attendu la crise pour avoir de l'audace

Sevré pendant 3 ans de ces moments de convivialité en raison de la crise sanitaire, Michel Gontard a tenu rappeler que Grand delta habitat n'avait pas attendu la prise de conscience de ces dernières années pour avoir de l'audace.

« Cela fait longtemps que nous avons une offre de logement soutenable prenant en compte la planète et notamment la problématique du dérèglement climatique, insiste-t-il. Dès 2010, nous avons ainsi été les premiers à sortir à Monteux des villas à ossature bois en Provence-Alpes-Côte d'Azur. En 2012, cela a été le tour de première résidence à énergie positive à Jonquières puis en 2013 la première résidence bas carbone réalisée à Mérindol en matériaux biodégradable avec de la paille de riz Camargue et de la paille de lavande à Mérindol. Un programme primé par le prix 'Coup de cœur du jury – bas carbone' décerné par EDF lors du congrès des HLM. »

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

Une sensibilisation environnementale depuis renforcée par les conséquences de la crise du Covid. Et le président de GDH de poursuivre : « C'est dans cet esprit que dès le mois de novembre 2020, notre conseil d'administration a décidé que tout logement neuf, qu'il soit acquis ou construit par nous-même, devrait être obligatoirement en classe A ou B. Quant au patrimoine existant, nous avons, de la même manière, demandé à nos équipes que d'ici 2026 au moins 50% de nos logements devraient être classé en A, B ou C. La moitié restante devant être classée au minimum en D. C'est ce que nous avions arrêté pour Grand delta habitat. Aujourd'hui, c'est une ambition que nous étendons à l'ensemble de notre patrimoine et donc de Vallis habitat. »



En avril dernier, Grand delta habitat a lancé Delta collect'**,** un service de gestion des encombrants, qui met gratuitement à disposition des plus vulnérables tout le nécessaire pour vivre décemment dans un logement (mobilier, vaisselle…). Un second point Delta collect' verra bientôt le jour dans le Vaucluse.

Se soucier des autres

Mettant en avant la dimension sociale et solidaire de GDH, Michel Gontard a également rappelé les différents dispositifs d'aides que le bailleur a initié comme Delta énergie, un nouveau fonds d'aide destiné à soutenir les ménages face à la crise sanitaire.

« Il s'agit d'accompagner nos locataires qui se demandent comment payer leur loyer mais aussi leur alimentation et leur charge de chauffage. »

Ce fonds d'un montant initial de 400 000€, qui vient compléter les aides de l'Etat comme le chèque énergie, sera porté à 1,065M€ dès 2023 grâce à l'investissement supplémentaire de la Coopérative et la participation d'Action Logement.

Un soutien au locataire les plus fragiles qui passe aussi par le lancement, en avril dernier, de Delta collect'**,** un service de gestion vertueuse des encombrants, qui met gratuitement à disposition des plus vulnérables tout le nécessaire pour vivre décemment dans un logement (mobilier, vaisselle…). Cette lutte

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

contre la précarité devrait d'ailleurs prochainement déboucher sur la création d'un second point Delta collect' en Vaucluse.

La prise en compte des difficultés de ses locataires a aussi poussé GDH à prendre la soutenabilité des charges. Point d'orgue de cette réflexion le programme Seul sur mars situé chemin du Pont de la Sable à l'Isle-sur-la-Sorgue. Une solution 'zéro charge' avec un projet de logement totalement autonome de 6 villas.



Le projet 'Seul sur mars' prévoit la création de 6 villas totalement autonome à l'Isle-sur-la-Sorgue.

De nouvelles agences pour renforcer la proximité

Un accompagnement des locataires qui passe aussi par le maintien de services de proximité grâce à l'ouverture de nouvelles agences afin de faire face à l'augmentation du parc de logement suite à la fusion avec Vallis habitat.

« Cette proximité, nous avions déjà décidé de la renforcer au plus fort de cette période difficile par l'ouverture d'agence de terrain, précise le président de la coopérative. C'est ainsi qu'entre 2020 et 2022 nous avons créé 4 nouvelles agences à Salon-de-Provence, Orange, Nice et Avignon-Les Sources. Maintenant nous ambitionnons de passer de 9 à 15 agences afin de correspondre à la nouvelle taille du parc de logements ainsi qu'à la demande des élus pour répondre aux attentes des locataires en ouvrant des agences à Apt pour le Luberon, Bollène pour le Nord-Vaucluse, une 4e agence à Avignon et à Toulon notamment. »

La réactivité comme clef du succès ?

« On a compris avec cette crise du Covid que la vitesse et la réactivité que nous allions mettre dans les

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

réponses que nous allions proposer s'avèrent être les conditions essentielles du succès de l'offre que nous apporterons à ceux qui sont dans l'attente de logement sur le territoire qui est le nôtre », poursuit le président de Grand delta habitat dont la structure a dû, justement, faire preuve de réactivité en 2022 avec la fusion du bailleur social du Département : Vallis habitat.
Pourtant disert, Michel Gontard ne s'était jusqu'à présent pas exprimé sur ce rapprochement mené tambour battant durant le courant de l'année dernière.

« Nous avons poursuivi notre plan stratégique durant ces 3 années difficiles et puis, fin 2022, il y a eu la fusion avec Vallis habitat qui représente un véritable défi, reconnaît-il. Cette fusion, c'est une opération qui traduit la volonté d'associer, de se réunir. C'est la recherche d'une confiance qui est le véritable ciment de notre réussite. »
Et le président de ce nouveau GDH en version XXL de réaffirmer ses missions et d'afficher ses objectifs : « Après avoir livrés 504 logements cette année et réalisé 152M€ d'investissements, nous avons pour ambitions de disposer d'un parc de 40 000 logements d'ici 2025 (contre 220M€ actuellement). De quoi loger l'équivalent de 100 000 personnes. Il ne s'agit pas de faire la course mais de répondre à la demande de logements et pour cela il nous faudra créer 1 000 logements par an. Nous y arriverons presque cette année avec 954 prévus en 2023. »

> « Pour être socialement solidaire, il faut être, en amont, économiquement efficace. »

Michel Gontard rappelle cependant « qu'il faut être économiquement efficace pour être socialement solidaire ». Dans cette optique GDH entend porter son chiffre d'affaires à 250M€ en 2025 afin de pouvoir investir 220M€ sur le territoire afin d'atteindre les objectifs que c'est fixée la coopérative HLM et que les élus souhaiteraient qu'elle réalise.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



« Comment y parvenir ? interroge le président de GDH. Il nous faut trouver la confiance des financeurs en faisant valoir notre bonne santé financière. C'est pour cela que nous sommes les premiers dans le monde coopératif à avoir fait appel à des agences d'évaluation financière comme Standards & Poors qui nous délivre un 'A' depuis plusieurs années. Suite à notre fusion, Standards & Poors a d'ailleurs voulu nous re-audité et nous venons, de nouveau, d'obtenir un 'A'. C'est une sécurité pour les financeurs, pour les banques et pour ceux qui font appel à nous. »
Toujours côté finances GDH souhaite ramener le taux de vacances de ses logements de 3,58% à 3% avant la fin de l'année. Un taux qui, avant la fusion, s'élevait à 0,89% pour Grand delta habitat. Même volonté de rigueur avec le taux de recouvrement « qu'il faudra maintenir à 99% minimum » (ndlr : il se montait à 99,40 avant la fusion).

L'indispensable confiance des élus et le soutien de l'Etat

« Pour parvenir à nos objectifs, il nous faut la confiance des élus, insiste le président du bailleur social dont le siège se situe à Avignon. Une confiance qui repose sur cette proximité que nous avons su établir et conserver avec l'ensemble de nos partenaires et les communes avec lesquelles nous avons une histoire en partage. Nous sommes un point d'appui. Le point d'appui sur lequel on peut bâtir ces projets. »
Le président Gontard a profité de la présence de Violaine Démaret, la préfète de Vaucluse, ainsi que celle des nombreux élus à ces vœux pour les exhorter à leur donner « ce point d'appui ».
« Si vous nous procurez du foncier, on pourra faire ce que l'on attend de nous. Trouvez nous du foncier et on fera le reste », martèle-t-il en demandant aussi aux pouvoirs publics et à l'Etat de ne pas raboter les capacités d'autofinancement des bailleurs sociaux. »

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026



Xavier Sordelet, directeur général de Grand delta habitat lors des voeux aux personnels qui ont précédés ceux aux élus.

L'occasion pour Michel Gontard de rappeler la bonne volonté dont a fait preuve GDH dans le cadre du programme Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine) où, trouvant que le dossier n'allait pas assez vite, Grand delta habitat a anticipé sur ses fonds propres la requalification de 1 200 logements sur Avignon, dont le secteur de Saint-Chamand notamment. « Et nous allons continuer avec la réhabilitation des 198 logements de la résidence les Souspirous qui devrait être réalisée d'ici 2024 », annonce le président de la coopérative.

Anru : « On ne peut pas laisser Carpentras. »

Alors que le chantier de l'Anru doit débuter cette année, GDH a constitué une direction spéciale ayant vocation à porter son attention spécifique sur ces chantiers qui concernent la Rocade et Saint-Chamand pour Avignon, où les démolitions ont débuté, mais aussi Cavaillon avec le quartier du Docteur Ayme ainsi qu'à Orange dans le quartier de l'Aygues.

« Il y a une vraie question : c'est Carpentras, s'inquiète Michel Gontard. On connaît les difficultés de certains quartiers mais on ne peut pas laisser Carpentras comme cela. Nous sommes prêts à participer mais nos fonds propres ne nous permettent pas de le faire seul. Je sais que Carpentras essaye de se rapprocher de l'Anru. » Un appel du pied pour que les services de l'Etat intègre la capitale comtadine dans le dispositif national de requalification urbaine.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

De nouveaux outils pour le développement du territoire

Conscient de son rôle d'acteur de l'aménagement de son territoire, GDH a aussi lancé plusieurs outils innovants de développement.

Le premier : la coopérative foncière méditerranée a pour mission de diffuser le bail réel solidaire BRS qui permet de dissocier le foncier et la propriété. « Un dispositif qui permet de payer un loyer pour le foncier et d'être propriétaire de votre immobilier », explique Michel Gontard. Ce dispositif, introduit par la loi Alur, vise ainsi à faciliter l'accession à la propriété des ménages à revenus moyens ou modestes notamment sur les zones où le prix des terrains est élevé et où il est aujourd'hui impossible de proposer des logements à prix abordables et maîtrisés.



Redynamisation des cœurs de villes

« Par ailleurs, nous lançons à Avignon la foncière Commerce avec la Caisse des dépôts-banque des territoires. Il s'agit d'apporter une réponse spécifique à la requalification et la redynamisation des cœurs de villes. »

Le principe : on acquiert les commerces – c'est le travail de la foncière – et GDH achète tout le reste de l'immeuble pour y réaliser des logements. Une foncière avec un bailleur social : il s'agit d'un dispositif inédit en France ayant pour objectif de réinjecter de l'activité commerciale et de proposer conjointement de l'habitat en cœur de ville. Les villes de Cavaillon, Isle-sur-la-Sorgue, Manosque et Salon-de-Provence seraient déjà intéressées par ce concept.

La sécurité pour priorité

Ces vœux ont enfin été aussi le moment où le président de Grand delta habitat a tenu à souligner son attachement à la sécurité « tant pour nos locataires que pour notre personnel »qui s'est traduit par l'installation de 500 caméras de surveillance. Un réseau qui équipera les nouveaux programmes ainsi que

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

ceux de Vallis habitat.
Par ailleurs, la Coopérative a aussi passé trois accords de partenariats avec la Gendarmerie Zone Défense Sud (depuis 2019), la Police pour sa déclinaison (en 2022) et la Police direction Zonale de sécurité publique Sud.
Enfin, Grand delta habitat qui a déjà réalisé plusieurs casernes de gendarmerie (brigade + logements) à Roquemaure et Rochefort-du-Gard notamment, entend aussi se positionner sur le plan national de création de 200 nouvelles brigades de gendarmerie du ministère de l'Intérieur.



Lors des voeux 2023 de GDH, Michel Gontard a tenu mettre à l'honneur (de gauche à droite) Violaine Démaret, préfète de Vaucluse, Dominique Santoni, présidente du Département, et Cécile Helle, maire d'Avignon.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

CoVe : une balade thermique pour comprendre l'isolation des maisons



Jeudi dernier, la CoVe organisait une balade thermique. L'objectif : comprendre l'isolation d'un logement et les déperditions de chaleur.

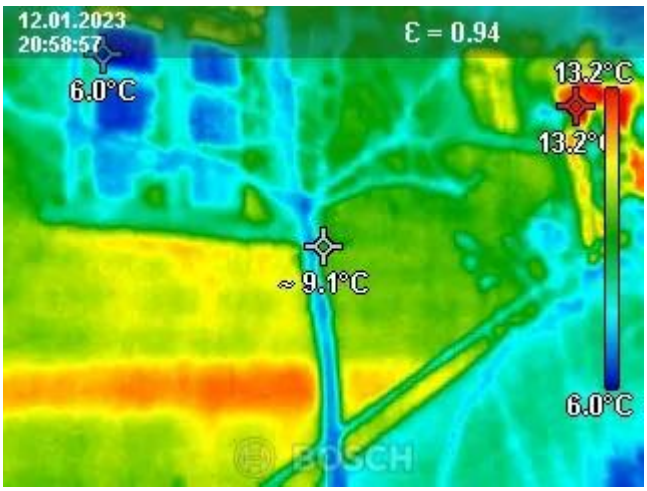
A l'heure où le prix de l'énergie flambe et où le réchauffement climatique se fait de plus en plus ressentir, rien de mieux qu'une action de sensibilisation sur le terrain pour comprendre l'isolation d'une maison. Ainsi, jeudi dernier, la CoVe organisait une balade thermique, suivie par une douzaine de personnes.

Animée par la Alte, cette balade était l'occasion de constater in visu les problèmes thermiques d'une habitation afin de comprendre l'isolation d'un logement et découvrir les points faibles entrainant une hausse des factures d'énergie en raison de déperditions de chaleur (défauts d'étanchéité, d'isolation des fenêtres, performance entre une façade isolée ou pas).

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 1 novembre 2026

- 

- 

Les caméras thermiques permettent de visualiser les pertes énergétiques © DR

J.R.