

Ecrit par le 22 juillet 2024

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



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

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

- Des marges de négociations plus intéressantes
- TVA réduite à 5,5% pour les travaux de rénovation

Ecrit par le 22 juillet 2024

- Aides du gouvernement (baisse du coût de la rénovation)

Attention : les banques ne financeront pas un projet d'investissement locatif si l'enveloppe travaux pour les rénovations énergétiques n'est pas en adéquation avec le DPE du bien.

En se basant sur les travaux de rénovation moyens, Flatlooker a établi les coûts nécessaires pour faire passer un DPE de G ou F en D (ces coûts ne comprennent pas la rénovation des sols, de la cuisine ou de la salle de bain). Les travaux réalisés dans les logements sont les suivants :

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

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


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

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

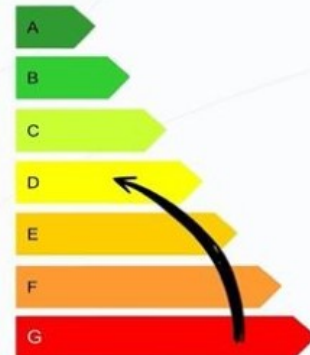
- T3 65m² G vers D : 749€ TTC/m²
- T3 65m² F vers D : 569€ TTC/m²

Ecrit par le 22 juillet 2024

Rénovation d'une passoire énergétique de G en D

Flatlooker x  110%
chasse
immobilière

Étude basée sur un échantillon de 1000 appartements rénovés en 2022/2023.



Pour un T1

De 25m² en moyenne



Coût de la rénovation
globale

20 700€ TTC

Soit 828€ TTC/m²



Perte de surface

2,5m²

Soit 10% de la superficie totale

= 1 340€

d'économies d'énergie/an

Pour un T2

De 40m² en moyenne



Coût de la rénovation
globale

33 160€ TTC

Soit 829€ TTC/m²



Perte de surface

4m²

Soit 8% de la superficie totale

= 2 144€

d'économies d'énergie/an

Pour un T3

De 65m² en moyenne



Coût de la rénovation
globale

48 685€ TTC

Soit 749€ TTC/m²



Perte de surface

6m²

Soit 9,2% de la superficie totale

= 3 485€

d'économies d'énergie/an

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

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

Coût moyen global d'une rénovation

Ecrit par le 22 juillet 2024

T1 en DPE F : 16.225€ TTC (25m²)

T1 en DPE G : 20.700€ TTC (25m²)

T2 en DPE F : 25.600€ TTC (40m²)

T2 en DPE G : 33.160€ TTC (40m²)

T3 en DPE F : 36.985€ TTC (65m²)

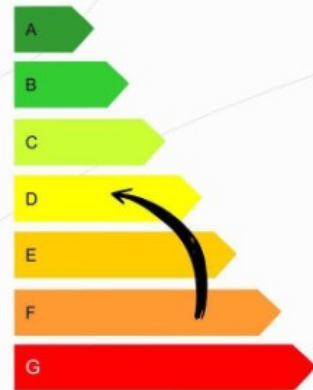
T3 en DPE G : 48.685€ TTC (65m²)

Ecrit par le 22 juillet 2024

Rénovation d'une passoire énergétique de F en D

Flatlooker x  110%
chasse
immobilière

Étude basée sur un échantillon de 1000 appartements rénovés en 2022/2023.



Pour un T1

De 25m² en moyenne



Coût de la rénovation globale

16 225€ TTC

Soit 649€ TTC/m²



Perte de surface

0,75m²

Soit 3% de la superficie totale

= 1 031€

d'économies d'énergie/an

Pour un T2

De 40m² en moyenne



Coût de la rénovation globale

25 600€ TTC

Soit 650€ TTC/m²



Perte de surface

1,2m²

Soit 2,6% de la superficie totale

= 1 650€

d'économies d'énergie/an

Pour un T3

De 65m² en moyenne



Coût de la rénovation globale

36 985€ TTC

Soit 569€ TTC/m²



Perte de surface

1,95m²

Soit 3% de la superficie totale

= 2 681€

d'économies d'énergie/an

Perte de surface

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

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

Ecrit par le 22 juillet 2024

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

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

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

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

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

Économies d'énergie

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

	T1 (25m ²)	T2 (40m ²)	T3 (65m ²)
Gain en F à l'année	1.031 €	1.650 €	2.681 €
Gain en F par mois	86 €	137 €	223 €
Gain en G à l'année	1.340 €	2.144 €	3.485 €
Gain en G par mois	112 €	179 €	290 €

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

Source : Tarifs réglementés d'EDF

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

Ecrit par le 22 juillet 2024

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

Logement : Vilogia reprend la SEM du pays d'Arles



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

Lors de la dernière séance du Conseil municipal d'Arles, une délibération a été adoptée autorisant la cession des parts de la ville d'Arles dans la Sempa (Société d'économie mixte des Pays d'Arles) au groupe [Vilogia](#). En conséquence, ce dernier va donc reprendre les 1 704 logements que compte cet organisme de logements sociaux qui fusionnera au sein de Vilogia.

L'opération intervient dans le cadre de la loi ELAN, qui impose aux organismes HLM gérant moins de 12 000 logements de se rapprocher de groupes de taille plus significative.

Ecrit par le 22 juillet 2024

Fusion effective au 1er janvier 2024

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

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

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

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

Reprise du personnel et maintien des conditions de bail des locataires

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

Vilogia poursuit son implantation en région Paca

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

L.G.

Ecrit par le 22 juillet 2024

Carpentras : un atelier pour tout savoir sur la copropriété



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

Plusieurs aspects de la copropriété seront abordés tels que :

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

Ecrit par le 22 juillet 2024

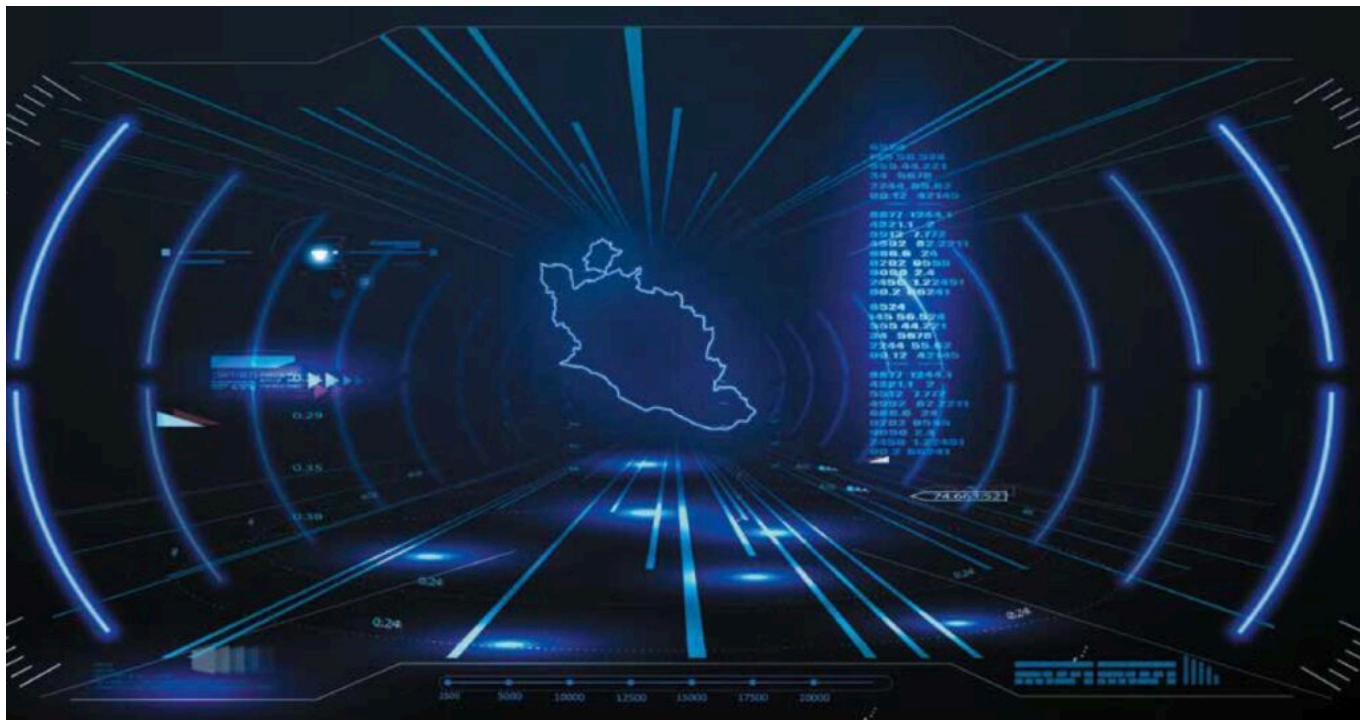
Mercredi 29 mars. De 17h30 à 19h. Gratuit. Maison du Citoyen. 35 Rue du Collège. Carpentras.



V.A.

Foncier : quel avenir pour le Vaucluse en 2050?

Ecrit par le 22 juillet 2024



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

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

[Lire également : "La loi 'zéro artificialisation nette' annonce la fin du rêve français"](#)

Ecrit par le 22 juillet 2024

■ Ombre de la loi Zan et exode urbain

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

“Imposer un modèle de construction de la ville sur la ville.”

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

Ecrit par le 22 juillet 2024

90% DES COMMUNES



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

■ Consommation foncière effrénée

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

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

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

Ecrit par le 22 juillet 2024

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

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

■ Concilier sobriété foncière et développement économique

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

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

Ecrit par le 22 juillet 2024



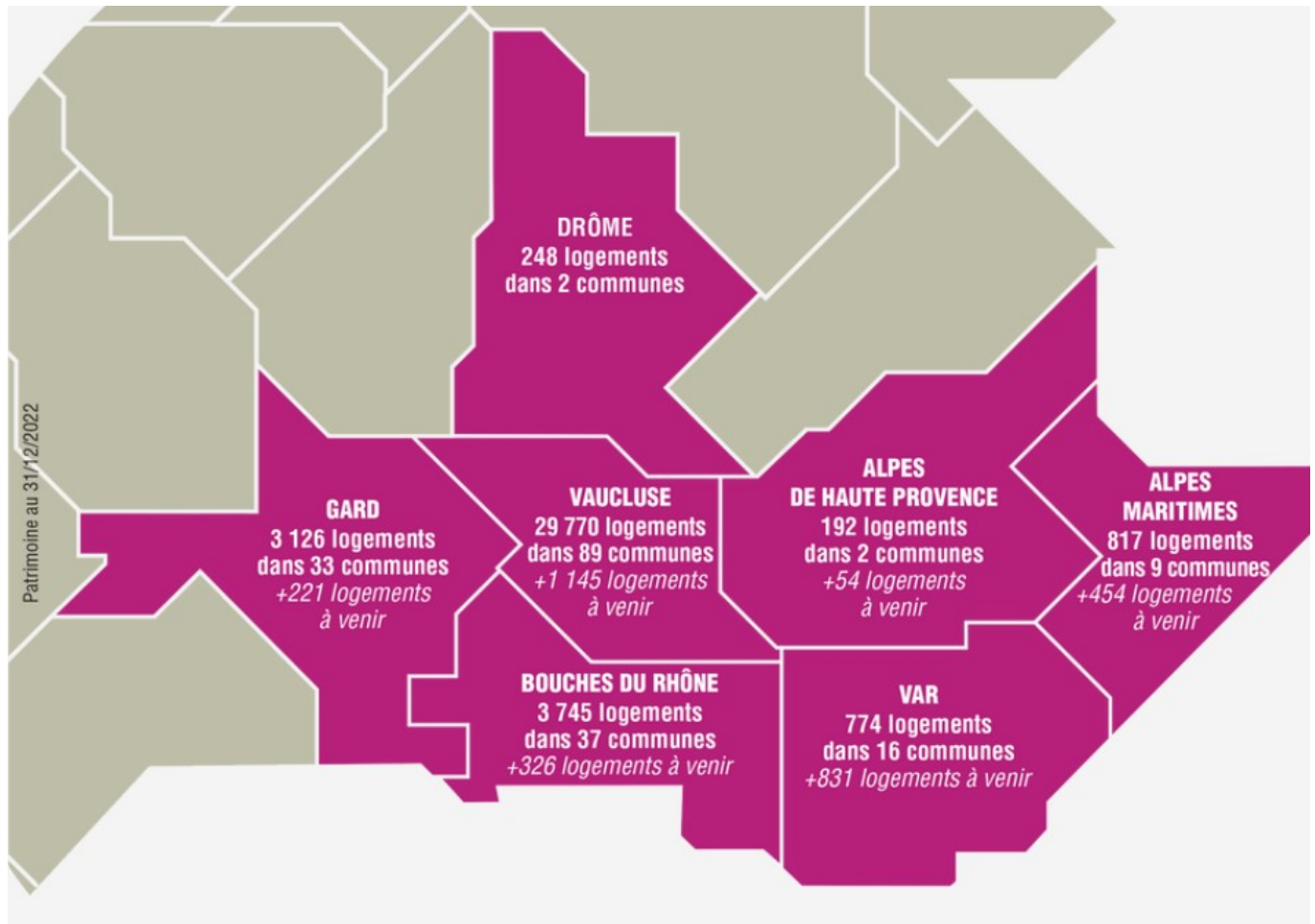
A l'occasion de la présentation de ses vœux 2023, Michel Gontard, président de Grand delta habitat a présenté le bilan de l'année écoulée de la plus grande coopérative HLM de France. Il est aussi surtout revenu sur les perspectives de développement du bailleur avignonnais suite à [la fusion avec Vallis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

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

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

Ecrit par le 22 juillet 2024

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



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

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

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

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

Ecrit par le 22 juillet 2024

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



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

Se soucier des autres

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

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

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

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

Ecrit par le 22 juillet 2024

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

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

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

De nouvelles agences pour renforcer la proximité

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

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

La réactivité comme clef du succès ?

« On a compris avec cette crise du Covid que la vitesse et la réactivité que nous allions mettre dans les réponses que nous allions proposer s'avèrent être les conditions essentielles du succès de l'offre que nous apporterons à ceux qui sont dans l'attente de logement sur le territoire qui est le nôtre », poursuit le président de Grand delta habitat dont la structure a dû, justement, faire preuve de réactivité en 2022 avec la fusion du bailleur social du Département : Vallis habitat.

Pourtant disert, Michel Gontard ne s'était jusqu'à présent pas exprimé sur ce rapprochement mené tambour battant durant le courant de l'année dernière.

« Nous avons poursuivi notre plan stratégique durant ces 3 années difficiles et puis, fin 2022, il y a eu la fusion avec Vallis habitat qui représente un véritable défi, reconnaît-il. Cette fusion, c'est une opération qui traduit la volonté d'associer, de se réunir. C'est la recherche d'une confiance qui est le véritable ciment de notre réussite. »

Et le président de ce nouveau GDH en version XXL de réaffirmer ses missions et d'afficher ses objectifs : « Après avoir livrés 504 logements cette année et réalisé 152M€ d'investissements, nous avons pour ambitions de disposer d'un parc de 40 000 logements d'ici 2025 (contre 220M€ actuellement). De quoi loger l'équivalent de 100 000 personnes. Il ne s'agit pas de faire la course mais de répondre à la demande de logements et pour cela il nous faudra créer 1 000 logements par an. Nous y arriverons presque cette année avec 954 prévus en 2023. »

Ecrit par le 22 juillet 2024

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

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



« Comment y parvenir ? interroge le président de GDH. Il nous faut trouver la confiance des financeurs en faisant valoir notre bonne santé financière. C'est pour cela que nous sommes les premiers dans le monde coopératif à avoir fait appel à des agences d'évaluation financière comme Standards & Poors qui [nous délivre un 'A' depuis plusieurs années](#). Suite à notre fusion, Standards & Poors a d'ailleurs voulu nous re-audité et nous venons, de nouveau, d'obtenir un 'A'. C'est une sécurité pour les financeurs, pour les banques et pour ceux qui font appel à nous. »

Toujours côté finances GDH souhaite ramener le taux de vacances de ses logements de 3,58% à 3% avant la fin de l'année. Un taux qui, avant la fusion, s'élevait à 0,89% pour Grand delta habitat. Même volonté de rigueur avec le taux de recouvrement « qu'il faudra maintenir à 99% minimum » (ndlr : il se montait à 99,40 avant la fusion).

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

« Pour parvenir à nos objectifs, il nous faut la confiance des élus, insiste le président du bailleur social dont le siège se situe à Avignon. Une confiance qui repose sur cette proximité que nous avons su établir

Ecrit par le 22 juillet 2024

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



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

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

Anru : « On ne peut pas laisser Carpentras. »

Alors que le chantier de l'Anru doit débiter cette année, GDH a constitué une direction spéciale ayant vocation à porter son attention spécifique sur ces chantiers qui concernent la Rocade et Saint-Chamand

Ecrit par le 22 juillet 2024

pour Avignon, où les démolitions ont débuté, mais aussi Cavaillon avec [le quartier du Docteur Ayme](#) ainsi qu'à Orange dans le quartier de l'Aygues.

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

De nouveaux outils pour le développement du territoire

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

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



Redynamisation des cœurs de villes

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

Le principe : on acquiert les commerces - c'est le travail de la foncière - et GDH achète tout le reste de

Ecrit par le 22 juillet 2024

l'immeuble pour y réaliser des logements. Une foncière avec un bailleur social : il s'agit d'un dispositif inédit en France ayant pour objectif de réinjecter de l'activité commerciale et de proposer conjointement de l'habitat en cœur de ville. Les villes de Cavailhon, Isle-sur-la-Sorgue, Manosque et Salon-de-Provence seraient déjà intéressées par ce concept.

La sécurité pour priorité

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

Par ailleurs, la Coopérative a aussi passé trois accords de partenariats avec la Gendarmerie Zone Défense Sud (depuis 2019), la Police pour sa déclinaison (en 2022) et la Police direction Zonale de sécurité publique Sud.

Enfin, Grand delta habitat qui a déjà réalisé plusieurs casernes de gendarmerie (brigade + logements) à Roquemaure et Rochefort-du-Gard notamment, entend aussi se positionner sur le plan national de création de 200 nouvelles brigades de gendarmerie du ministère de l'Intérieur.

Ecrit par le 22 juillet 2024



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

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

Ecrit par le 22 juillet 2024

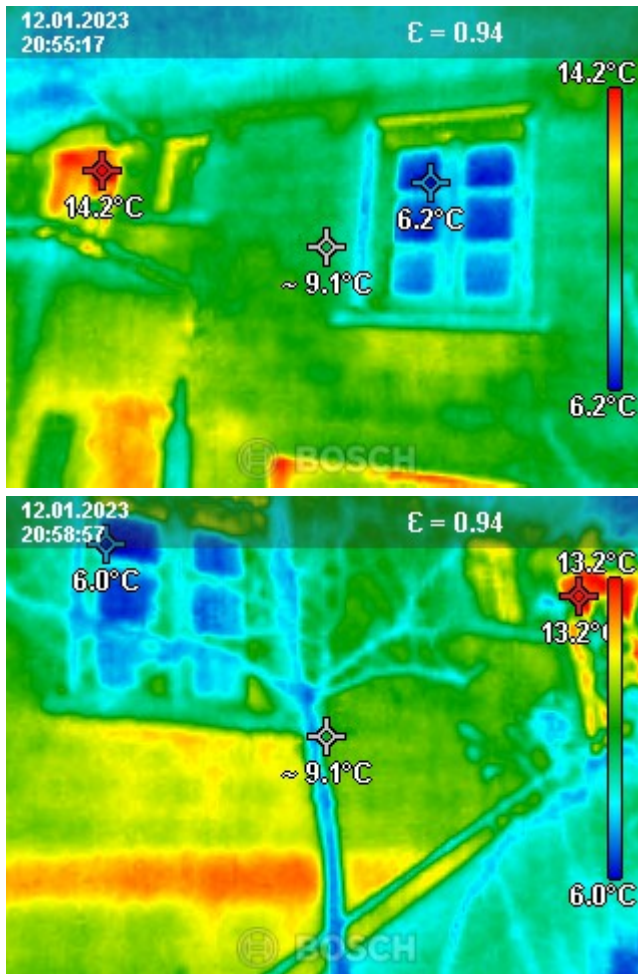


Jeudi dernier, la [CoVe](#) organisait une balade thermique. L'objectif : comprendre l'isolation d'un logement et les déperditions de chaleur.

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

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

Ecrit par le 22 juillet 2024



Les caméras thermiques permettent de visualiser les pertes énergétiques © DR

J.R.

Passoires thermiques : le Vaucluse pas si mal loti

Écrit par le 22 juillet 2024



Avec le retour du froid revient la sempiternelle question de la chasse aux passoires thermiques. S'il reste encore beaucoup de choses à faire pour améliorer la qualité énergétique de l'habitat en Vaucluse, le département ne s'en sort pas si mal, comme la majorité des départements du Sud de la France d'ailleurs. Pour autant, dans un territoire où la pauvreté est bien installée le coût de l'énergie représente un problème pour les ménages précaires ne disposant pas de système de chauffage performant.

Alors que pour 55% des Français la rénovation des logements mal isolés constitue, et de loin, la principale mesure à mettre en œuvre ces cinq prochaines années dans le domaine du logement la planification écologique voulue par le gouvernement prévoit d'interdire progressivement la mise en location des 'passoires thermiques' à partir de 2025. A cette date, il sera impossible de louer un logement classé G (voir tableau graphique ci-dessous) sur un DPE (Diagnostic de performance énergétique). Ensuite cela sera le tour des logements classés F (en 2028) et E (en 2034). Dans le même temps, l'audit énergétique est obligatoire pour les propriétaires voulant vendre des biens F ou G depuis cette année, E en 2025 puis D en 2034. Le tout intégrant déjà depuis cette année [un gel des loyers pour les logements classés F et G](#). Le but étant d'inciter à rénover en priorité ces logements pour minimiser le gaspillage et la précarité énergétique. Afin de respecter les objectifs de ce calendrier de la loi climat et résilience, les

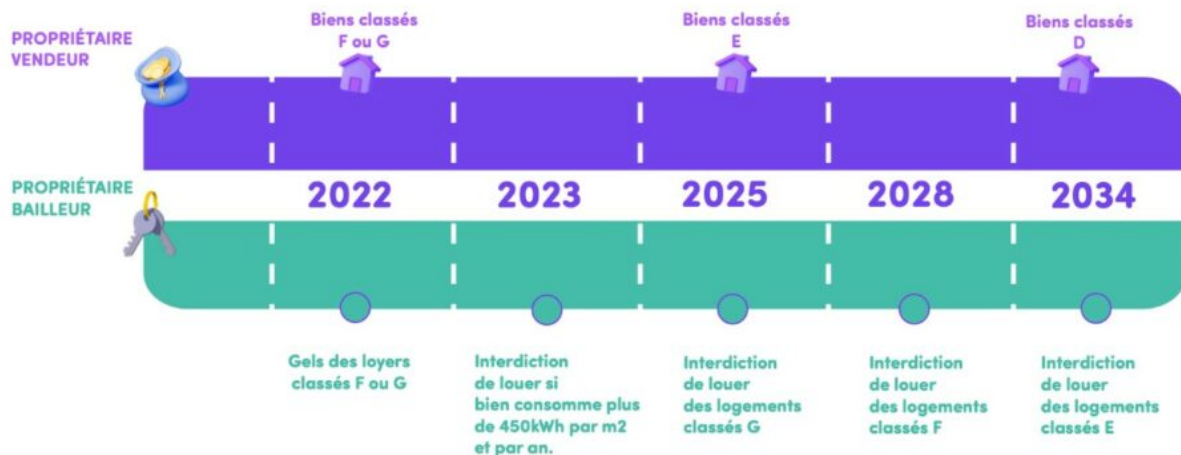
Ecrit par le 22 juillet 2024

pouvoirs publics tablent sur la rénovation de 700 000 de logements par an.

PASSOIRES THERMIQUES : CALENDRIER LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

AUDIT ÉNERGÉTIQUE OBLIGATOIRE

À fournir aux acquéreurs dès la 1^{ère} visite



© DR

Le Vaucluse en 16^e position

« Avec la planification écologique, la nécessité de rénover le parc immobilier français n'a jamais été aussi forte, explique Chloé Clair, directrice générale de [namR](#), base de données numérique sur le logement ayant réalisé une étude sur le classement des villes françaises avec le moins de passoires énergétiques. » Actuellement sur les 37 millions de logements qui composent le parc immobilier français, on estime entre 4,9 et 7,2 millions le nombre de passoires thermiques pour une moyenne nationale évaluée à 16,8%. En Vaucluse, cette part se situe largement sous ce seuil avec 8,9% du parc. De quoi figurer en 16^e position nationale de ce classement dominé par la Gironde (5,4%) et fermé par les Hautes-Alpes.

Ecrit par le 22 juillet 2024

Classement des départements en intégralité, en proportion de passoires thermiques

1	Gironde	5,4%	25	Loire	10,6%	49	Pas-de-Calais	15,5%	73	Hautes-Pyrénées	17,9%
2	Pyrénées-Atlantiques	5,9%	26	Côtes-d'Armor	10,6%	50	Aveyron	15,5%	74	Vosges	17,9%
3	Gard	6,0%	27	Lot-et-Garonne	10,6%	51	Yvelines	15,7%	75	Creuse	18,2%
4	Hérault	6,4%	28	Sarthe	10,8%	52	Haute-Saône	15,7%	76	Somme	18,2%
5	Deux-Sèvres	6,6%	29	Tarn	11,1%	53	Ariège	15,8%	77	Côte-d'Or	18,4%
6	Aude	6,6%	30	Mayenne	11,3%	54	Hauts-de-Seine	15,9%	78	Yonne	18,4%
7	Var	6,7%	31	Drôme	11,3%	55	Loir-et-Cher	16,1%	79	Manche	18,8%
8	Haute-Garonne	6,9%	32	Dordogne	11,4%	56	Doubs	16,3%	80	Eure-et-Loir	19,4%
9	Loire-Atlantique	7,0%	33	Nord	12,2%	57	Oise	16,4%	81	Aisne	19,5%
10	Landes	7,1%	34	Finistère	12,8%	58	Val-de-Marne	16,4%	82	Seine-Saint-Denis	19,5%
11	Bouches-du-Rhône	7,2%	35	Haute-Vienne	12,9%	59	Eure	16,6%	83	Indre	20,1%
12	Maine-et-Loire	7,7%	36	Lot	13,1%	60	Seine-et-Marne	16,6%	84	Orne	20,1%
13	Charente	8,2%	37	Indre-et-Loire	13,3%	61	Ardèche	16,6%	85	Corrèze	20,2%
14	Ille-et-Vilaine	8,3%	38	Ain	13,7%	62	Aube	16,8%	86	Haute-Loire	21,3%
15	Alpes-Maritimes	8,4%	39	Ardennes	13,8%	63	Essonne	16,8%	87	Alpes-de-Haute-Provence	21,5%
16	Vaucluse	8,9%	40	Territoire de Belfort	14,3%	64	Val-d'Oise	16,9%	88	Nièvre	22,1%
17	Vendée	9,0%	41	Haute-Marne	14,3%	65	Meurthe-et-Moselle	17,0%	89	Lozère	22,5%
18	Pyrénées-Orientales	9,1%	42	Haut-Rhin	14,5%	66	Marne	17,0%	90	Paris	22,6%
19	Charente-Maritime	9,6%	43	Saône-et-Loire	14,9%	67	Jura	17,0%	91	Cantal	25,8%
20	Vienne	9,7%	44	Seine-Maritime	15,0%	68	Allier	17,1%	92	Haute-Savoie	26,0%
21	Morbihan	9,7%	45	Moselle	15,1%	69	Meuse	17,2%	93	Savoie	28,0%
22	Tarn-et-Garonne	9,9%	46	Bas-Rhin	15,2%	70	Calvados	17,4%	94	Hautes-Alpes	30,2%
23	Rhône	10,0%	47	Puy-de-Dôme	15,3%	71	Loiret	17,8%			
24	Gers	10,5%	48	Isère	15,3%	72	Cher	17,9%			

*France métropolitaine uniquement, hors Corse

© namR

Les départements de la partie Sud sont plutôt bien placés dans ce palmarès et contrairement aux idées reçues c'est plutôt dans la région parisienne, les zones montagneuses et les départements ruraux que l'on trouve les plus fortes proportions de passoire thermique.

Même constat dans les villes où Avignon (9,6%) apparaît en 18e position d'un 'Top 50' mené par de nombreuses communes méditerranéennes (voir classement ci-dessous) très largement devant de nombreuses villes d'Île-de-France dont Paris (50^e avec 24%).

« Il faut compter entre 15 000 et 40 000€ pour une rénovation garantissant de

Ecrit par le 22 juillet 2024

réelles économies d'énergie. »

Classements des villes en intégralité, en proportion de passoires thermiques

1	Perpignan	4,2%	14	Limoges	9,2%	27	Roubaix	12,7%	40	Nanterre	17,0%
2	Nîmes	6,6%	15	Le Mans	9,3%	28	Lille	13,1%	41	Caen	18,0%
3	Angers	6,6%	16	Saint-Etienne	9,5%	29	Clermont-Ferrand	13,2%	42	Aubervilliers	18,1%
4	Nantes	6,7%	17	Créteil	9,5%	30	Le Havre	13,9%	43	Anncy	18,4%
5	Nice	7,2%	18	Avignon	9,6%	31	Reims	14,0%	44	Dijon	18,6%
6	Montpellier	7,2%	19	Tourcoing	9,9%	32	Metz	14,1%	45	Versailles	19,0%
7	Toulouse	7,3%	20	Dunkerque	10,7%	33	Amiens	14,1%	46	Boulogne-Bilancourt	19,2%
8	Aix-en-Provence	7,3%	21	Brest	10,9%	34	Grenoble	14,2%	47	Montreuil	19,6%
9	Toulon	7,5%	22	Mulhouse	11,5%	35	Strasbourg	14,5%	48	Argenteuil	21,8%
10	Villeurbanne	8,0%	23	Lyon	11,7%	36	Nancy	15,3%	49	Saint-Denis	22,3%
11	Bordeaux	8,0%	24	Poitiers	11,7%	37	Vitry-sur-Seine	15,7%	50	Paris	24,0%
12	Marseille	8,2%	25	Besançon	12,1%	38	Rouen	15,8%			
13	Rennes	9,2%	26	Tours	12,5%	39	Orléans	16,7%			

© namR

Combien ça coûte ?

« En moyenne, il faut compter entre 15 000 et 40 000€ pour une rénovation garantissant de réelles économies d'énergie, estime Olivier Colcombet, président de [Drimki](#), spécialiste de l'estimation immobilière, qui a réalisé un sondage avec BVA sur les freins à l'amélioration énergétique des logements des Français. Pour le propriétaire bailleur, qui doit en assumer le coût initial, la question se pose encore plus drastiquement puisque les futures économies d'énergies profiteront avant tout à son locataire. Aussi, sans garantie de voir le prix de son bien valorisé à la hauteur du montant investi, il rechigne à passer à l'action, d'autant qu'il est difficile d'évaluer de manière précise le coût d'usage d'un logement. »

Pour près des trois quarts des Français, le coût des travaux est l'élément dissuadant le plus les propriétaires d'agir (71%).

L'ampleur des travaux est considérée comme le second point bloquant (31%). Environ un quart des Français estiment aussi que le manque d'information (sur les diagnostics, les aides...) peut également stopper les propriétaires (23%). Enfin, la difficulté à trouver des prestataires est, elle, mise en avant par 19% des personnes interrogées dans le cadre de l'étude Drimki-BVA.

« Pour compenser le coût des rénovations, les aides de l'Etat ne se révèlent pas suffisamment incitatives, poursuit Olivier Colcombet. Soumise à des conditions de ressources, 'Ma Prime Rénov' ne concerne que les ménages les plus modestes, tandis que les prêts à taux zéro sont conditionnés dans le temps. Ainsi, les dispositifs mis en place ont surtout touché les foyers qui voulaient et pouvaient réaliser des travaux

Ecrit par le 22 juillet 2024

simples et ponctuels, éloignés des objectifs de réelles performances énergétiques fixés par la loi. »

« À ce titre, le DPE représente un outil d’actions majeur pour faire baisser l’impact carbone des bâtiments, assure Chloé Clair de [namR](#). Pour répondre à ces enjeux, tout un écosystème d’aide à la rénovation est en train de se mettre en place pour accompagner les particuliers dans cette démarche. Preuve des avancées concrètes, des organisations et acteurs telles que les banques jouent un rôle fondamental pour faciliter les démarches de rénovation, conseiller sur les aides disponibles et financer le reste-à-charge. » Les solutions existent donc comme le lancement d’un PTZ (Prêt à taux zéro) associé à Ma Prime Rénov’ (voir exemples ci-dessous). Autre exemple pour une pompe à chaleur d’une valeur de 12 500€, les aides peuvent s’élever 9 000€ avec un reste à charge 3 500€. Cela reste une somme, qui explique pourquoi ce sont les petits propriétaires et les classes moyennes déjà fragilisée qui ont du mal à suivre. Pour autant, près d’un million de dossiers ont ainsi été déposés pour bénéficier de cette prime en 2020 ou 2021. Le Conseil départemental de Vaucluse n’hésite pas non plus [à accompagner ce type de démarche](#).

Reste-à-charge moyen observé selon les types de travaux financés

	Travaux	CEE	MaPrimeRenov	Reste-à-charge
Fenêtres et dérivés	5 573 €	234€	358 €	4 157 €
Isolation des murs	23 771€	901€	3 081€	19 707€
Isolation des combles	15 515€	676€	764€	14 076€
Pompe à chaleur air/eau ou eau/eau	17 033€	353€	2 558€	14 123€
Chaudière individuelle	8 831€	228€	222€	8 381€
Chauffage au bois	5 573€	171€	1 244€	4 157€
Pompe à chaleur air/air	14 535€	290€	0€	14 244€

Source : Observations [Heero](#) parmi les 12 000 projets de rénovation énergétiques chiffrés sur [heero.fr](#) entre janvier et fin septembre 2022

© Heero

L’isolation du toit et des combles, par exemple, permet de se protéger des températures extérieures puisqu’elle supprime les ponts thermiques. Sans compter qu’elle est la plus simple à mettre en œuvre et que de nombreuses aides gouvernementales l’encouragent encore.

Concrètement pour tenter de gagner une lettre dans le classement des logements il faut opter pour l’isolation par l’intérieur, changer ses radiateurs par des radiateurs dits intelligents (programmable) ou changer ses ouvrants (fenêtres, portes, etc.)

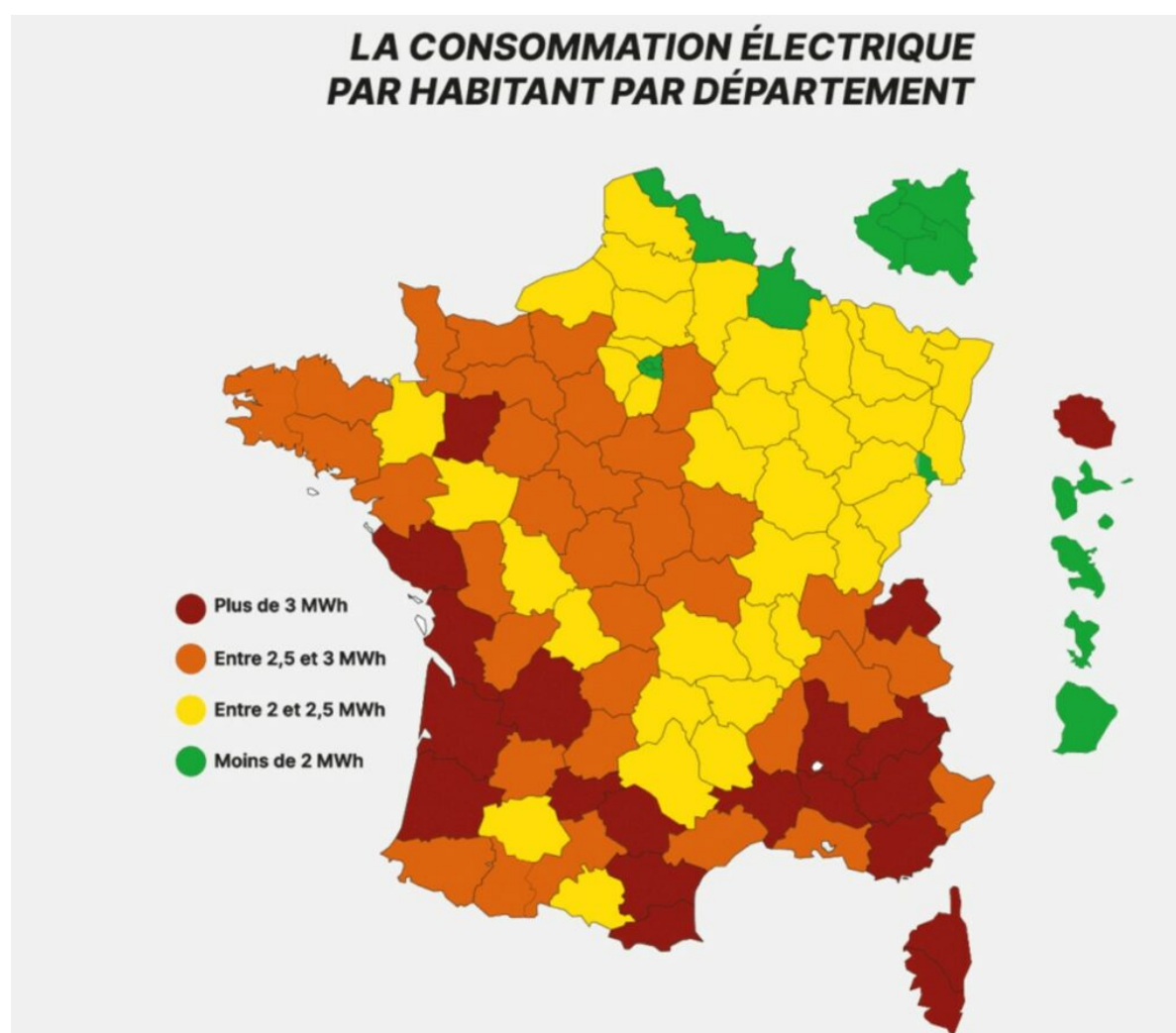
Pour gagner deux lettres ou plus il faut plutôt envisager une isolation (des murs par l’extérieur, isolation toiture, isolation plancher,...), une rénovation ou l’installation d’une VMC performante ou bien changer de système de chauffage.

Conséquences pour les investisseurs et impact sur les locations de vacances

Ecrit par le 22 juillet 2024

Pour les investisseurs locatifs immobiliers, ces nouvelles contraintes s'appliquant progressivement aux passoires thermiques ne sont également pas sans conséquences. Elles exigent d'être particulièrement vigilants concernant la rentabilité d'une opération. En effet, pour ces derniers une attention toute particulière s'impose désormais quant à un futur achat ou un bien actuel, afin de prendre en considération une éventuelle rénovation ou vente.

A l'inverse, les nouvelles exigences énergétiques ne s'applique que pour les logements constituant la résidence principale du locataire. Les meublés touristiques, et plus généralement toutes les locations de courte durée, ne sont donc pas soumis à cette obligation et le Gouvernement n'envisage donc pas de revoir les obligations de performance minimale fixées pour ce type de parc locatif.



[Découvrez ici le détail de la publication d'Up energie.](#) © Up energie

Syndrome du grille-pain : bien isolé ne veut pas dire forcément petite facture énergétique

Attention toutefois car être bien isolé ne veut pas dire forcément faible consommation consommer d'énergie. En effet, en Vaucluse 48% des systèmes de chauffage sont électriques (ndlr : à l'inverse le

Ecrit par le 22 juillet 2024

chauffage urbain ne représente que 1% dans le département contre 5% au niveau national) et malgré une bonne isolation si le système de chauffage n'est pas performant la facture peut être salée : c'est le syndrome du grille-pain ou de ces radiateurs électriques 'low-cost' qui chauffent peu et consomment beaucoup.

Dans un département les plus pauvres de France, où plus de 36 000 ménages vauclusiens sont actuellement en précarité énergétique (plutôt haut Vaucluse, Luberon, Mont de Vaucluse, plateau de Sault...), où Avignon arrive en 16^e position des 116 villes françaises de plus de 50 000 habitants pour la consommation électrique par habitant l'enjeu de la baisse de la facture énergétique pour des ménages Vauclusiens reste plus que jamais d'actualité.

© Up energie

Quartier des Griffons : le maire de Sorgues veut faire disparaître la cité fantôme

Ecrit par le 22 juillet 2024



Symbole de l'urbanisme des années 1960, la cité des Griffons à Sorgues a vocation à disparaître. Une opération complexe de démolition qui a débuté en 1992 qui va se poursuivre par la déconstruction d'une nouvelle barre d'immeuble.

La commune de Sorgues va reprendre les travaux de déconstruction dans la cité des Griffons. Ainsi, d'ici la fin du mois de janvier 2023, les bâtiments L1, L2 L3 ainsi qu'un garage de ce quartier fortement dégradé auront définitivement disparu du paysage sous les coups des pelleteuses.

« J'attends ce moment depuis plusieurs années, explique Thierry Lagneau, le maire de Sorgues. J'espère que cette nouvelle opération va convaincre les propriétaires restant de nous vendre leurs biens. Je suis déterminé pour aller au bout et je ne doute pas que les services de l'État, et notamment l'Agence régionale de santé (ARS), vont nous venir en aide pour faire disparaître définitivement cette cité fantôme. »

« J'attends ce moment depuis plusieurs années. »

Thierry Lagneau, maire de Sorgues

Écrit par le 22 juillet 2024

Cette opération s'inscrit dans le cadre d'un vaste programme de requalification commencé il y a un plus de 30 ans et qui, à terme, doit donner au quartier un nouveau visage. La première déconstruction remonte en effet à 1992 et concernait le bâtiment P et ses 20 logements. En 1997, c'est le bâtiment S qui fut démolí suivi, 3 ans plus tard, par les bâtiments Q et R. Depuis d'autres opérations ont concerné des parties de bâtiment en 2013 puis 2014.

« En l'espace d'une dizaine d'années, nous avons pu acquérir une quarantaine de logements et reloger 42 familles mais cela ne va hélas pas assez vite, poursuit le maire de Sorgues. La difficulté c'est que nous nous heurtons bien souvent à des propriétaires qui trouvent le prix d'achat déterminé par les Domaines insuffisant. »



Convaincre les propriétaires

En effet, la difficulté de ce dossier consiste à convaincre les propriétaires des appartements de bien vouloir vendre leurs biens à la commune. N'étant pas considéré comme de l'habitat social, la Ville, qui s'est lancée dans un vaste programme d'acquisition de logements depuis les années 1990, ne peut pas

Écrit par le 22 juillet 2024

acquérir l'ensemble des logements en bloc. Et comme il s'agit de logements privés de particuliers, elle doit donc les acheter les uns après les autres.

« Nous sommes confrontés aux refus de certains propriétaires qui ont du mal à céder des appartements qui sont fortement dévalorisés (ndlr : l'estimation des Domaines oscille pour les appartements - souvent des T3 et des T4 - de 6 000€ à 8 000€, soit un prix inférieur à ce qu'ont payé les propriétaires quand ils sont arrivés voici plus de 50 ans). D'autres sont tout simplement très attachés au lieu car ils y ont vécu des années », expliquait déjà Thierry Lagneau en 2013.

À ce jour, la Ville est propriétaire de 155 logements dont 148 sont vacants et murés alors que sept sont encore loués. Un logement est en cours d'acquisition et 20 logements occupés appartiennent à la Société d'Économie Mixte de Sorgues qui œuvre également pour la commune. Il reste désormais 78 appartements à acquérir mais la concrétisation de la vente de certains d'entre eux permettrait la libération complète d'une barre et donc sa destruction.

À l'origine, la copropriété de cité des Griffons comptait 254 logements.

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

Ecrit par le 22 juillet 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.

Ecrit par le 22 juillet 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 juillet 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 juillet 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

Écrit par le 22 juillet 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.