

Écrit par le 22 novembre 2024

Grand Delta Habitat, fusion, nouveau Comité de direction et production



Vallis Habitat est devenu Grand Delta Habitat le 1^{er} janvier 2023 faisant de la coopérative le premier opérateur local à loyers modérés en Vaucluse et le deuxième en Région. Dans ce même temps la production suit avec l'inauguration du Clos saint Ambroise à Caromb.

A propos de la fusion de Vallis Habitat (bailleur social du Département) avec Grand Delta Habitat, initiée au printemps 2022 et intervenue le 1^{er} janvier 2023 Michel Gontard, président de la coopérative et Xavier Sordelet, directeur-général s'expriment.

Michel Gontard, président de la coopérative explique :

«Ce début d'année marque un tournant dans l'histoire de la coopérative immobilière en rassemblant, depuis le 1^{er} janvier 2023, sous le nom Grand Delta Habitat, les deux principaux acteurs du logement vauclusien. Une décision portée par le Conseil départemental de Vaucluse avec un double objectif :

Écrit par le 22 novembre 2024

permettre aux demandeurs de trouver une solution habitat adaptée et accompagner les élus dans leurs projets de construction et de réhabilitation. Depuis 57 ans, la coopérative immobilière a su s'adapter face aux contraintes réglementaires et les obligations légales de son secteur d'activité ainsi qu'à l'émergence de nouveaux besoins des habitants et territoires.»

Xavier Sordelet, directeur-général détaille :

«Cette nouvelle dimension renforce son ancrage dans le Vaucluse et le Grand Sud où Grand delta habitat accompagne aujourd'hui **188 communes** dans leur projet d'habitat social et d'accèsion à la propriété. La coopérative est présente dans 3 régions: Région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur, Occitanie et Auvergne-Rhône-Alpes, atteignant désormais un total de **38 689 logements**, soit **91 667 personnes** accompagnées dans leur parcours résidentiel. Ainsi, Grand Delta Habitat devient le **premier opérateur local à loyers modérés en Vaucluse** et le deuxième en Région.»



Michel Gontard et Xavier Sordelet DR

Le nouveau Comité de direction

Le nouveau Comité de direction est désormais composé de [Xavier Sordelet](#), directeur-général ; [Stéphane Leroy](#) directeur des Relations institutionnelles ; [Georges Lemaire](#) secrétaire-général et directeur

Ecrit par le 22 novembre 2024

d'Axédia ; [Jérôme Vieudrin](#) directeur des systèmes d'information ; [Delphine Miquel](#) directrice des Ressources humaines ; [Rémi Benoît](#) Directeur des Affaires juridiques ; [Reinaldo da Costa](#) Directeur Administratif et financier ; [Jean-Luc Bondon](#) Directeur de développement ; [Henri Lemoine](#) Directeur du patrimoine ; [Lucas Beaujolin](#) Directeur commercial, transformation et accompagnement du changement ; [Véronique Mainharck](#) Directrice des services locatifs ; [Rémi Marti](#) Directeur de la proximité ;

Les nouvelles expertises

Grand Delta Habitat s'ouvre à de nouvelles expertises comme le développement des projets en copeur de territoire ; la Conduite de nouveaux programmes nationaux de renouvellement urbain (NPNRU) ; la Sûreté et la sécurité des personnes et des lieux de vie ; la Transformation et l'accompagnement du changement et le développement des talents.

Inauguration de la résidence Le Clos Saint Ambroise à Caromb

Grand Delta Habitat vient d'inaugurer la résidence [Le Clos Saint Ambroise](#), chemin de Saint-Ambroise, à proximité du centre-ville, à Caromb. Il s'agit de 12 villas jumelées, avec jardinet, garage privatif intégré et une place de stationnement, le tout implanté sur 1 140m².

Au rez-de-chaussée on retrouve des pièces fonctionnelles : toilette, placard, grande pièce à vivre avec cuisine et séjour regroupés (pour 6 villas) ou séparés. Les espaces nuit à l'étage proposent trois chambres ainsi qu'une salle de bain avec toilette. [Les Maisons CMI-Caromb](#) sont le promoteur du projet.

Dans le détail

Le chauffage est assuré par une pompe à chaleur air-air qui capte les calories de chaleur présentes dans l'air extérieur pour chauffer le logement, elle est réversible et produit de l'air frais en été. La production d'eau chaude est quant à elle assurée par un chauffe-eau thermodynamique individuel. Les logements répondent à la norme RT 2012 avec un classement énergétique des logements en A et son adaptés aux personnes à mobilité réduite (PMR).

Financement

Le coût total s'élève à plus de 2,5M€ dont plus de 1,8M€ issus de la Banque des territoires ; 45 000€ de l'Etat ; 17 000€ de la CoVe (Communauté d'agglomération Ventoux Comtat Venaissin) et plus de 139 000€ en fonds propres.

Ecrit par le 22 novembre 2024



L'inauguration de la résidence Le Clos Saint-Ambroise à Caromb a eu lieu samedi 25 février en présence de Michel Gontard Président de la Coopérative ; Valérie Michelier Maire de Caromb ; Jacqueline Bouyac Présidente de la CoVe et Corinne Testud-Robert, Vice-Présidente du Conseil Départemental de Vaucluse.

Quelques chiffres

Le permis de construire avait été délivré en janvier 2021 pour une mise en location en novembre 2022. 12 villas jumelées constituent la résidence. Il s'agit de T4 d'une surface de 85 à 87m² pour des loyers hors charges de 397 à 458€. Le loyer du jardin est de 15€ s'il s'agit d'un logement [Plai](#) (Prêt locatif aidé d'intégration) et de 20€ si le logement est [Plus](#) (Prêt locatif à usage social) auquel s'ajoute le loyer du garage de 30€.

La gestion locative

La gestion locative de la nouvelle résidence est assurée par l'agence de Carpentras qui gère actuellement plus de 2 400 logements répartis sur 19 communes : Althen-des-Paluds, Aubignan, Bédarrides, Bédoin, Caromb, Carpentras, Entraigues-sur-la-Sorgue, Le Barroux, Malaucène, Malemort-du-Comtat, Mazan, Monteux, Mormoiron, Pernes-les-Fontaines, Sarriens, Sault, Sorgues, Saint-Pierre-de-Vassols et Vacqueyras.

Ecrit par le 22 novembre 2024

88 logements sociaux à Caromb en 2024

La résidence Le Clos Saint Ambroise vient compléter l'offre de la Coopérative Grand Delta Habitat sur la Caromb et porte à 76 le nombre de logements sociaux sur la commune. En 2024, ce sont 12 logements supplémentaires qui viendront compléter cette offre locative.

Une gestion de proximité

[Grand Delta Habitat](#) gère 3 046 logements sur les communes d'Aubignan, Beaumes-de-Venise, Bédoin, Caromb, Carpentras, Le Barroux, Loriol-du[1]Comtat, Malaucène, Mazan, Saint-Hippolyte-Le-Graveyron, Saint-Pierre-De-Vassols, Sarrians et Vacqueyras.

Plus d'offre de logements en tissu rural

L'offre locative va s'intensifier sur le territoire de la CoVe avec 236 logements supplémentaires : 43 à Beaumes-de-Venise, 11 à Carpentras, 12 à Caromb, 4 à Loriol du Comtat, 45 à Mazan et 45 à Sarrians.

Ecrit par le 22 novembre 2024



Erilia-Deltalia, 46 logements dès 2025, à Morières-lès-Avignon



[Erilia](#), via son GIE (Groupement d'intérêt économique) Deltalia va ériger un bâtiment de 46 logements à Morières-lès-Avignon, avenue Jean Monnet. Le projet vise le label 'Biosourcé niveau 2' pour tendre vers la neutralité carbone en développant des solutions décarbonées avec des constructions bois et des matériaux biosourcés à faible impact carbone.

La résidence 'Doux rêves' sera bâtie en lieu et place du local commercial 'Auto négoce 84', dont le site a été préempté par le préfet pour la réalisation de 46 logements sociaux. En effet, la Ville de Morières-Lès-Avignon et l'[Etablissement public foncier de Paca](#) avait signé en janvier 2018, une convention d'intervention foncière sur le site en phase de réalisation pour 1M€, somme finalement portée à 1,350M€.

Située à Morières-lès-Avignon, avenue Jean Monnet, le bâtiment bio-climatique 'Doux rêves', conçu par l'agence [Nomade Architectes](#) -Située tout d'abord à Paris, avec des implantations à Vannes, Bordeaux et Marseille- se compose de 46 logements du 2 au 4 pièces, répartis sur un bâtiment en L de 3 niveaux pourvu de toitures à deux pans pour faire référence aux corps de ferme du Vaucluse.

Ecrit par le 22 novembre 2024

Dans le cadre de l'optimisation carbone, le squelette en béton, les poteaux et les dalles ainsi que la structure de la façade et les murs en ossature bois ont été bio-sourcés. Les consommations du bâtiment devraient être inférieures de plus de 20% aux consommations fixées par la réglementation RE 2020 (réglementation énergétique 2020). Les logements disposent de balcons dont certains offrent des vues sur le jardin méditerranéen situé en cœur d'îlot. Le chauffage et l'eau chaude sanitaire seront produits par une chaufferie à bois granulés.

Le chantier devrait débiter au 2^e trimestre 2023 et le bâtiment livré 1^{er} trimestre 2025. La [consultation des entreprises](#) est en cours et la remise des offres se fera avant le 8 mars 2023.

En savoir plus sur Erilia

134 169 personnes logées ; 910 collaborateurs, dont 620 au plus près des habitants ; 1 701 logements livrés en 2021 ; 438,95 M€ de chiffre d'affaires ; 81% de satisfaction globale des locataires.

Erilia en Provence-Alpes-Corse

62 330 personnes logées ; 29 793 logements gérés ; 1 150 logements mis en chantier ; 103 communes ; 9 agences, 2 antennes et plus de 120 bureaux en pied d'immeuble. Avec plus de 65 000 logements et un réseau de 19 agences et 9 antennes en France, Erilia, ESH (Entreprise sociale pour l'habitat) à compétence nationale, se positionne comme l'acteur majeur du pôle immobilier social des Caisses d'Epargne - Groupe Habitat en Région.

Société à mission depuis le 31 mars 2021

Construction en maîtrise d'ouvrage directe, acquisition-amélioration, acquisition en Vefa (Vente en état futur d'achèvement), aménagement, accession sociale à la propriété, vente de patrimoine, gestion de copropriété. Organisme de Foncier Solidaire pour les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur, Occitanie, Corse, Nouvelle Aquitaine et Auvergne-Rhône-Alpes.

Entreprises de construction et démolition pour candidater c'est [ici](#).

Écrit par le 22 novembre 2024



Grand Avignon, Etat des lieux des logements sociaux et charte d'attribution

Ecrit par le 22 novembre 2024



Le traitement des données RPLS (Répertoire du Parc Locatif Social) du Vaucluse 2021 est terminé. Ce fichier, qui couvre la quasi-intégralité du parc social hors logements conventionnés ANAH (Agence nationale de l'habitat), dans le département, totalise pour l'année 2021, 18 186 logements conventionnés soit une légère augmentation par rapport à l'année précédente qui en comptabilisait 18 078.

Charte

Lors de la séance du 26 septembre, le conseil communautaire a également adopté la Charte partenariale des attributions de logements sociaux du Grand Avignon. Cette charte a pour objectifs : De poser et de légitimer les attentes des maires et des élus du Grand Avignon dans le cadre des attributions, de l'accueil du demandeur jusqu'à la mise en location du logement ; De partager et d'objectiver les constats et pratiques suite au travail de concertation engagé avec les acteurs ; De fluidifier les relations élus, bailleurs sociaux, techniciens des communes et autres réservataires ; De poser les bases d'un travail partenarial solide, pour les années à venir, dans le cadre des commissions d'attribution des logements sociaux.

La voix des maires

Cette charte permet d'exprimer fortement le souhait des maires et élus du Grand Avignon d'être associés étroitement au processus d'attribution, étant en première ligne dans l'information et l'accueil des demandeurs. Elle constitue la première pierre du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Information des Demandeurs (PPGDID) dont la finalisation est prévue au 1er semestre 2023.

Sources Au fil du PLH, Aline Clozel

MH

Gargas, 20 nouveaux logements sociaux signés Vallis Habitat pour octobre 2023



Vallis Habitat a entamé, en proximité du cœur de ville de Gargas, quartier des Sauvans, la construction de la résidence 'La colombe' comprenant 20 logements dont 12 T3 ; 7 T2 et un T5 avec garages, celliers et jardins. Livraison prévue pour octobre 2023.

L'ensemble du projet s'étend sur 1 622m² de surface utile, quartier des Sauvans, à proximité du cœur de Gargas. Sur les 20 logements, 13 seront en Plus (Prêt locatif en usage social) et 7 en Plai (Prêt locatif

Ecrit par le 22 novembre 2024

aidé d'intégration). Deux des logements seront adaptés aux personnes à mobilité réduite selon le référentiel Hantidoit Provence. Les 20 logements bénéficient du label Promotelec, d'une certification Habitat respectueux de l'environnement RT 2012-10%.

Les 20 logements de la résidence La colombe à Gargas

Au chapitre des finances

Le permis de construire déposé par Vallis Habitat a été obtenu en mai 2021 et l'acquisition du terrain en juin 2022 pour la somme de 440 000€. Le coût de la construction devrait s'élever à près de 4,5M€ dont 103 000€ octroyés par le Département de Vaucluse et 220 000€ provenant de la commune de Gargas. Le chantier a démarré par le terrassement en juillet 2022 tandis que les fondations sont actuellement en cours. C'est le projet de l'architecte avignonnais [Jean-Paul Cassulo](#) qui a été retenu pour cette réalisation.

Pose de la 1^{re} pierre

Laurence [Le Roy, Maire de Gargas](#) et [Corinne Testud-Robert](#), Présidente de [Vallis Habitat](#) ont procédé, le 27 octobre, à la pose de la 1ère pierre de la résidence la Colombe. Comme le veut la tradition, un parchemin signé a été scellé dans un bloc de maçonnerie. Projet à taille humaine dans une zone rurale, la résidence a pour vocation d'accueillir des familles, couples et personnes seules.

En savoir plus

Vallis Habitat, 1er bailleur social du département de Vaucluse, gère un patrimoine de plus de 16 000 logements, 9 structures d'hébergement collectives, soit 46% du patrimoine HLM du Département. Ses 37 000 locataires sont répartis sur 80 communes et 3 départements : Vaucluse, Bouches du Rhône et Gard. L'Office public de l'habitat accueille 300 salariés.

Ecrit par le 22 novembre 2024



Vallis habitat vote la création d'un fonds de soutien énergétique

Le Conseil d'Administration de Vallis habitat vient de voter une hausse de loyer de 2,8%, inférieure à l'augmentation au plafond d'augmentation fixé à 3,6% par la réglementation* pour l'année 2023. Cela représentera un impact mensuel moyen de 10€ qui sera compensée par la hausse anticipée au 1^{er} juillet 2022 des APL (Aide personnalisée au logement) à hauteur de 3,5% et des minima sociaux à hauteur de

Écrit par le 22 novembre 2024

4%.

Création d'un Fonds de soutien énergétique

Près de 320 000€ de cette augmentation sera affectée à la création d'un Fonds de Soutien Énergétique pour aider les résidents les plus exposés à la hausse des coûts de l'énergie. Ce Fonds viendra en complément du bouclier tarifaire mis en place à la fin de l'année 2021 qui ne prend pas en compte l'ensemble des hausses du coût énergétique.

Conjoncture

La hausse des loyers a été partagée par la majorité des organismes de logement social en France pour faire face à l'augmentation généralisée des charges.

L'indice de référence de loyer

C'est IRL -l'indice de référence de loyers qui sert de base pour réviser les loyers des logements. Son évolution annuelle détermine le maximum d'augmentation du loyer que le propriétaire du logement peut appliquer pour l'année.

En savoir plus

Avec ses 300 collaborateurs, Vallis habitat, 1er bailleur social du département de Vaucluse, gère un patrimoine de plus de 16 000 logements, 9 structures d'hébergement collectives, soit 46% du patrimoine HLM du Département. Ses 37 000 locataires sont répartis sur 80 communes et 3 départements : Vaucluse, Bouches du Rhône et Gard. L'OPH (Office public de l'habitat) de Vaucluse a pris des engagements forts dans le renouvellement urbain, de rénovation énergétique, de l'amélioration du logement ainsi que du traitement des extérieurs.

Le Département valide la fusion entre Vallis habitat et Grand delta habitat

Ecrit par le 22 novembre 2024



Le logement social et la fusion entre Vallis habitat et Grand delta habitat ont été au cœur d'une séance-marathon lors de la dernière séance plénière du Conseil départemental de Vaucluse. Si tout le monde semblait s'accorder sur les difficultés du bailleur départemental à assumer son rôle d'aménageur c'est surtout deux visions de l'action politique qui se sont opposées. Avec d'un côté [les tenants d'une défense](#), coûte que coûte, du service public et d'autre part [ceux qui privilégient la culture du résultat](#). Avec 18 voix contre 15 et 1 abstention, ce sont ces derniers qui ont emporté la décision.

Quatre heures de débat, 32 délibérations et un dossier-papier de 994 pages pour cette plénière d'automne à Avignon. Avec en amont, devant l'hémicycle de la Rue Viala, dès 9h, un comité d'accueil d'un peu plus d'une centaine de manifestants vent debout contre la fusion-absorption programmée du bailleur social public Vallis habitat avec la coopérative de droit privé Grand delta habitat.

Cette délibération, la 22e, a pris 2 heures montre en main. Tous les groupes politiques ont pris la parole, certains avec sincérité, d'autres oubliant les dérives qui ont mené l'office départemental dans sa situation actuelle notamment lorsqu'il s'appelait encore Mistral habitat ou lors du rapprochement avec Grand Avignon résidences entraînant principalement une forte dégradation du parc de logement de Vallis habitat.

Écrit par le 22 novembre 2024

Auparavant, au milieu des salariés de Vallis habitat en colère manifestant devant l'Hôtel du département, un représentant du Parti ouvrier indépendant démocratique (Poid), tracts en main, Gilbert Saccani : « Il est inacceptable que des biens publics soient ainsi pillés. Il faut arrêter cette politique de destruction du logement social, la dégradation des conditions de vie des habitants et la hausse des loyers ».



Solution rapide et efficace

La présidente de l'exécutif, Dominique Santoni, prend longuement la parole pour expliquer les raisons de cette solution : « Les locataires, encore les locataires, toujours les locataires. C'est à eux que je pense avec ce projet de fusion, motivée que je suis par le service que nous leur devons. Nous les mettons au centre des débats, avec, en Vaucluse, 15 600 logements gérés par Vallis habitat et 13 000 par Grand Delta et des habitants qui attendent qu'on engage d'indispensables rénovations. Il y a un an, le 21 septembre 2021, dans ce même hémicycle nous avons eu un débat, long et riche, vous avez fait les mêmes constats pour Vallis habitat, ses difficultés, son incapacité à remettre en état des milliers d'appartements. »

Elle continue : « Je suis une femme pragmatique qui cherche une solution rapide, efficace, loin de toute posture politicienne et idéologique. Depuis au moins 2 décennies, notre office public de HLM n'est plus performant, il a cumulé une dette considérable, le parc locatif est en totale déliquescence, Vallis habitat n'a plus ni les moyens, ni le personnel pour mener à bien toute rénovation. Il faut 450M€ pour réhabiliter le parc, le restructurer en profondeur et procéder à une réelle réhabilitation urbaine de grande envergure. Grand delta habitat a fait ses preuves de compétence, technicité dans les grands chantiers, comme d'autres coopératives dans des villes communistes comme Gennevilliers. Contrairement à la caricature que vous nous présentez, nous ne donnons par Vallis habitat au grand capital, que je sache la sénatrice Marie-Noëlle Lienemann est socialiste. »

4 000 logements rénovés d'ici 5 ans

Ecrit par le 22 novembre 2024

Dominique Santoni précise ensuite les engagements obtenus au fil des négociations avec la gouvernance de Grand delta habitat en général et Michel Gontard en particulier, son patron, l'ancien 1^{er} adjoint socialiste de la mairie d'Avignon. « Il s'est engagé à réhabiliter 4 000 logements en 5 ans alors que notre office public n'en rénoveait que 130 par an, il en construira 500 par an dans le Vaucluse, nous aurons une minorité de blocage de 36%, les emplois seront préservés, je veillerai personnellement à ce que le personnel ne soit pas laissé sur le bord du chemin. Il faut agir et agir vite avant que les taux d'intérêt ne remontent en flèche, Vallis habitat n'y arrivera pas seul, et je répète que je ne suis pas dans une posture idéologique mais que je prends mes responsabilités d'élue pour défendre les Vauclusiens ».



Les inquiétudes de l'opposition pour le logement social en Vaucluse

Sophie Rigaut, dans l'opposition regrette « Cette fusion, nous aurions préféré un rapprochement gagnant-gagnant dans ce département où 76% des habitants sont éligibles à un logement social. Que se passera-t-il demain ? Les effectifs seront-ils maintenus ? Le montant des loyers aussi ? ». Dominique Santoni rassurera les élus inquiets sur le sort des salariés: « Les primes de vacances sont de 150€ pour Vallis habitat, 1448,50€ pour Grand Delta Habitat, pareil pour l'intéressement 1 800€ pour VH - 2 800 à 7 000€ pour GDH ».

André Castelli dénonce la précipitation de cette décision

Ecrit par le 22 novembre 2024

Le communiste André Castelli n'y va pas de main morte : « J'ai l'impression d'être au marché aux bestiaux au Puy en Velay? C'est effarant et insultant de parler ainsi de Vallis habitat et de ses agents. Tout est plié d'avance, cette précipitation est inaccoutumée, vous vous levez le matin et soudain vous décidez de fusionner les deux structures ». Réponse cinglante de Dominique Santoni : « Vous lisez votre question malgré tout ce que j'ai dit en ouverture de séance, vous ne m'écoutez pas et vous continuez à avoir une posture politicienne. Croyez-vous que je me suis levée un matin et que je prenne une telle décision en quelques secondes ? Non, absolument pas, je travaille sur ce dossier qui concerne des centaines d'hommes et de femmes depuis des mois. J'ai étudié les chiffres, vérifié, écouté le point de vue des maires et des spécialistes de l'habitat social avant de penser que cette solution était la meilleure ».

Métropolisation sous-jacente pour le RN, ségrégation pour les Bompard

Marie Thomas de Malleville pour le Rassemblement National prend ensuite la parole : « Vous privatisez le social, le département est phagocyté par une métropolisation sous-jacente, vous cédez gratuitement une partie du patrimoine des vauclusiens et je me demande comment vous allez intégrer 147 fonctionnaires quand vous mettez 10 jours pour remplacer Joris Hébrard, l'ancien maire RN du Pontet qui démissionne du Conseil Départemental pour ne pas cumuler les mandats après son élection comme député ».

Autre prise de position, celle du maire d'Orange, Yann Bompard : « Certains versent des larmes de crocodile sur la disparition de Vallis Habitat, ex-Mistral Habitat, mais ce sont les mêmes qui l'ont tué il y a 20 ou 30 ans. Une ancienne présidente PS avait déclaré haut et fort qu'il n'y aurait un coup de pouce pour Orange et Bollène tant qu'un ou une Bompard serait à la mairie. Pendant tout ce temps-là, on a laissé crever le parc immobilier et ses résidents, les habitants des quartiers de Fourches-Vieilles ou de l'Aygues ont vécu douloureusement cette stigmatisation et cette ségrégation continues ».

« On ne peut plus continuer ainsi. »

Jean-François Lovisolo.

Le débat a continué avec l'élue du canton de Pertuis, Noëlle Trinquier qui dénonce la carence de locations, vu l'état des appartements : « Sur 16 500 logements du parc de Vallis Habitat 702 ne sont pas loués. Ces chiffres de vacances sont inacceptables quand on connaît le nombre de Vauclusiens qui cherchent un toit. Ensuite c'est au tour du nouveau député RN Hervé de Lépinau d'exprimer ses inquiétudes : « Vous voulez une fusion-absorption à marche forcée, mais quand il y a un absorbeur il y a forcément un absorbé qui n'a plus son mot à dire. Grand delta habitat va construire du neuf plutôt que de remettre en état des appartements insalubres ».

De son côté l'ancien socialiste Jean-François Lovisolo devenu parlementaire macroniste l'annonce : « On a réussi à mettre à genou un outil public et on se retrouve avec des appartements délabrés, insalubres, indignes, on ne peut plus continuer ainsi. Je voterai cette fusion mais je demande la création d'un comité de suivi sur le devenir des personnels de Vallis habitat ». Souhait qui sera mis en œuvre, a assuré dans la

Ecrit par le 22 novembre 2024

foulée la présidente.

Enfin Jean-Baptiste Blanc, élu LR du département et du Sénat et ancien président de Vallis habitat sous la mandature de Maurice Chabert raconte ce qu'il a trouvé en arrivant : « Une situation apocalyptique. On a fait ce qu'on a pu pour mieux gérer. La coopérative c'est une forme juridique qui existe dans des villes de gauche comme Nanterre ou Evry, elle fait partie des outils de l'économie sociale et solidaire, donc cette fusion doit marcher ».

Au bout de deux heures d'échanges tendus, la fusion a été votée : 18 voix pour, 15 contre, une abstention.

Fusion Vallis habitat/Grand Delta habitat : « C'est avant tout une décision politique »



Alors que c'est demain que l'assemblée départementale se réunira en séance plénière pour

Ecrit par le 22 novembre 2024

délibérer sur [la fusion de Vallis habitat et Grand Delta habitat](#), le sénateur socialiste de Vaucluse [Lucien Stanzione](#) rappelle qu'il reste indéfectiblement attaché à ce que le bailleur social du département reste un outil de la collectivité publique. Pour lui, ce rapprochement est davantage une volonté politique qu'une décision financière.

Lucien Stanzione, que pensez-vous du projet de fusion des bailleurs sociaux vauclusiens [Vallis habitat](#) et [Grand Delta habitat](#) dont la validation doit être votée ce vendredi 7 octobre en séance plénière du Conseil départemental de Vaucluse ?

« Concernant la question du logement social, je connais un peu le sujet puisqu'il y a 10 ans j'ai été directeur de Mistral habitat avant que ce bailleur ne change de nom pour devenir Vallis habitat en septembre 2020. J'ai donc connu cette maison pendant plusieurs années et aujourd'hui, ce que je vois va au-delà de ce qui est entendable et faisable. »

Comment cela ?

« Mistral habitat s'est transformé en Vallis habitat après la fusion de Grand Avignon résidences (ndlr : l'ancien OPHLM de la ville d'Avignon puis de l'agglomération) en raison de la loi Alur 1, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové promulguée en mars 2014, qui imposait un parc minimum de 15 000 logements. Vallis habitat est donc un office public d'habitat social. C'est un service public au service des vauclusiens, mis en œuvre par le département de Vaucluse. Il y en a 200 en France et chaque département en est doté. Mais aujourd'hui il y a une décision prise par le conseil départemental, par la présidente Dominique Santoni qui dit : on procède à la dissolution de Vallis habitat et son absorption par Grand Delta habitat (GDH). Mais pourquoi ? J'ai posé la question : 'pourquoi dissoudre un outil au service du département'. Pas de réponse. »

« L'office Vallis habitat n'est pas en danger sur les questions financières. »

Le Département évoque notamment la fragilité financière de Vallis habitat, particulièrement plombé par le mauvais état de son parc de logements ?

« Le relevé individuel de situation fait par la fédération des HLM, qui évalue la santé financière de chaque office public, fait apparaître lors des 3 dernières expertises, que Vallis habitat est plutôt en bonne santé. Ce n'est pas florissant mais la structure est en bonne santé et économiquement viable. De surcroît, le personnel qui est aujourd'hui désarçonné par ce projet de fusion absorption a fait lui aussi réaliser, dans le cadre de son CSE (Comité social et économique), une expertise par un cabinet indépendant qui arrive à la même conclusion : l'office Vallis habitat n'est pas en danger sur les questions financières. »

« Par ailleurs, [l'Ancols](#) (Agence nationale de contrôle du logement social) a procédé à un contrôle de Vallis. Dans ce cadre, elle vient de rendre son rapport à la présidente Dominique Santoni à qui j'ai demandé de le rendre public. Si vraiment ces conclusions démontrent que cette structure n'est pas viable dans le temps parce que trop de charge, qu'il y a mauvais compte d'exploitation, et que donc il y a une catastrophe à venir. Et bien qu'elle le publie comme cela on aura la certitude de procéder à cette opération avec GDH. »

Écrit par le 22 novembre 2024

« Mais face à cela, je suis pour le service public quand on le fait bien fonctionner. Je le suis d'autant plus lorsqu'il s'agit de logement social, surtout lorsque cet outil est vauclusien. Il serait dommage de le sacrifier. Après on se bagarre tous sur des chiffres, mais le vrai souci c'est que c'est une volonté politique. »

La 'fragilité' de Vallis habitat n'est-elle pas liée au fait que, à l'époque, on a associé deux structures (Mistral habitat et Grand Avignon résidences) qui avaient déjà du mal à assurer leur rôle d'outil d'aménagement. Que ce soit dans la production de logements ou dans la capacité de maintenir en état ou de réhabiliter le parc existant ?

« C'est exact, mais la majorité départementale actuelle a eu 7 années pour remédier à cette situation. Mais maintenant, on essaye de me faire porter la responsabilité parce que j'étais là il y a 10 ans.»

« Il fallait peut-être prendre les bonnes personnes au poste de direction et d'encadrement. »

Ne paye-t-on pas également aujourd'hui 30 ans de difficultés et de clientélisme, à droite comme à gauche, qui ont amenuisé les marges de manœuvre de Vallis habitat ?

« C'était aussi une responsabilité politique que de prendre les bonnes décisions. Il fallait peut-être prendre les bonnes personnes au poste de direction et d'encadrement. Depuis 7 ans, ce n'est quand même pas moi qui ai procédé aux recrutements. Quand on a la responsabilité d'une telle structure, on recrute des cadres du milieu. Il y a de bons salariés, quand il y a de bons cadres. »

« Mais pour avoir un bon niveau de direction, il faut aussi s'en donner les moyens. Je le répète, c'est que l'on n'a pas la volonté politique et que l'on ne prend pas les décisions pour recruter une équipe digne de ce nom. Parce que les personnels présents ne sont pas plus 'mauvais' que les autres dès lors qu'on les anime comme il faut et qu'on leur fixe des objectifs clairs. Ça fonctionne ailleurs, pourquoi cela ne marcherait pas dans le Vaucluse. »

Mais n'est-il pas trop tard, notamment en raison des investissements majeurs à réaliser par Vallis habitat pour jouer pleinement son rôle ?

« C'est vrai que d'un côté on constate qu'il y a une structure qui a du retard et qui construit trop lentement. Mais en face, on a quoi ? On a GDH dont le président Michel Gontard est un grand professionnel du logement social. Il est entreprenant, il est innovant, il construit beaucoup et plutôt de bonne qualité. Très bien. Mais GDH est aussi particulièrement endetté. Le capital apporté par Vallis ne va-t-il pas servir à remonter la structure financière de GDH. Je pose la question, mais personne ne me répond. N'empêche que c'est une réalité. »

« J'ai su par la fédération nationale des offices HLM que le capital de Vallis a été estimé à 800M€ environ. La présidente répond que ce n'est que 204M€ car effectivement elle enlève tout ce qui est comptabilisé en dette aux banques. En-tout-cas, le capital il est là et on va venir capitaliser GDH sans que le département n'en récupère un centime. Là on fait un cadeau à la recapitalisation. »

« Et au final, est-ce qu'on ne va pas faire comme il y a quelques années avec le rapprochement de Grand

Ecrit par le 22 novembre 2024

Avignon résidences. Est-ce que l'on ne va pas prendre le risque de plomber les deux ? Je continue à dire que Vallis habitat peut augmenter sa performance si on s'en donne les moyens. »

Vous vous inquiétez également pour le montant des loyers ?

« Bien sûr il y a un plafonnement du prix au m² qui s'applique à tous les opérateurs du logement social et donc à Vallis habitat et GDH. Mais effectivement, la crainte des locataires c'est de voir désormais les loyers augmenter. On nous dit que c'est encadré tous les ans par l'indice à la construction mais ceci étant il peut y avoir aussi des dérogations au dépassement de cet indice. L'autre revers de la médaille, c'est que le patrimoine de Vallis est beaucoup plus ancien mais en même temps ce sont des loyers beaucoup plus bas car ce sont des logements anciens qui sont déjà amortis. »

Vous rejetez donc l'urgence des arguments financiers ?

« La présidente en parle depuis mai et le vote intervient le 7 octobre. Moins de 6 mois sur un dossier aussi important, bien sûr que c'est trop rapide pour prendre une décision quasiment unique en France de privatisation déguisée d'un office (ndlr : ce sera la 2^e privatisation d'un office HLM après celle réalisée dans le Jura). Car qu'on le veuille ou non, même si c'est une coopérative, GDH est un service privé du logement social, ce n'est plus un service public. »

« Tant que Michel Gontard sera là cela va aller, mais après que va-t-il se passer ? »

L'AMF (Association des maires de France) soulignait récemment la dégradation de la situation financière du logement sous la double pression des obligations de rénovations thermiques massives et de constructions nouvelles, qui impacte fortement la dette des bailleurs sociaux. Est-ce que ce rapprochement n'est pas un moindre mal car si ce n'est pas GDH, dont le siège est à Avignon et l'implantation fortement marquée en Vaucluse, cela risque d'être d'autres acteurs nationaux beaucoup plus éloignés du territoire. N'y a-t-il pas un risque à perdre la main ?

« L'argent plus cher concerne tout le monde, mais surtout celui qui est le plus endetté. Et à ce jour Vallis habitat est nettement moins endetté que GDH. Mais effectivement ces incertitudes posent la question de savoir ce que vont devenir Vallis habitat et GDH. Vallis habitat a l'avantage d'être un service public dès lors que l'autorité politique veut le conserver, alors que GDH, qui est dans le secteur l'habitat privé, est très probablement dans la ligne de mire du 1% Logement (ndlr : [Action logement](#)). Tant que Michel Gontard sera là cela va aller, mais après que va-t-il se passer ? (ndlr : le président de GDH devrait être en poste pendant 4 ans encore). »

« Et même si madame Santoni dit qu'après la fusion le département aura une minorité de blocage avec 36% des voix au sein du conseil d'administration, croit-on vraiment que cela pèsera bien lourd face au 1% Logement qui arrivera avec des milliards sur la table. Le Département sera alors incapable de suivre financièrement. Pour moi, il y a plus de risques pour la coopérative que pour le service public de perdre la main. Tant que la collectivité dit 'je garde mon office', 'je le fais fonctionner', 'je mets l'argent qu'il faut éventuellement pour le recapitaliser'. Aujourd'hui personne ne peut acheter Vallis, et cela quelles que

Écrit par le 22 novembre 2024

soient les sommes proposées si la volonté politique est de dire 'on ne vend pas'. »

Il y a quand même un paradoxe à ce que ce soit l'outil public indépendant qui ne tienne pas son rôle d'aménageur en termes de volume de production alors que la coopérative connaît un fort développement et apparaît comme le bon élève du logement social dans le département ? Pour s'en convaincre il suffisait de voir la réaction des maires lors de la dernière assemblée générale de l'Association des maires de Vaucluse qui fustigeaient l'absence de résultats de Vallis et soulignaient la facilité de travailler avec GDH. Lors de l'annonce de la fusion on pouvait également remarquer la présence des maires vauclusiens directement concernés par les projets Anru qui sont vitaux pour le logement social en Vaucluse.

« Le chantier Anru qui débute à Orange dans la cité de l'Aygues à Orange prouve bien que Vallis est capable de mener des projets de ce type-là. Il y a aussi des opérations sur la rocade à Avignon. On en revient toujours à la même problématique. Si on a une bonne équipe, le programme on le démarre et on le mène à bien ensuite. Il n'est jamais trop tard pour bien faire et si l'on n'a pas été bon avant il faut le reconnaître. »

« Par ailleurs, il faut se rendre compte que les maires ne siégeront plus de droit dans le conseil d'administration de GDH, comme c'est le cas à Vallis. Alors bien sûr il peut y avoir des conseillers départementaux également maire, mais les maires en tant que tels, en tant qu'institution communale, il n'y en aura plus alors que leur place est primordiale dans ces structures où se décident les programmes de construction. Alors oui, certains maires disent 'c'est une bonne opération' mais d'autres disent qu'ils ne sauront plus ce qui se passe chez eux. Mais aujourd'hui il y a une direction politique au Département, avec une présidente qui me fait peur quand elle dit je suis une femme de droite assumée. Donc cela veut dire qu'elle applique la politique à laquelle elle croit et puis c'est tout. Avec les convictions que j'ai, si j'étais président, je ferais autre chose. »

La solution idéale serait donc de rester sur un statu quo ?

« Il faut procéder à une vraie professionnalisation de l'équipe d'encadrement comme déjà évoqué. Il faut aussi relancer le processus de construction en recapitalisant si nécessaire pour se donner les moyens. Il faut également fixer des objectifs clairs avec une présidence à la hauteur avec quelqu'un qui tient la route. Pourquoi pas la présidente Santoni : elle a la volonté et la détermination. Moi je dis à la présidente : 'il faut y aller' C'est une femme de conviction, de caractère, qui est à la tête d'une structure qui en vaut la peine et sa responsabilité n'est pas d'abandonner le service public. Au contraire c'est de le faire vivre. Sinon on peut privatiser le RSA, l'entretien des routes ou les collèges. Si c'est ça faire de la politique, il faut faire autre chose, il faut être chef d'entreprise. Être président du département c'est avant tout, comme toutes les collectivités, assumer des responsabilités et parfois même des 'emmerdements'. Sinon on fait autre chose car il ne faut pas abandonner le service public du logement. »

Propos recueillis par Laurent Garcia

Ecrit par le 22 novembre 2024

Grand Delta Habitat, nous étions au 1er pas sur Mars

Grand Delta Habitat a inauguré le 1^{er} pas sur mars sur le futur terrain de 4 300m² qui accueillera les six habitats zéro charge conçus par trois cabinets d'architectes à l'Isle-sur-la-Sorgue.

Nous voici donc arrivé 905, chemin du pont de la sable à l'Isle-sur-la-Sorgue, sur un ancien terrain agricole devenu la propriété de la ville. A côté ? Une zone pavillonnaire ainsi qu'une résidence tranquilles et soignées au nord de la ville, dans un paysage silencieux et verdoyant.

Mission pour GDH ?

'Penser et construire la maison de demain, totalement autonome en énergie. Comment ? En produisant l'énergie de sa propre consommation. Pourquoi la marque déposée à l'Inpi (Institut national de la propriété industrielle) '[Seul sur Mars](#) ?' «Parce que nous voulions faire comme si nous étions seuls sur Mars' et travailler sur des habitats et un mode de vie autonome,» sourit Xavier Sordelet, directeur-général de [GDH](#) qui fait ici référence au film éponyme de 2015 de Ridley Scott avec Matt Damon.

Ecrit par le 22 novembre 2024



La présentation du projet par les architectes sur le terrain dévolu au projet Seul sur Mars

Comme les opérations de grandes marques automobiles

«Pour nous cette opération est extrêmement importante, souligne Michel Gontard, président de Grand Delta Habitat car il s'agit de tester trois dispositifs : éolien, solaire et à la géothermie. L'intérêt ? Tester des modèles des solutions comme le font les grandes marques automobiles, via une écurie de Formule 1, dont l'objectif est de passer à la généralisation des process pour le bien commun. Notre rôle est aussi d'être leader en innovation et de diffuser les solutions que nous aurons mises au point.»

Objectif ?

Supprimer totalement les charges énergétiques. «Une idée novatrice de Xavier Sordelet», le directeur-général de la 1^{re} coopérative de France se plaît à rappeler Michel Gontard Président de la structure d'aménagement et de construction de logements.

Écrit par le 22 novembre 2024



C'est ce terrain situé 905, chemin du Pont de la Sable à l'Isle-sur-la-Sorgue qui accueillera les habitats 'Seul sur Mars'

A l'Isle-sur-la-Sorgue

En effet, c'est Pierre Gonzalvès, le maire de l'Isle-sur-la-Sorgue qui, le premier, s'était manifesté pour accueillir l'expérimentation en 2018.

«Nous avons mis un peu de temps pour trouver l'emplacement que nous souhaitons car ce projet n'avait de sens que dans un environnement naturel mais proche des commodités. Ensuite, nous avons dû faire face à la réglementation, notamment celles des raccordements en eau, eaux usées, gaz et électricité alors que notre expérimentation prévoit une autonomie en tout point. Nous ferons donc avec ces raccordements que cependant nous ne souhaitons pas utiliser et irons jusqu'au bout de l'expérimentation », sourit Xavier Sordelet. Le plus important ? «Tirer les leçons de l'expérience. Demander aux habitants comment ils vivent cette autonomie. » Comment seront-ils choisis ? « Par appel à projet car ils devront se soumettre à un cahier des charges détaillé, accepter de vivre en jardin partagé, vivre l'autonomie, ce mode de vie n'est pas forcément facile, il faut accepter d'en faire

Ecrit par le 22 novembre 2024

l'expérimentation.»

L'ensemble du projet Seul sur Mars

Dans le détail ?

Il y a [La Tour des vents et Sol 21](#) conçus par l'Atelier Avignon architecture. L'un des habitats est une tour surplombée d'une éolienne. Celle-ci déploie un logement sur 4 niveaux. Le second logement est Sol 21, une habitation troglodyte bioclimatique semi-enterrée. [L'Isle solaire](#) par Architecture environnement est un habitat conçu sur pilotis. Et enfin les [Marsupiennes](#) par Map architecture proposent des habitations troglodytes semi-enterrées arborant des toitures en forme de coque en parties enterrées et végétalisées.

L'idée ,

Elle date de 2010 où Vaucluse Logement, puis Vilogia, puis Grand Delta Habitat -les différents noms de l'actuelle coopérative- réfléchissait déjà à augmenter le confort thermique, à minorer les charges des logements et à travailler sur l'aspect environnemental.

Les bailleurs sociaux ? Le devoir d'innover

Avec Seul sur Mars, Grand Delta Habitat bouscule les codes. Aux manettes ? Six cabinets d'architectures réaliseront chacun 2 villas. Le coût prévisionnel du projet ? 3,6M€ dont près de 3M€ en provenance de la Banque des territoires (ancienne Caisse des dépôts et consignation), un peu moins de 110 000€ de subventions émanant de CGLLS (Caisse de garantie du logement locatif social), 15 000€ du Département dévolu aux jardins partagés (sans clôture) et près de 550 000 de Grand Delta Habitat.

Les Marsupiennes, projet Seul sur Mars

Les caractéristiques des demeures Aliens ?

Elles compilent toutes une approche bioclimatique avec des biomatériaux renforcés. Elles prévoient l'autoconsommation et revente des énergies renouvelables : solaire photovoltaïque et thermique, éolien, hydrolien, géothermie, chaleur fatale avec stockage d'énergie. Création de jardins potagers et permaculture ; mise en place du recyclage et compostage ; formation des habitants à la gestion participative de la résidence et à la sobriété énergétique ; suivi et analyse des consommations. A terme, le projet devrait fonctionner en totale énergie. Les charges propres à chaque logement seront couvertes à 85% et les 15% restants devraient être couverts grâce à la revente de l'énergie produite en excédent.

2018, Seul sur Mars

La coopérative Grand Delta Habitat lance un appel à maître d'œuvre pour concevoir 6 habitats à zéro charges sur un terrain situé à l'Isle-sur-la-Sorgue. En 2019, le projet est présenté devant plus de 500 personnes au Palais-de-Papes, en présence du spationaute Patrick Baudry.

2013, 10 villas bas carbone à Mérindol

Les 10 villas de la Garidelle à Mérindol ont reçu le 'Coup de cœur' du jury du concours bas carbone EDF et de l'association régionale HLM Paca & Corse qui récompense la performance énergétique, la maîtrise d'émission de gaz à effet de serre et l'innovation dans le logement social.

Ecrit par le 22 novembre 2024

L'Isle solaire, projet Seul sur Mars

2012, un 1^{er} bâtiment à énergie positive, la Magnanerie à Jonquières

Cela a été rendu possible grâce aux 700m² de panneaux solaires sur le toit. La résidence la Magnanerie est même devenue fournisseur d'énergie. Une 1^{re} nationale initiée avec le parrainage de Thierry Repentin, ancien délégué interministériel à la mixité sociale de l'habitat.

2010, 13 villas basse consommation à Montoux

C'est d'ailleurs en 2010 que sont nées les premières villas basse consommation à ossature bois en accession sociale à la propriété dans le hameau de la plaine de Montoux. La communauté des communes des Sorgues du Comtat et la Ville ont même soutenu le projet en accordant une subvention allant de 3 000 à 4 000€ dans le cadre d'un 'pass foncier' et suivant la composition familiale des acheteurs. Le concept a reçu la certification H&E Habitat et environnement, ainsi que le label Effienergie et BBC.

La Tour des vents, projet seul sur Mars

Ils étaient là

Emmanuelle Cosse, Présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat et ancienne Ministre du Logement et de l'Habitat durable ; Pierre Gonzalvez, Maire de l'Isle-sur-la-Sorgue et Michel Gontard, Président de Grand Delta Habitat, ont marqué un premier pas symbolique sur Mars. Justine Renault, Sous-Préfète chargée de la Politique de la Ville de Vaucluse, les élus des communes intéressés par le projet ainsi que les partenaires de Grand Delta Habitat suivent de très près le projet.

Écrit par le 22 novembre 2024



De gauche à droite, Pierre Gonzalvès, Emmanuelle Causse, Justine Renault et Michel Gontard

Quand Grand Delta Habitat donne la parole à Emmanuelle Cosse

Écrit par le 22 novembre 2024



Emmanuelle Cosse, ancienne ministre du logement et de l'habitat durable sous la présidence de François Hollande (2016-2017) et actuelle présidente de l'Union Sociale pour l'Habitat était invitée par Michel Gontard, président de Grand Delta Habitat à faire ses premiers pas sur Mars : parrainer la future création de six prototypes d'habitat conçus par trois équipes d'architectes travaillant sur l'autonomie en énergie, zéro charges et l'écologie. L'occasion pour la femme politique de faire un tour d'horizon du logement social.

«Actuellement le mouvement HLM recherche les territoires non pourvus en logements sociaux avec la volonté d'apporter innovation et performance via des logements sobres en consommation car nos entités devront les gérer pour les 100 prochaines années, prévient Emmanuelle Cosse. Pourtant nous connaissons de vrais freins à la construction avec des maires et des habitants très réticents et un État qui soutient plus ou moins les acteurs de la construction HLM.»

Ecrit par le 22 novembre 2024



Emmanuelle Cosse

Des logements aux loyers accessibles

«Nous sommes les seuls à offrir des prix d'accession ou de location atteignables ce qui explique qu'actuellement nous recevons, au niveau national, 2,3 millions de demandeurs de logement social, -dont cette année 100 000 nouveaux demandeurs-, 700 000 déjà accueillis en logement social mais en demande de mutation, et, enfin, 1,6 million qui ne sont pas dans le logement social mais veulent y entrer. Nous logeons ou avons logé, dans sa vie, 1 français sur 2. Également, des régions qui n'étaient jusqu'alors pas tendues le sont devenues. En cause ? La recherche de biens en location, dans le parc privé, à des prix accessibles.»

Quelle durée pour le bouclier tarifaire énergie ?

«Les enjeux du logement social aujourd'hui ? La production de logements sociaux, accélérer la rénovation du parc social et protéger les locataires et salariés face à l'augmentation de l'énergie, car nous sommes très inquiets à ce sujet, non pas pour cet hiver, mais dans une vision à long terme. Nous réfléchissons à la

Écrit par le 22 novembre 2024

manière de sortir de cette dépendance à l'énergie.»

Le logement social en chiffres

«Nous produisons actuellement, en France, 100 000 logements -neufs, rachetés et réhabilités- par an. En réalité ? Il nous faudrait 150 000 nouvelles offres de logements. Actuellement nous rénovons 105 000 logements toujours par an sur un parc français en détenant 5 millions avec un accent tout particulier mis sur la réhabilitation thermique. Sur ce point il faudrait atteindre très rapidement les 120 000 puis les 150 000.»

Le raidissement de collectivités territoriales

«Depuis 2018 les bailleurs sociaux ont été ponctionnés par le budget de l'État de leurs loyers à hauteur de 1,3 milliards chaque année. Cela a ralenti la production en logements neuf ainsi que la réhabilitation et induit une remise en cause et un raidissement dans toutes les collectivités locales sur l'acte de construire, et cela malgré la SRU (Loi solidarité et renouvellement urbain). Ainsi quelques communes autour d'Avignon sont très en retard ce qui amène à un problème de cohérence territoriale,» regrette Emmanuelle Cosse.

Comment séduire les maires ?

«Nous avons pris le parti de proposer aux maires de l'aménagement du territoire, en commençant par la construction de logement social pour ensuite développer le quartier, précise Michel Gontard, ce qui a permis de diffuser le logement sans qu'on puisse y voir une quelconque concentration. Cet angle de vision nous a permis de partager des opérations de logement qu'il s'agisse de locatif ou d'accession à la propriété. Cela a fonctionné parce que tout est pensé en amont. On s'est rendu compte que le quartier vit totalement différemment. L'autre atout ? La qualité d'exécution du logement social reste très qualitative face aux opérations privées ou de défiscalisation. Tout est donc une question de lecture avec les élus.»

Le logement social fête ses 100 ans

«Nous arrivons aux 100 ans du logement social qui est apparu dans les années 1920, détaille Emmanuelle Cosse. En effet, beaucoup d'organismes ont été créés au lendemain de la première guerre mondiale, menant la classe agricole vers la classe ouvrière et vers les métropoles. Aujourd'hui on parle de renaturation, de la ville à la campagne, c'est une totale remise en question. Sur les 600 organismes HLM que nous dénombrons en France, une petite minorité devra grandement s'améliorer ainsi que sa qualité de service auprès de ses locataires.»

Le tourisme impliqué dans le manque de logements

«Une partie de l'habitat est capté par l'activité touristique notamment via les locations saisonnières et autres Airbnb ce qui occasionne une délocalisation des habitants pour se loger. Le logement disparaît ainsi du parc locatif et du marché de l'accession.»

Le problème des bassins de l'emploi

«Certains bassins de l'emploi sont très dynamiques mais avec cependant des niveaux de salaires employés et ouvriers, or il n'y aura que le logement social pour leur proposer un niveau de loyer accessible. C'est en direction de cette population que nous voulons augmenter le nombre de logements

Écrit par le 22 novembre 2024

sociaux. En cela nous répondons également aux demandes des entreprises pour loger leurs salariés.»



Michel Gontard

Paca est une zone ultra-tendue

«Paca est une zone ultra tendue tout comme l'Ile-de-France. Avec le Covid on voit très clairement la migration d'habitants de métropoles vers des villes moyennes. C'est très bien par rapport à un rééquilibrage territorial mais cela a éjecté de personnes qui habitaient dans ce patrimoine privé pas très cher, un peu en dehors des villes et qui reviennent dans le logement social typiquement comme l'ouvrier.»

Sortir du logement social

«L'autre souci ? Lorsque l'on rentre dans le logement social, on en sort très peu. Au niveau national plus de 27% des locataires ont plus de 65 ans. 30% de plus de 60 ans et 10% plus de 75 ans. La plupart de ces gens ont eu des parcours d'actifs. Ils ont peut-être commencé leur carrière à un équivalent de 1 100€ et

Écrit par le 22 novembre 2024

termineront celle-ci à 1 500€. De même, une grande partie des fonctionnaires en catégorie C connaît des évolutions de salaire extrêmement faibles. C'est la raison pour laquelle nous appuyons l'accès social à la propriété pour accompagner ces ménages avec une faible capacité d'emprunt.»

Adaptation des logements au vieillissement de la population

«Nous faisons le pari de garder le plus longtemps possible les ménages vieillissants et autonomes dans leur environnement. La grande question ? Comment amener du service dans le logement ? Voudrait-on proposer des résidences 'Autonomie' plus modernes que les foyers logements. Beaucoup des locataires sont arrivés avec les bailleurs sociaux, depuis les années 1950, 60. Ainsi il est important que les personnes désormais âgées restent dans le cadre de vie qu'elles maîtrisent.»

L'Énergie

«Près de 70% de notre patrimoine est géré en chauffage collectif. C'est le bailleur qui achète l'énergie, la redistribuant aux locataires. 30% sont donc en chauffage et eau chaude individuels ce qui ne nous permettra pas de les aider. On ne pourra pas négocier leur électricité et leur gaz. Les bailleurs sociaux ? Ils achètent l'énergie en masse et tous les 3, 4 ans. Nous avons jusque-là des tarifs intéressants en volume. Notre inquiétude ? Que les ménages choisissent entre payer le loyer ou les charges. On réfléchit donc à accompagner les locataires en les sensibilisant aux éco-gestes, en achetant de l'électroménager moins énergivore comme la machine à laver et le frigo qui sont les appareils les plus énergivores, à ne pas chauffer au-delà de 19°.»

Le chèque énergie

«On s'est aperçu que nous avons beaucoup de locataires qui recevaient le chèque énergie -adossé aux revenus- mais ne savaient pas l'utiliser. Les agents de proximité les accompagnent en remplissant le formulaire, car il n'est intéressant que lorsqu'il arrive chez les fournisseurs mais la plupart du temps il reste chez les gens qui parfois même le confondent avec la publicité. Également lorsque le bailleur social est en charge du fournisseur, les locataires ne peuvent en bénéficier puisqu'ils ne sont pas titulaires du contrat. Là encore nous allons voir comment agir. Il y a beaucoup d'endroits où les gens, malheureusement, ne les utilisent pas et c'est très dommage.»

Quant au petit déjeuner pris avec Cécile Helle, Marie d'Avignon ?

«Nous avons fait un point avec Cécile Helle en évoquant les enjeux de la réhabilitation et la nécessité pour les organismes d'HLM d'accélérer les réhabilitations, les opérations Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine), » a relaté brièvement Emmanuelle Cosse.

«Cécile Helle souhaite que les opérations Anru (Agence nationale pour la rénovation urbaine) accélèrent le mouvement,» a confié Michel Gontard.

Dans un prochain article les habitats innovants de Grand Delta Habitat 'Seul sur Mars' à l'Isle-sur-la-Sorgue.

Écrit par le 22 novembre 2024



Emmanuelle Cosse et Michel Gontard