

Écrit par le 15 janvier 2025

Vallis Habitat, met le cap sur l'entretien, la rénovation et la réhabilitation



Cela fera un an, en janvier 2020, que les deux Offices publics de l'habitat (Oph) de la Ville d'Avignon Grand Avignon Résidences et Mistral Habitat, bailleurs social du Département auront fusionné rassemblant près de 16 000 logements conformément aux attentes de la loi Elan (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) qui impose aux organismes détenant moins de 12 000 logements de fusionner d'ici 2021. «Et en cela, nous avons été dans les premiers, en France, à opérer ce regroupement», souligne Philippe Brunet-Debaines, directeur général de Vallis Habitat (ex-Mistral Habitat).

Le rapport de l'Ancols

Fini, assure-t-on également, le passé avec, notamment, le rapport de l'Ancols (Agence de contrôle du

Écrit par le 15 janvier 2025

logement social) qui, entre septembre 2016 et mars 2017 indiquait : *«La gouvernance, pendant la période 2011-2015, n'avait pas corrigé un nombre important de dysfonctionnements déjà relevés lors du précédent contrôle... Des irrégularités en matière de commande publique, gestion locative et maintenance, des faiblesses organisationnelles nuisant à l'efficacité de l'organisme, ou structurelles sur le parc qui accusait un retard important en matière d'entretien et de réhabilitation.»*

Revitaliser la structure

«Mistral Habitat n'a produit que 600 logements neufs entre 2011 et 2015 sans entretenir ni réhabiliter son patrimoine mais, depuis 2016, nous avons sorti de terre plus de 350 logements neufs.» Toujours dans le rapport de gestion 2019 Philippe Brunet-Debaines assure que *«de nombreuses actions correctives ont été mises en œuvre depuis cette même date, optimisant la gestion de l'organisme, rationalisant l'organisation des services et les coûts de gestion. Nous sommes entrés dans la culture de l'analytique, notamment avec la création, en 2017, d'un service relation client.»* Également, une convention avec le Conseil départemental prévoit de mobiliser des financements supplémentaires au-delà des aides prévues dans le cadre du dispositif départemental.

Feuille de route

«Maintenant que la fusion a été digérée l'objectif est surtout à la réhabilitation et, dans une autre mesure, à la production avec un rythme de 160 à 200 logements par an dans les 10 ans à venir. Dans le détail ? On se retrouve particulièrement les manches sur la vacance, les impayés et la satisfaction client. Objectif ? Atteindre les standards des meilleurs offices de la région.»

Question de patrimoine

Le patrimoine de Vallis Habitat de 15 915 logements exactement est constitué à 95% de logements 'Plus' (Prêt locatif à usage social) destinés aux personnes aux revenus modestes et en situation de précarité. Ces prêts constituent l'avantage d'une TVA (Taux sur la valeur ajoutée) à taux réduit et d'un prêt indexé sur le taux du Livret A exclusivement distribué par la Caisse des dépôts et, bien sûr, donne accès, au bénéficiaire, à l'aide personnalisée au logement (APL), l'autre mode de fonctionnement étant le 1% logement (ex 1% patronal), financé par la PEEC (participation des employeurs à l'effort de construction versée par les entreprises du secteur privé et agricole de plus de 50 salariés. A noter cependant que cette participation ne représente aujourd'hui que 0,45% de la masse salariale).

Réhabilitation et acquisition-amélioration

La 1ère grande opération de réhabilitation a été livrée à Bollène avec la résidence 'Victor Basch' devenue 'Les lauriers', donnant le signal de lancement d'opérations de même nature à Cavillon et Carpentras. En tout, dans les 5 prochaines années, 2 400 logements seront réhabilités pour un investissement de 120M€. Plus de 25M€ seront investis dans les travaux d'entretien. Vallis Habitat veut également continuer à mettre l'accent sur les opérations d'acquisition-amélioration en zones rurales avec, par exemple, l'achat et la réhabilitation d'immeubles comprenant, en rez-de-chaussée, commerces et logements en étage afin d'œuvrer à la revitalisation des zones rurales et au maintien des populations.

Écrit par le 15 janvier 2025

«Nous mettrons particulièrement l'accent sur la rénovation et la réhabilitation même si, bien sûr, nous nous placerons sur la construction à hauteur de 160 à 200 logements par an car il s'agit de reconstituer l'offre.» Marc Legrand, directeur du développement de Vallis Habitat

Les défis ?

L'office explore la piste de la société de coordination avec d'autres OPH (Offices publics de l'habitat) d'envergure régionale. L'outil de regroupement permettrait, notamment, la mise à disposition de ressources disponibles par voie de prêts et d'avances, visant à accroître la capacité d'investissement des associés. En clair ? Les organismes associés peuvent se prêter de l'argent sans passer par la banque. «Un outil incroyablement innovant, avait souligné Julien Denormandie alors ministre de la Ville et du Logement, lors de sa venue à Avignon pour saluer la fusion des deux bailleurs sociaux de la Ville d'Avignon et du Département de Vaucluse, pour lequel nous nous sommes beaucoup battus car nos collègues de Bercy (Le Ministère de l'Économie et des finances) n'y étaient pas favorables et dont je vous propose de vous emparer !»

Ressources Humaines

Vallis Habitat compte 292 collaborateurs dont 46% sont des femmes pour une moyenne d'âge de l'ensemble des salariés de plus de 47 ans. En 2019, 9 nouveaux collaborateurs ont été embauchés en CDI (Contrat à durée indéterminée) et 2 en CDD (Contrat à durée déterminée). 4 417h de formation ont été dispensées à 154 salariés. Également Plus de 320 000€ ont été versés aux collaborateurs au titre de la prime d'intéressement.

Changement de présidence

L'élection de Jean-Baptiste Blanc, le 27 septembre dernier, au poste de sénateur -où il succède au sénateur Alain Dufaut élu depuis 1987- acte la future nomination du nouveau président à la tête de l'Office public de l'habitat (OPH) du Département Mistral Habitat devenu Vallis Habitat qui pourrait se dérouler fin octobre. Jean-Baptiste Blanc est avocat au Barreau d'Avignon et de Paris, 1er adjoint à la mairie de Cavaillon, secrétaire départemental du parti Les Républicains et vice-président du Conseil départemental de Vaucluse. Au Sénat, il siège à la commission des Affaires économiques qui s'intéresse à l'agriculture, à la forêt, à la chasse et à la pêche, aux communications électroniques et postes, au commerce extérieur, à l'industrie, à l'énergie, à la consommation, au commerce, à l'entreprise, au logement, à la politique de la ville, à l'urbanisme, au tourisme, à l'outre-mer, à la recherche appliquée et, enfin, à l'innovation et à l'espace.

Ce qu'ils ont dit

Développement et valorisation du patrimoine

Ecrit par le 15 janvier 2025

«*Ce que je mesure tous les jours ?* » Entame Marc Legrand directeur du développement venu rejoindre Vallis Habitat en septembre dernier auparavant collaborateur à l'Opac (Office public d'aménagement et de construction) du Rhône de Lyon, «*le développement et la valorisation du patrimoine car les enjeux sont importants sur notre patrimoine existant. Nous mettrons particulièrement l'accent sur la rénovation et la réhabilitation même si, bien sûr, nous nous placerons un peu sur la construction car il s'agit de reconstituer l'offre.*»

L'Etat a entamé notre budget de 7M€

«Nous nous appuyons surtout sur les financements de la Caisse des dépôts et consignations, remarque Philippe Brunet-Debaines directeur général de Vallis Habitat, qui elle-même se finance sur le Livret A, les aides à la pierre et celles à la personne. Malheureusement, la Loi de Finances 2018 a baissé le montant des APL (Aides personnalisées au logement) d'environ 60€ par bénéficiaire, somme intégralement compensée par les bailleurs sociaux puisque le Gouvernement nous a demandé d'opérer des baisses de loyer. Cela nous a impactés de plus de 7M€ de recette annuelle sur un chiffre d'affaires de 75M€ au 31/12/2019.»

Une nouvelle page

«*En 1er lieu le changement de nom opéré le 1er octobre dernier : Mistral Habitat est devenu Vallis Habitat, en référence au nom originel du Vaucluse : 'Vallis clausa, la vallée fermée' en latin. Nous avons voulu marquer notre ancrage au territoire et, en même temps, créer une nouvelle dynamique autour de l'entreprise née de la fusion des deux offices publics de l'habitat -très anciens : 1924 pour Mistral Habitat et 1930 pour Grand Avignon Résidences-, appuyée, dorénavant, sur une nouvelle culture d'entreprise.*»

La fusion

«*Comment s'est passée la fusion ? Une fusion c'est toujours difficile. Un aspect que j'ai bien connu chez le groupe Aréva, d'où je viens et où j'ai vécu la même chose sur le site de Tricastin où six entités sont devenues une seule et même entité avant de rejoindre Mistral Habitat en 2016 en tant que directeur-adjoint puis directeur-général de la nouvelle entité.* »

Des enjeux de renouvellement urbains très forts

«*Le sujet prioritaire ? Que nous tenions nos engagements en réhabilitation. Pourquoi ? Parce que nous sommes le seul bailleur social à être concerné par les 4 projets de renouvellement urbain du Vaucluse : La Rocade et Saint-Chamand à Avignon avec le projet national et 3 projets régionaux avec le quartier de la Reine Jeanne à Avignon, Orange avec la résidence de l'Aygues avec plus de 100 logements murés depuis plusieurs années et Cavaillon avec les résidences Docteur Ayme, Les Contamines et Saint-Martin. Si nous avons des enjeux de renouvellement urbains via l'Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine) d'autres seront également exercés en dehors de ce dispositif, notamment à Carpentras avec les résidences le Pous du plan et les Amandiers, à Sorgues avec la résidence Establet. Les opérations de renouvellement urbain sont financées par l'Etat également dans un objectif de dédensification, notamment dans les quartiers prioritaires de la ville avec des démolitions et la reconstitution de l'offre, à*

Ecrit par le 15 janvier 2025

l'échelle de l'agglomération et pas seulement de la ville.»

L'enjeu ? La mixité sociale

«L'enjeu ? Une proposition de diversité des logements et de mixité sociale autour des projets de renouvellement urbain, ce qui est tout à fait souhaitable dans le sens où nos clients travaillent, perçoivent des revenus et n'excluent pas la mobilité à l'échelle du Grand Avignon. C'est aussi une réponse à la loi SRU (Solidarité et renouvellement urbain) qui s'applique aux communes -à partir de 3 500 habitants pour des agglomérations de 50 000 habitants- devant accueillir 20% de logements sociaux. Nous pouvons répondre aux besoins des maires en proposant de petits programmes mixtes de belle qualité, arborant, en pied d'immeuble, des locaux commerciaux, de service, ou médicaux. Nous intervenons pour maintenir les jeunes ou des seniors dans la commune qui n'ont pas les moyens de se loger au prix du marché. Nous parlons, là des Vauclusiens qui sont à plus de 70% éligibles au logement social. L'Etat estime à 15 000, dans notre département, le nombre de demandes pour accéder à celui-ci, nous, professionnels du secteur, évaluons ce chiffre à 10 000 personnes en recherche active. De même, nous observons une demande accrue de mutations dues au changement de la composition familiale ou de revenus. C'est d'ailleurs sur ce point que nos services vont travailler.»

Quel déploiement ?

«Notre priorité est de nous développer à l'échelle territoriale. Notre implantation reste le Vaucluse avec une volonté de se développer dans le Nord des Bouches-du-Rhône et dans le Gard Rhodanien. Le monde du logement social est en pleine évolution. La Loi Elan intervenue dans le regroupement des bailleurs sociaux nous poussera peut-être à développer des coopérations avec d'autres bailleurs mais nous resterons un bailleur social public.»

Jouer l'ouverture

«Nous avons un rythme moyen de production de 160 à 200 logements par an (dont seulement 20% de Vefa, Vente en état futur d'achèvement), sur les 10 ans à venir souligne Marc Legrand et 6 à 700 logements par an de réhabilitation lourde, particulièrement au niveau de l'étiquette énergétique (E et F) car aujourd'hui la maîtrise des charges locatives est devenue l'élément important. Egalement, nous possédons un important patrimoine datant des années 1960 et 1970. Nous allons beaucoup travailler sur l'enveloppe des bâtiments, en isolation extérieure. Le problème ? Nous sommes la plupart du temps en site occupé ce qui réclame un séquençage de nos interventions, notamment pour la restructuration des pièces humides : salle de bains et cuisine. Concernant les réhabilitations lourdes notre choix, pour les démolitions s'est porté sur l'ouverture des trames afin de 'casser' les constructions trop fermées, repliées sur elles-mêmes, cela donnera plus de respiration créant de nouveaux flux entre les habitations et les quartiers. »

Les chiffres 2019

Ecrit par le 15 janvier 2025

Chiffre d'affaires : 75,707 M€.

Résultat net : 1,898M€.

La part des loyers dans les recettes est de plus de 63,663 M€.

Montant GE RC 8,355M€.

Taux de vacance des logements, hors démolition au 31/12/19 : 7,16% et à 5,79% au 30/09/20.

Taux de recouvrement des loyers : 1,63%.

Taux de locataires bénéficiaires de l'APL (Aide personnalisée au logement) : 64,27%.

Nombre de personnes logées : 36 822 au sein de 15 915 logements -dont 8 725 logements en quartier prioritaire de la ville- dans 81 communes et 3 départements : Vaucluse, Nord-Bouches-du-Rhône et Gard-Rhodanien.

Nombre de logements en foyer : 842.

Nouveaux entrants : 883 dont 458 sur logements réservataires. 89 mutations. 119 livraisons dont 92 en offre nouvelle, 27 en réhabilitation et 19 ventes représentant un montant supérieur à 1,883M€.

292 salariés. 1 siège, un service de relation clientèle et 6 agences à Avignon Sud et Est (La Trillade), Avignon Ouest (Monclar), Agence Grand Avignon (Le Pontet), Carpentras (Bientôt déménagée à Monteux), Cavaillon (Avec les antennes d'Apt et de Pertuis), Le Pontet et Orange.

Les membres du Conseil d'administration

- Les membres élus du Conseil départemental

Jean-Baptiste Blanc président ; Elisabeth Amoros ; Darida Belaïdi ; André Castelli ; Jean-François Lovisolo ; Corinne Testut-Robert.

- Les membres désignés par le Conseil départemental

Joël Granier vice-président, Frédéric Chaptal, Patrick Courtecuisse, Marielle Fabre, Christine Lagrange, Bernard Montoya, Lara Viliano, Dominique Riberi, Michel terrisse, maire d'Althen-des-Paluds.

- Les membres élus par les partenaires

Daniel Planelles (Caisse d'allocations familiales), Marie-Thérèse Nemrod-Bonnal (Association familiale de Vaucluse), Etienne Ferracci (collecteurs employeurs) Effort de construction, Benoît Filist et Isabelle

Écrit par le 15 janvier 2025

Gineste (insertion personnes défavorisées), Jean-Luc Bonnal (Force ouvrière) et Fabienne Vera (Confédération générale du travail),

- Les représentants des locataires

Mohammed Lhayni (Confédération générale du logement), Claude Tummino (Association force ouvrière consommateurs), Laurence Cermolacce-Boissier (Confédération nationale du logement), Labbadia Rund (CNL) et Daniel Krempf (Consommation logement et cadre de vie).

- Membres à voix consultative

Monsieur le préfet de Vaucluse, Yasmina Kaci (Comité social et économique), Philippe Brunet-Debaines directeur-Général.

- Assistent à titre consultatif

Donia Dhaouadi directrice-générale adjointe et directrice des territoires et de la relation client ; Michel Cornu directeur financier et comptable ; Florence Migliaccio secrétaire-générale, Marc Legrand directeur du développement et de la valorisation du patrimoine et Rémi Benoît directeur juridique et de la commande publique.

Sénatoriales en Vaucluse : les grands électeurs votent Blanc

Alors que [les grands électeurs vauclusiens viennent de désigner les 3 sénateurs de Vaucluse](#), retour sur cette élection où les partis traditionnels restent les grands vainqueurs.

Sur les 1251 suffrages exprimés, 411 sont allés à Jean-Baptiste Blanc (LR), 356 à Alain Milon (LR réélu) et 284 à Lucien Stanzione (PS-Union de la gauche et des écologistes). Les deux autres candidates, Bénédicte Auzanot (Rassemblement national) et Marie-Claude Bompard (Ligue du Sud) n'ont recueilli respectivement que 157 et 43 voix.

Grand gagnant de ces sénatoriales, donc, l'avocat Jean-Baptiste Blanc, 48 ans, adjoint au maire de Cavaillon, secrétaire LR du département et 1^{er} vice-président du Conseil Départemental en charge des finances. Sa priorité au Palais du Luxembourg : « Aider les communes et les élus de Vaucluse, être présent sur le territoire ».

Écrit par le 15 janvier 2025

Autre élu : Lucien Stanzione, 1er secrétaire du Parti Socialiste 84, ancien maire d'Althen-les-Paluds qui a réussi à réunir toutes les forces de gauche (PC, PRG) et les écologistes. Il veut « Faire un mandat concret, proche du terrain, des préoccupations des gens et organiser une à deux fois par an un séminaire local pour que remontent les doléances de la base ».

De retour au Sénat pour 6 ans, Alain Milon, maire RPR de Sorgues de 1989 à 2010, conseiller général de 1985 à 2005 et sénateur LR depuis 2004, où il a présidé pendant deux mandats la Commission des affaires sociales. Ses priorités : « La santé, la dépendance et le financement du grand âge ainsi que les retraites ». Il salue au passage le renforcement de la présence d'élus LR au Sénat et la percée des écologistes et souligne que « La Haute assemblée est celle qui a la meilleure représentation nationale des différentes sensibilités. »

«L'ancien monde a encore de beaux restes.»

En revanche, 'En Marche' reste en rade...Le parti présidentiel avait choisi comme candidate Laurence Chabaud, maire de Saumane et directrice du Service environnement dans la Communauté d'agglomération Luberon - monts de Vaucluse, une fonction jugée incompatible par le Tribunal Administratif de Nîmes qui a invalidé sa candidature. Elle a donc jeté l'éponge avec Claude Haut, 2^e sur sa liste, ancien maire socialiste de Vaison-la-Romaine depuis les inondations de 1992, président du Conseil Général (2001-2015), sénateur depuis 1995, qui avait pris le train 'En Marche' en 2017 dans la foulée de l'élection d'Emmanuel Macron.

Gauche et droite, piliers de 'l'ancien monde', restent donc prééminentes dans le Vaucluse qui envoie au Sénat deux Républicains et un Socialiste. Emmanuel Macron qui n'était arrivé que 3^e au 1er tour de la dernière présidentielle (20,75% des voix) derrière Jean-Luc Mélenchon (28,35%) et Marine Le Pen (21,15%) ne s'est toujours constitué un socle solide dans le département où pour les dernières municipales de 2020, les élus de la REM ont totalisé 0,93% des inscrits au 1er tour. Et certains observateurs de la vie politique vauclusienne s'interrogent sur l'absence de la REM aux Sénatoriales : « Soit c'est une boulette de débutants... Soit, ils l'ont fait exprès pour ne pas prendre une déculottée. »

Sénatoriales : deux nouveaux, Jean-Baptiste Blanc (LR), Lucien Stanzione (PS) et un

Écrit par le 15 janvier 2025

nouveau mandat pour Alain Milon



Pas de bouleversement en Vaucluse à l'occasion des élections sénatoriales qui viennent de se tenir aujourd'hui. Les 1 303 grands électeurs du département envoient deux sénateurs LR et un sénateur socialiste siéger pour 6 ans au palais du Luxembourg.

Pas moins de 2h et quart ont été nécessaires pour dépouiller le scrutin à la Préfecture... Vainqueur, Jean-Baptiste Blanc, conseiller départemental en charge des finances qui a été élu (411 voix, soit 32,86 %). Il succède, à 48 ans, à l'inoxydable Alain Dufaut, sénateur depuis 1987 qui ne se représentait pas. Autre entrée au Sénat, celle de Lucien Stanzione (284 voix, 22,7%), longtemps maire d'Althen-les-Paluds, actuellement président de la Fédération Socialiste de Vaucluse. Quant à Alain Milon, il rempile pour 6 ans (356 voix, 28,46 %). L'ancien maire de Sorgues, médecin de formation, est notamment président de la commission spéciale sur le projet de loi relatif à la bioéthique ainsi que de la commission d'enquête pour l'évaluation des politiques publiques face aux grandes pandémies à la lumière de la crise sanitaire de la covid-19 et de sa gestion.

Aucune femme de Vaucluse n'a été élue à la Haute Assemblée, puisque la Rassemblement national (RN) Bénédicte Auzanot n'a recueilli que 157 suffrages (12,55 %) et Marie-Claude Bompard (Ligue du Sud), 43 (3,44 %).

Écrit par le 15 janvier 2025

[Voir les résultats du Vaucluse en détails sur le site du ministère de l'intérieur.](#)

Logement : Mistral habitat est mort ! Vive Vallis habitat !



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](#)

Écrit par le 15 janvier 2025

[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

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](#)

Le nouveau 1er ministre a été secrétaire général de la préfecture de Vaucluse

[Jean Castex](#), le nouveau Premier ministre nommé à la place d'Edouard Philippe, a notamment été secrétaire général de la préfecture de Vaucluse de 1999 à 2001 où il fera notamment ses armes dans le domaine de la politique de la ville. Ensuite cet énarque sera président de la Chambre régionales des comptes d'Alsace, puis directeur de l'hospitalisation et de l'organisation des soins au ministère des Solidarités et de la Cohésion sociale, directeur de cabinet de Xavier Bertrand, conseiller aux affaires

Ecrit par le 15 janvier 2025

sociales au cabinet du président de la République française auprès de Nicolas Sarkozy puis enfin délégué interministériel aux Jeux olympiques et paralympiques de 2024 à Paris et président de l'Agence nationale du sport avant d'être missionné en avril dernier par le gouvernement pour préparer le déconfinement.

C'est là que ce natif du Gers âgé de 55 ans, a notamment été en lien avec le Vaucluse via [Jean-Baptiste Blanc](#), vice-président du Conseil départemental de Vaucluse, dans le cadre du groupe de réflexion de l'ADF ([Assemblée des départements de France](#)) concernant la stratégie de déconfinement. ([voir son interview vidéo dans "Paroles de Décideurs"](#)). L'élu cavaillonnais figurait en effet parmi la douzaine d'élus et DGS (Directeur général des services) de France à lui avoir transmis une note de 6 pages intitulée 'Tester, tracer et mieux isoler'.

Elu local, Jean Castex est maire de Prades dans les Pyrénées-Orientales depuis 2008. Il vient d'être réélu lors du premier tour avec 70,2 % des voix.

(vidéo) Jean-Baptiste Blanc, vice-président du Conseil départemental de Vaucluse : « Il faut réussir le déconfinement »

[Jean-Baptiste Blanc](#), vice-président du [Conseil départemental de Vaucluse](#), figure parmi les représentants* du groupe de réflexion de l'[ADF \(Assemblée des départements de France\)](#) concernant la stratégie de déconfinement à mettre en place à partir du 11 mai prochain..

A ce titre et alors que le 1^{er} ministre doit dévoiler le détail des modalités de cette sortie de crise, ce juriste, qui est aussi président de la commission finances, modernisation de l'action publique du Département, a adressé à Jean Castex, 'Délégué interministériel au déconfinement', [une note de 6 pages intitulée 'Tester, tracer et mieux isoler'](#).

Une nouvelle décentralisation pour davantage de souplesse

Dans ce document, l'élu cavaillonnais estime que cette crise a révélé « plus que jamais, une absence de décentralisation que laisse apparaître l'abîme sanitaire entre la France et l'Allemagne ». Craignant « qu'un déconfinement raté soit fatal pour le pays », il prône « une nouvelle déconcentration managériale de l'urgence du système de santé français autour des préfets de département et d'un référent Covid-19 pour réussir la surveillance de la circulation du virus » ainsi qu'un « déconfinement à la carte par département avec en cas de résurgence, une mise en place de micro confinements en fonction du lieu de

Écrit par le 15 janvier 2025

vie du virus ».

Les élus locaux doivent pouvoir adapter la norme

« Il convient d'assouplir temporairement la loi Notre du 7 août 2015 qui fixe la répartition des compétences évoquées, poursuit Jean-Baptiste Blanc. Dans ce contexte de crise sanitaire historique, il convient que les régions et les départements puissent, pendant 1 an, prendre toutes dispositions dans le cadre de leurs compétences respectives sur leur territoire. Les assemblées compétentes doivent pouvoir décider à titre correctif ou préventif de l'exonération totale ou partielle d'impôts locaux ou de la part concernée à des personnes physiques ou morales ayant subi les conséquences du Covid-19. De même, elles doivent pouvoir décider d'éventuels reports des mises en recouvrement de toute imposition locale dans la limite de 3 ans. Enfin, les élus locaux doivent pouvoir, de façon temporaire, adapter les normes. »

Egalement président de [Mistral habitat](#), Jean-Baptiste Blanc évoque aussi les conséquences et l'actualité de la pandémie sur l'activité du bailleur social du Conseil départemental de Vaucluse.

Entretien avec cet avocat qui espère qu'à l'issue de cette crise nous aurons appris « à vivre de manière plus sobre et plus exemplaire. »

- **Quelles décisions prendre pour que le déconfinement soit une réussite ? (0'22'')**
- **Comment donne-t-on plus de pouvoir aux élus locaux ? (0'53'')**
- **Plus de souplesse pour des décisions plus efficaces ? (3'39'')**
- **Quelles conséquences pour le Vaucluse ? (4'03'')**
- **Quel Vaucluse après le déconfinement ? (4'47'')**
- **Mistral habitat à l'heure du confinement ? (5'55'')**
- **Chez Mistral habitat aussi un déconfinement à préparer ? (7'06'')**
- **Des masques pour les salariés, mais aussi pour les locataires ? (7'41'')**
- **Comment vivre l'après ? (7'56'')**
- **Répondre différemment aux défis de la fin de vie (9'18'')**

**Outre Jean-Baptiste Blanc, le groupe de réflexion de l'ADF sur le déconfinement regroupe les présidents des départements du Val d'Oise (Marie-Christine Cavecchi), de la Saône-et-Loire (André Accary), des Deux-Sèvres (Gilbert Favreau), de la Meurthe-et-Moselle (Mathieu Klein) et du Puy-de-Dôme (Jean-Yves Gouttebel) ainsi que de les DGS (Directeur général des services) de la Moselle, de l'Oise, du Rhône, du Calvados, du Gard, de l'Ille-et-Vilaine et de la Loire-Atlantique. Un groupe dans lequel participe également Pierre Monzani, préfet et directeur général de l'ADF.*

“Paroles de Décideurs” est une coproduction de [l'Echo du Mardi](#), [Jour8](#) et [Ventoux Magazine](#).

Écrit par le 15 janvier 2025

Bonjour Vallis Habitat

Vallis Habitat est le nouveau nom du bailleur social départemental qui a réuni, il y a un an, les entités Grand Avignon Résidences et Mistral Habitat. « Un nouveau nom pour écrire une nouvelle histoire », a souligné **Jean-Baptiste Blanc**, président de la structure aux côtés de **Philippe Brunet-Debaines**, directeur général, devant ses presque 300 salariés et administrateurs lors d'une journée 'incentive' clôturée par la feuille de route 2020 du plus important bailleur public de Vaucluse.

«Nous allons prouver que l'on peut être OPH public (Office public de l'habitat), être performant et générer des résultats, a entamé Jean-Baptiste Blanc, président de Mistral Habitat. La loi Elan nous a demandé de fusionner pour 'avoir la bonne taille'. Nous sommes ainsi devenu le 1er opérateur public de ce département. Nous construisons du logement social de qualité et sommes aussi un opérateur des territoires. 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. La réhabilitation se monte à 30M€ investis, plus de 7M€ pour le gros entretien, dont 2M€ pour l'entretien régulier.»

■ Feuille de route

L'objectif le plus important à tenir cette année ? Réduire les dépenses. Notre patrimoine souffre d'une vacance technique trop importante se montant à plus de 5%. Nous avons conçu un plan d'action validé par le Conseil d'administration qui devrait nous permettre de revenir en-dessous de ce seuil avant la fin de l'année et de générer des recettes supplémentaires ce qui remettra la machine en route. Plus de 15 000 Vauclusiens attendent de nouveaux logements, particulièrement -comme le disait Corinne Testud-Robert vice-présidente au Conseil départemental de Vaucluse et présidente de la commission Habitat, emploi, insertion, jeunesse- dans les villages puisque nous sommes un outil de la ruralité avec de petits programmes mixtes comprenant des commerces. Nous portons également des NPNRU (nouveaux programmes nationaux et régionaux de renouvellement urbain) à Avignon et Orange ainsi qu'une importante opération de démolition à Carpentras. Nous sommes présents dans la reconquête urbaine et la ruralité. 2020 sera une année décisive avec des échéances municipales (en mars), départementales et régionales (en 2021) et

Écrit par le 15 janvier 2025

nationales (au printemps 2022) il est donc important de réorganiser les outils et les territoires avant cela parce que, justement, nous ne sommes pas une métropole marseillaise, montpelliéraine ou lyonnaise. »

■ Un nouveau nom

« Notre nouveau nom est 'Vallis Habitat'. Le Vaucluse c'est Vallis clausa (Vallée fermée en latin). On garde Vallis mais pas clausa parce que nous ne sommes pas fermés. Vallis représente l'ancrage vauclusien et aussi plusieurs vallées puisque nous sommes sur plusieurs départements et régions. La procédure de changement de nom est entamée mais pas encore tout à fait officielle car nous sommes dans l'attente de plusieurs accords dont celui du préfet, mais il nous fallait un nouveau nom pour écrire une nouvelle histoire issue de la fusion des deux offices (Avignon-Résidences et Mistral Habitat). »

■ Pour une nouvelle histoire

« Les deux personnels ont besoin de se retrouver autour d'une nouvelle culture d'entreprise, a souligné Philippe Brunet-Debaines, directeur général de Vallis Habitat. Nous travaillons en zones urbaines, péri-urbaines et rurales avec des projets plus innovants, ancrés dans le territoire avec du bâti accueillant des centres médicaux, des activités commerciales, autant d'opérations mixtes très attendues ainsi que des objectifs de réhabilitation- construction ambitieux intégrés dans notre projection financière 2020-2028. »

■ Réseaux sociaux

« Depuis quelques semaines nous sommes sur les réseaux sociaux, en accompagnement de notre nouveau nom, a précisé Philippe Brunet-Debaines. C'est un risque car, sous couvert d'anonymat, nous pouvons subir des interventions un peu vives. Cela se fera en lien avec notre nouveau site Web dont un extra- Web sera dédié à nos locataires afin de personnaliser l'information et mieux traiter les réclamations. Nous sommes un acteur majeur de l'économie régionale, notion qui nous inscrit dans un réseau de partenaires culturels, sportifs, répondant aux besoins dans les quartiers, communes autour et dans nos résidences. »

■ Les chiffres

Écrit par le 15 janvier 2025

L'Office public de l'habitat, créé en 1930 sous la présidence de Louis Gros, député-maire d'Avignon, compte 287 salariés, possède un patrimoine de 15 914 logements ce qui représente 46% du patrimoine social du Département, est présent dans 3 départements : le Vaucluse auprès de 80 communes, les Bouches-du-Rhône et le Gard. 'Mistral Habitat' désormais dénommé 'Vallis habitat' loge 37 006 locataires. « La réhabilitation se monte à 30 M€ investis, plus de 7 M€ pour le gros entretien, dont 2M€ pour l'entretien régulier », a souligné Jean-Baptiste Blanc.

« Un budget ambitieux et équilibré »

Le budget primitif 2020 de Vaucluse avec ses 673,4 M€ vient d'être voté par l'assemblée départementale.

«Un budget ambitieux et équilibré », ainsi le qualifie Jean-Baptiste Blanc, le grand argentier de l'hémicycle. « Dans un contexte budgétaire préoccupant et incertain avec la suppression progressive de la taxe d'habitation, le département met en œuvre une gestion rigoureuse de ses dépenses tout en respectant ses missions auprès des habitants (aide sociale, collèges, routes...), en améliorant leur qualité de vie et en préservant l'ensemble des politiques de solidarité humaine et territoriale ».

A titre d'exemple, « le département de Vaucluse bénéficie d'une fiscalité nettement plus basse que ses voisins, avec un taux de taxe foncière inchangé de 15,13% en 2019. Il arrive troisième dans le classement le plus bas des 21 départements de la même strate (24,65% de l'autre côté du Rhône, dans le Gard par exemple) » poursuit Jean-Baptiste Blanc avant de faire le tour des grands postes de dépenses : 188M€ pour le social, dont 103,5 pour le RSA (Revenu de solidarité active). Son coût a été multiplié par 10 depuis 2009 dans le Vaucluse, 6e département le plus pauvre de France. 111M€ pour l'insertion. La masse salariale des 2 207 agents du Conseil départemental s'élève à 128,9M€. Même s'ils sont moins nombreux (2 318 en 2014, à l'arrivée de la nouvelle majorité) avec l'amélioration des salaires, ils sont mieux rémunérés. De fait la dépense augmente mécaniquement de +1,5%. Le SDIS (Service départemental d'incendie et de secours) est doté d'une subvention de 33,6 M€, les collèges de 11,4 M€.

Ecrit par le 15 janvier 2025

■ Côté investissements, le Département ne faiblit pas

Voilà pour le fonctionnement. Côté investissements, le Département ne faiblit pas : 131M€, dont 42,9M€ pour la voirie, 31M€ pour l'aménagement et le développement du territoire et 24 M€ pour le remboursement de la dette. Quant à l'impact du transfert par l'Etat des dépenses d'allocations individuelles de solidarité, entre 2009 et 2020, il représente 566,4M€ en 11 ans, « C'est-à-dire plus d'un demi-milliard d'euros » constate, atterré Jean-Baptiste Blanc.

Après cette présentation détaillée, place aux réactions des élus. A commencer par l'écologiste Sylvie Fabre qui dénonce une « politique de trop petits pas dans le domaine de l'environnement avec un budget de seulement 3M€ pour 2020 ». André Castelli, du Front de Gauche, insiste sur « le désengagement régulier de l'Etat, notamment dans le secteur social comme le RSA. C'est un abandon de la solidarité qui ne permet plus de prendre en compte la détresse de milliers de Vauclusiens ». Le socialiste Jean-François Lovisolo, rend surtout hommage aux agents du département venus porter assistance aux riverains d'Apt, Pertuis et La Tour d'Aigues, lors des inondations de début décembre. A l'adresse de Maurice Chabert, le président du Conseil départemental, il déclare : « Vous n'êtes pas le Bon Dieu, mais vous pouvez aider. Vous êtes le garant du service public de proximité, vous ne vous attachez pas seulement à des valeurs comptables d'équilibre, mais à l'aspect humain ».

Côté Rassemblement national, Hervé de Lépinau affirme que « l'on assiste aux obsèques du département. Chaque année, la caisse à outils de l'Etat se réduit comme peau de chagrin. Stop aux larmes de crocodile. En 2017, vous avez voté pour celui qui amène les collectivités locales chez l'équarisseur. Depuis, vous cautionnez une succession de renoncements ». Même son de cloche pour Yann Bompard (Ligue du Sud) : « On assiste à un désir d'euthanasie de la part du gouvernement ».

Finalement, le projet de budget primitif 2020 sera voté (malgré 5 voix contre et 13 abstentions), y compris par le macroniste Sylvain Iordanov qui, pourtant, l'a qualifié de « sans ambition » et par la socialiste Darida Belaïdi qui, elle, l'a trouvé « ambitieux et sain » et qui a conclu : « Au-delà des chiffres et des graphiques, il y a de vrais gens. Et la solidarité est le seul patrimoine de ceux qui n'ont rien ».

Andrée Brunetti