

Ecrit par le 23 juillet 2024

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 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 ?

Ecrit par le 23 juillet 2024

« 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. »

« 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. »

Ecrit par le 23 juillet 2024

« 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 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

Écrit par le 23 juillet 2024

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 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

Ecrit par le 23 juillet 2024

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 siègeront 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. Etre 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

Gel des loyers des passoires énergétiques à partir d'aujourd'hui 24 août

Ecrit par le 23 juillet 2024



Dès aujourd'hui, certains investisseurs verront les loyers qu'ils perçoivent des logements considérés comme des passoires énergétiques gelés alors même que l'inflation conduit à une hausse de leurs charges. Et dès 2023, certains de ces logements ne pourront même plus être loués.

Seule solution ? Réaliser des travaux de rénovation énergétique afin de ne pas voir baisser la rentabilité de leurs biens, mais aussi réaliser des économies d'énergies tant pour eux que pour leurs locataires.

Dans ce contexte

[Heero](#) a calculé le coût des travaux de rénovation énergétique ainsi que la plus-value verte qui en résulte, tout en donnant des conseils aux investisseurs pour bien préparer leurs travaux.

Un gel des loyers dès aujourd'hui 24 août pour les passoires énergétiques

Dans le cadre de la Loi climat, à partir du 24 août, un gel des loyers sera imposé aux propriétaires bailleurs de biens avec un diagnostic de performance énergétique F ou G, considérés comme des passoires énergétiques (17 % des logements en France selon les dernières données du gouvernement).

Dès janvier 2023

Il sera interdit de louer les logements G les plus énergivores (consommation énergétique > 450kwh/m²) - ce qui représente environ 500 000 logements en France - puis tous les logements G en 2025, et enfin les logements F en 2028, avant que l'interdiction ne soit étendue aux logements E en 2034.

Ecrit par le 23 juillet 2024



DR

Les investisseurs à la peine

«Ces mesures vont impacter un certain nombre d'investisseurs... On estime que le parc locatif français compte plus de 2 millions de passoires thermiques soit environ 1 logement loué sur 6. Les propriétaires vont, à terme, avoir le choix entre rénover ou vendre car ils ne pourront plus le louer, avec un risque de baisse de l'offre locative privée, qui représente 55 % du parc. Il y a donc un vrai enjeu à accompagner, encourager et aider les investisseurs à effectuer des travaux de rénovation énergétique afin de conserver un parc important tout en le rendant plus économe, en le valorisant et en allégeant la facture des locataires... » explique Romain Villain, directeur des études chez Heero.

Rénover son bien, un investissement rentable ?

D'après un sondage OpinionWay pour Heero en date de juin 2022, la possibilité de conserver une capacité de louer son logement est l'une des motivations principales de plus de 32 % des propriétaires investisseurs pour rénover leur logement, suivi de la possibilité de réaliser une plus-value à la revente (27 % des bailleurs).

«Il est certain qu'effectuer des travaux de rénovation a un coût, mais il faut voir cela comme un investissement, car rénover son bien c'est aussi le valoriser, ou trouver plus facilement des locataires en proposant un logement plus économe et plus agréable hiver comme en été,» commente Pierre Leroy, co-fondateur de Heero.

Combien du m2 ?

On estime à entre 150 € et 450 € par m2 le budget moyen d'une rénovation énergétique pour gagner une ou deux classes de DPE (sur la base de connaissance de plus de 130 000 travaux de rénovation

Écrit par le 23 juillet 2024

énergétique), soit au total, pour la rénovation globale et totale d'une maison de 100 m², un budget total compris entre 30 000 et 45 000€.



DR

Pompe à chaleur, VMC, isolation des murs...

Il faut ainsi compter entre 6 000 et 10 000 € pour l'installation d'une pompe à chaleur, entre 4 000 € et 8 000 € pour l'installation d'une VMC double flux, entre 60 et 120 € / m² pour l'isolation des murs par l'intérieur, et entre 80 et 120 € / m² pour l'isolation des murs par l'extérieur.

En effet, il existe des écarts de prix importants à la vente selon le DPE (diagnostic de performance énergétique) du logement Avec des décotes de prix entre un logement F ou G et un logement D (à partir des données issues de la valeur verte des Notaires, France métropolitaine hors Corse). C'est en Aquitaine que l'écart est le plus grand : jusqu'à 20 % d'écart de prix entre les logements considérés comme des passoires et les logements plus économes, 10 % dans les Hauts-de-France, 13 % en Bretagne, 12 % dans l'est. En Ile-de-France, en raison du manque d'offres, la décote n'est que de 5 %.

Des aides pour rénover et valoriser son bien, y compris pour les investisseurs !

Contrairement aux idées reçues selon lesquelles les aides sont souvent réservées aux acheteurs de résidence principale, il existe des dispositifs pour les investisseurs, mais ils sont bien sûr insuffisants, alors même que ceux-ci sont les plus contraints par la Loi Climat et sont en première ligne pour rénover

Ecrit par le 23 juillet 2024

les biens ces prochaines années. Or, la mise en place d'aides financières et administratives est le meilleur levier selon les Français pour les inciter à rénover leur logement, comme exprimé par 86 % des Français dans ce même sondage OpinionWay.

Focus sur les aides

Voici les aides existantes et éligibles pour les bailleurs afin de les inciter à atteindre a minima l'étiquette D : Le certificat d'économie d'énergie (CEE) : le logement doit avoir plus de 2 ans et les travaux doivent être réalisés par un artisan RGE (reconnu garant de l'environnement). Le montant dépend des travaux réalisés et de la zone géographique. Exemple : jusqu'à 25 € d'aide par m² pour l'isolation des combles

MaPrimeRénov'

Le logement doit avoir plus de 15 ans et les travaux doivent être réalisés par un artisan RGE. Le dispositif est éligible pour jusqu'à 3 logements par propriétaire bailleur. Le montant est calculé selon les revenus et le gain écologique des travaux, avec des bonus possibles de 500 € à 1500 € si les travaux permettent de sortir du statut de passoire thermique.



DR

Des aides selon les territoires

Par ailleurs et en complément, il existe dans certains territoires des aides locales qui peuvent être incitatives, mais également l'Eco-PTZ, prêt permettant d'emprunter jusqu'à 30 000 € à 0% sur une durée maxi de 15 ans. Au-delà de ces subventions, les bailleurs peuvent aussi bénéficier d'avantages fiscaux :

- . Le déficit foncier si le montant des travaux dépasse les revenus fonciers
- . Le dispositif Loc'Avantages : il s'agit d'une réduction d'impôt jusqu'à 10 000 € conditionnée au fait de louer son logement pendant 6 ans minimum avec un niveau de loyer inférieur aux prix de marché et sous conditions de ressources du locataire.

Dans tous les cas, le montant total des aides publiques ne doit pas représenter plus de 80 % du montant

Ecrit par le 23 juillet 2024

TTC du projet.

Heero

Heero offre une expérience plus juste du financement de la rénovation énergétique pour un réel impact positif sur le climat. Les propriétaires peuvent estimer le montant de leurs travaux et les aides auxquelles ils sont éligibles, puis ils confient à Heero le soin de réaliser les démarches administratives pour financer leurs travaux et ainsi réduire leur budget (CEE, MaPrimeRénov', crédits).

Simplification,

transparence, libération des données, sont les clés pour davantage inciter les Français à rénover et ainsi accélérer le mouvement de la transition énergétique. Heero est connecté avec l'ensemble des artisans reconnus garants de l'environnement et développe activement de nouveaux partenariats avec les acteurs majeurs de l'énergie et de la banque.

L'entreprise

recueille et analyse la donnée de l'ensemble du territoire français, de l'adresse postale à la région et met à disposition sa connaissance des données immobilières pour permettre à tous les maillons de la chaîne d'encourager la rénovation énergétique. Heero a été créée et impulsée par le startup studio nantais EP. Heero est également membre de la French PropTech.

MH



DR

Avignon est (toujours) la ville étudiante la plus accessible de la région



Avec les incertitudes actuelles sur le pouvoir d'achat, la question du logement étudiant est une préoccupation majeure pour la rentrée de septembre. L'occasion pour l'Echo du mardi de dresser un état des lieux du marché des logements étudiants dans la région à partir de l'étude réalisée par locservice.fr, spécialiste de la location et de la colocation entre particuliers.

Selon l'étude réalisée par locservice.fr, spécialiste de location et de la colocation entre particuliers, la majorité des étudiants recherchent en priorité un studio.

Ainsi, avec un loyer moyen, charges comprises, de 433€, Avignon est ([toujours](#)) la ville la moins chère de

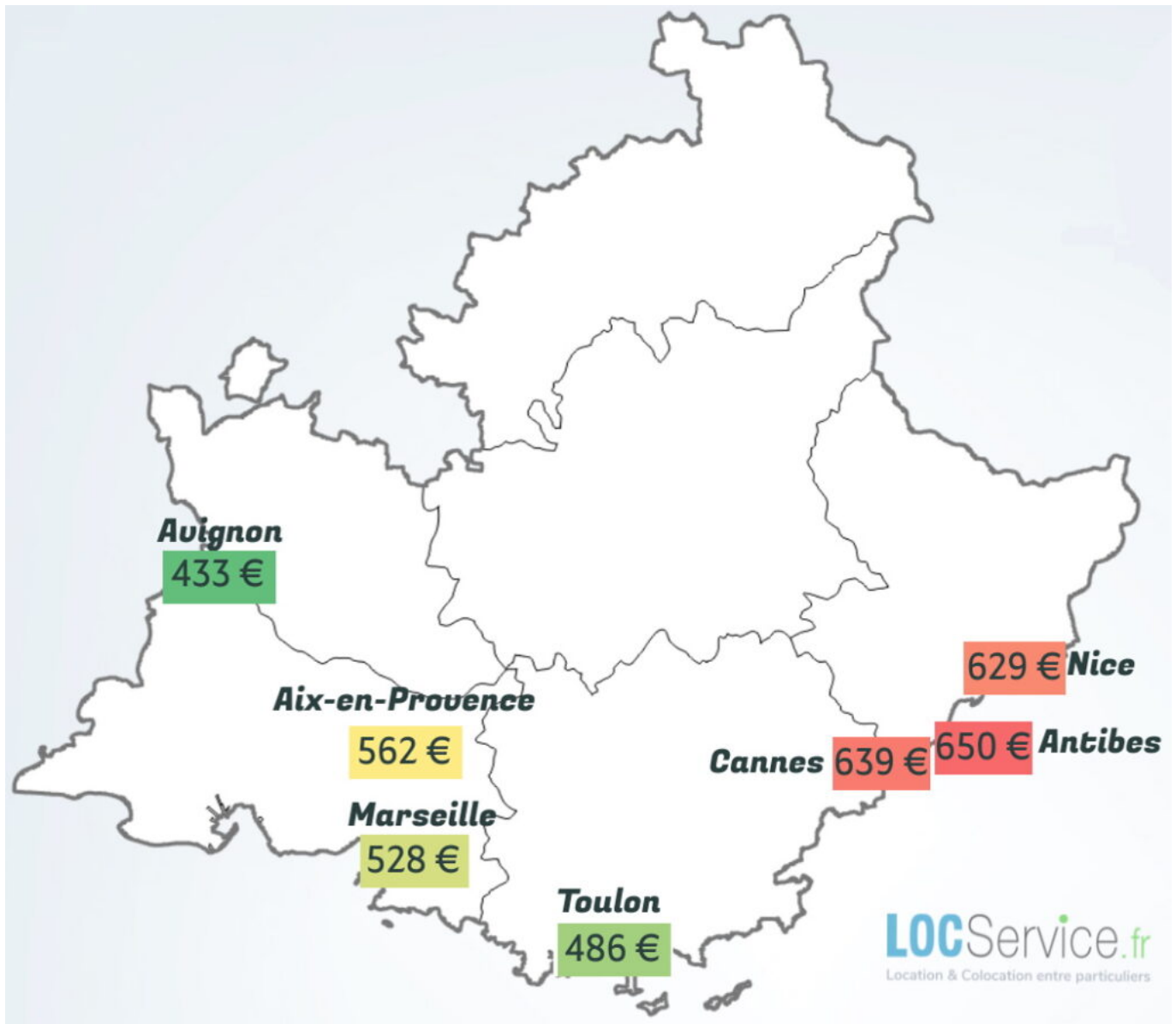
Ecrit par le 23 juillet 2024

la région pour la location mensuelle d'un studio étudiant. Le trio Nice (629€), Antibes (650€) et Cannes (639€) est le secteur le plus cher, avec des niveaux de loyers nettement plus élevés que les autres villes de la région : Aix-en-Provence (562€), Marseille (528€) et Toulon (486€).

De l'autre côté du Rhône, le prix moyen pour la location mensuelle d'un studio étudiant est de 410€ à Nîmes, 494€ à Toulouse et 515€ à Montpellier. Ces trois villes sont les plus chères de la région d'Occitanie. Pour la comparaison, les tarifs pratiqués en Paca et en Occitanie se situent nettement en-dessous de ceux de Paris (849€) et sa couronne (755€).

A noter, qu'hormis Aix-en-Provence qui baisse de -0,5% et Nîmes qui restent à un niveau équivalent, toutes les villes, analysées par locservice.fr, voient leur loyer moyen augmenter par rapport à 2021 : +0,6% pour Toulon, +1,3% pour Nice, +1,4% pour Avignon, +1,9% pour Cannes, +2,3% pour Marseille, +2,8% pour Antibes, +1,6% pour Toulouse et +3,2% pour Montpellier.

Ecrit par le 23 juillet 2024



Les loyers moyen, charges comprises, observés en région Paca pour un studio étudiant. En comparaison, un studio en région parisienne se négocie en moyenne 755€ et à Paris 849€ charges comprises, soit respectivement +34% et +50% de différence avec la moyenne de PACA © locservice.fr

Aix-Marseille concentre la majorité des recherches

Concernant le volume de recherches, 24,4% des recherches d'étudiants dans la région PACA sont concentrées sur Marseille. Un chiffre qui grimpe à près de 47% en incluant Aix-en-Provence, et qui reste semblable à celui constaté l'année dernière, confirmant la forte attractivité de la métropole Aix-Marseille.

Ecrit par le 23 juillet 2024

Nice est la seconde grande ville attractive de la région avec 17,5% des recherches de logements étudiants, malgré un chiffre en légère baisse par rapport à 2021 (18,7%). Arrivent ensuite Toulon (4,2%), Avignon (3,98%), Cannes (3,38%) et Antibes (1,95%).

55% des candidats locataires cherchant un logement en Paca y habitent déjà. Ils ne changent donc pas de région. Parmi les 45% restants, 7,8% proviennent de la région Auvergne-Rhône-Alpes, 6,8% d'Occitanie, et 6,4% d'Île-de-France.

En Occitanie, près des trois quarts des recherches sont concentrées sur Toulouse (39,52%) et Montpellier (33,27%). La ville de Nîmes apparaît loin derrière avec seulement 3,65%.

Plus d'un étudiant sur deux privilégie le studio ou le T1

Sur l'ensemble des demandes d'étudiants analysées par locservice.fr, dans la région PACA, 53% des étudiants recherchent en priorité un studio ou un appartement T1 (une pièce). L'appartement avec une chambre (T2) est le choix de 20% d'étudiants, plus aisés ou en couple. La colocation est quant à elle plébiscitée par 21% des étudiants, tandis que la chambre étudiante, indépendante ou chez l'habitant, recueille 6% des recherches. Côté Occitanie, la répartition des recherches est quasiment identique.

Cette répartition reste semblable à celle de l'année dernière, dans laquelle on pouvait observer une augmentation de la part des étudiants favorisant les 2 pièces plutôt que les chambres/studios à la suite des confinements. La fin de la crise sanitaire ne signifie pas, pour l'instant, un retour en arrière en matière de recherche de surface.

Concernant le budget moyen d'un étudiant en PACA, celui-ci s'élève à 621€, légèrement au-dessus de la moyenne française (613€), mais nettement supérieur à celui d'un étudiant en Occitanie (559€). En comparaison, celles et ceux qui étudient en Île-de-France et à Paris prévoient respectivement un budget moyen de 786€ et 858€.

Un niveau de tension du marché plutôt modéré

Le graphe ci-dessous, réalisé par LocService, montre le classement des principales villes de la région Paca selon le nombre de demandes d'étudiants pour une offre de logement, ce qui illustre le niveau de tension du marché du logement étudiant dans chaque ville. Hormis Aix-en-Provence qui semble plus tendue que les autres, dans l'ensemble le marché semble présenter relativement peu de difficultés pour les locataires en recherche d'un logement.

A titre de comparaison, Paris se situe à 0,9 et Angers (la plus tendue de France) à 4,49.

Classement des principales villes de Paca selon le nombre de demandes étudiantes pour 1 offre de logement © locservice.fr

En Occitanie, également, le marché locatif est globalement peu tendu, à l'exception de Montpellier (1,18). A Nîmes (0,22), la tension du marché est encore moins tendue qu'à Avignon.

La famille, garant préféré des étudiants

Ecrit par le 23 juillet 2024

Beaucoup de propriétaires apprécient de louer à des étudiants en raison de la caution des parents. Sans surprise, la famille assure donc dans 85% des cas le rôle de garant. D'autres étudiants (2%) se tournent vers des amis alors que 2% ne disposent d'aucun garant. Enfin, 8% des étudiants s'appuient sur la garantie [Visale](#), soit 1 point de plus par rapport à l'année dernière.

Article basé sur l'étude de www.locservice.fr qui a analysé plus de 9 000 offres et demandes de locations d'étudiants réalisées sur les 12 derniers mois en Provence-Alpes-Côte d'Azur, et près de 10 000 offres et demandes en Occitanie.

Vallis Habitat inaugure sa nouvelle résidence à Grambois



L'organisme Vallis Habitat, qui [devrait fusionner avec Grand Delta Habitat en septembre](#), vient

Ecrit par le 23 juillet 2024

d'inaugurer sa nouvelle résidence appelée 'L'Amandier', qui est située dans la commune de Grambois. Un nouveau lieu de vie qui devrait favoriser la mixité de ses habitants.

En accord avec la municipalité de Grambois, Vallis Habitat a réalisé ce projet qui propose des logements à la fois pour les personnes seules, âgées ou jeunes, les personnes à mobilité réduite, mais aussi les personnes résidant à Grambois en recherche d'un logement décent comme des familles entrant dans les critères d'attribution de logements locatifs sociaux. L'objectif de la résidence L'Amandier est de favoriser la mixité des habitants qui y vivent.

La résidence, d'une superficie totale de 760.10 m² habitables, comptabilise trois bâtiments composés de quatre logements chacun. Il y a donc quatre T2, quatre T3, et quatre T4. Tous les logements situés au rez-de-chaussée sont accessibles aux personnes à mobilité réduite et comportent un jardin. Ceux à l'étage, quant à eux, disposent d'une terrasse.

Les loyers des logements sont compris entre 300 € et 530 €. Somme à laquelle il faut ajouter 10€ pour un jardin, et 38€ pour un garage individuel. Les treize stationnements en extérieur sont libres et ne nécessitent aucune privatisation (hormis les places devant les garages).

Le montant de ce projet s'est élevé à 1 560 000€, financé par l'État à hauteur de 34 000€ et par le département de Vaucluse à hauteur de 24 000€. Il y a également eu 1 502 000€ de fonds propres et d'emprunts. Le terrain, quant à lui, est sous forme de bail emphytéotique, c'est-à-dire un bail de longue durée, qui est généralement comprise entre 18 et 99 ans.

V.A.

Les Coop'HLM renouvellent leur confiance à Michel Gontard

Ecrit par le 23 juillet 2024



Michel Gontard, président de [Grand Delta Habitat](#), vient d'être reconduit dans ses fonctions de conseiller fédéral des Coop'HLM, la [Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM](#).

Présidée par l'ancienne ministre du logement [Marie-Noëlle Lienemann](#), cette fédération regroupe 165 coopératives présentes à travers la France. Elles sont les spécialistes de l'accès social sécurisé à la propriété mais interviennent également en locatif social, aménagement et syndic de copropriétés.

Membre fondateur de l'Union sociale pour l'habitat, la Fédération fondée en 1908 est administrée par un conseil fédéral de 32 membres s'appuyant sur une équipe de 12 collaborateurs. A ce jour, les Coop'HLM ont construit plus de 400 000 logements en un peu plus d'un siècle.

Pour sa part, Michel Gontard occupe également la fonction de président de la coopérative [Territoire Sud Habitat](#), d'[Axédia](#), ainsi que celle de [l'Organisme national de Contrôle et de Formation des Coopératives \(ARECOOP\)](#).

Par ailleurs, [déjà première coopérative HLM de France](#), Grand Delta Habitat vient d'annoncer [la reprise de Vallis Habitat](#), le bailleur social du Conseil départemental de Vaucluse.

L.G.

Retrouvez l'activité des Coopératives HLM en 2021

Logement social : fusion entre Grand Delta Habitat et Vallis Habitat

Avant de découvrir demain le détail de cette opération dans l'article de Mireille Hurlin ([lire ici](#)), voici déjà les grandes lignes de cette fusion qui devrait bouleverser le logement social en Vaucluse.

Dominique Santoni, présidente du [Conseil départemental de Vaucluse](#), Corinne Testud-Robert, vice-présidente du Département en charge de l'Habitat et présidente de Vallis Habitat ainsi que Michel Gontard, président de Grand Delta Habitat (GDH) viennent d'annoncer la fusion entre les bailleurs sociaux [Grand Delta Habitat](#) et [Vallis Habitat](#). Le nouvel ensemble comptabilisera 38 000 logements (22 000 de GDH et 16 000 de Vallis) dont 30 000 dans le Vaucluse. La fusion devrait être effective à la rentrée prochaine.

Maintien des loyers actuels

Grand Delta Habitat, plus grande coopérative HLM de France, s'engage à maintenir les loyers à leur niveau actuel et à réaliser 500 logements neufs par an (ndlr : hors [Anru](#)), à réhabiliter 4 000 logements d'ici 5 ans pour un montant de 120M€ et à faciliter l'accès à la propriété de ses locataires (à hauteur de 120 logements). Deux nouvelles agences (secteur Bollène et secteur Apt/Luberon) devraient aussi voir le jour afin de mieux répondre au maillage du territoire vauclusien.

L'ensemble du personnel conservé

Par ailleurs, GDH s'engage à conserver la totalité des salariés de Vallis Habitat. Ces derniers pourront conserver leur statut actuel dans la fonction publique où choisir celui de la coopérative plus avantageux en termes de rémunération. Le nouvel ensemble comptera près de 700 collaborateurs et conservera son siège actuel basé à Avignon.

Le Département Vaucluse devrait posséder au moins 36% du capital de la coopérative afin de disposer d'une minorité de blocage (le reste du capital étant détenu par [Action logement](#)).

Retrouvez demain sur www.echodumardi.com notre dossier complet de Mireille Hurlin sur cette opération majeure pour le logement social en Vaucluse.

Écrit par le 23 juillet 2024

Un nouveau dispositif de soutien aux propriétaires victimes de squats



Le ministère du Logement et la [Chambre nationale des commissaires de justice](#) (CNCJ) sont à l'origine d'une nouvelle initiative dans la lutte contre les squats, occupations de logements sans droits ni titre. Cette nouvelle procédure verra le jour ce 1er février 2022. À compter de cette date les propriétaires victimes de squats pourront faire appel à un huissier de justice qui les accompagnera pendant toute la durée de la procédure jusqu'à la restitution de leur logement.

« La tentative de suicide, la semaine dernière, d'une femme de ménage victime de squats, rappelle que la

Ecrit par le 23 juillet 2024

lutte contre les squats concerne les propriétaires de toutes les catégories sociales, rappelle la Chambre nationale des commissaires de justice. Des propriétaires souvent démunis et parfois désespérés face à la complexité des voies de recours. »

Afin qu'ils puissent s'appuyer sur des conseils et une expertise quand ils sont exposés à ce genre de situations, les huissiers de justice s'engagent avec le ministère du Logement contre les squats pour accompagner les propriétaires pendant toute la procédure jusqu'à la restitution de leur logement.

En effet, depuis la loi Asap ([loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique](#), qui a modifié l'article 38 de la loi Dalo, le propriétaire victime d'une occupation illégale de son domicile* ou de sa résidence secondaire peut utiliser deux voies pour récupérer son bien :

- une voie judiciaire, devant le tribunal judiciaire, par voie d'assignation, pour obtenir l'expulsion du squatteur,
- une voie administrative, renforcée par la loi de 2020 pour obtenir son évacuation forcée.

La personne dont le logement est squatté, ou une personne agissant pour elle, doit dans ce cas:

- porter plainte pour violation de domicile au commissariat de police ou à la gendarmerie,
- prouver que le logement est son domicile, par exemple à l'aide de factures, de documents fiscaux, d'une attestation fournie par un voisin,
- faire constater par un officier de police judiciaire que le logement est squatté,
- demander auprès du préfet qu'il mette en demeure d'ordonner l'évacuation.

« Cette deuxième voie est aujourd'hui peu et mal utilisée car les propriétaires la connaissent mal et sont insuffisamment accompagnés dans sa mise en œuvre, poursuit le [CNCJ](#) présidé par [Patrick Sannino](#). A partir du 1er février, les huissiers de justice se mobilisent avec le ministère du Logement pour augmenter l'efficacité de cette procédure pour les propriétaires victimes de squats. »

Accompagner le propriétaire de bout en bout

Concrètement, l'huissier de justice prendra en charge le dossier, en accompagnant le propriétaire du bout en bout de la procédure, avec :

- analyse du dossier pour identifier la meilleure solution,
- constat de l'occupation illégale,
- accompagnement dans le dépôt de plainte,
- rédaction de la demande au préfet et suivi des démarches auprès de la préfecture (pour mémoire, le préfet rend sa décision dans un délai de 48 heures, à partir de la réception de la demande et laisse au minimum 24 heures aux occupants avant d'ordonner l'évacuation forcée),
- en cas d'échec de la procédure administrative, accompagnement dans la procédure judiciaire (avec intervention obligatoire d'un avocat).

Pour le propriétaire, cette nouvelle offre garantit le suivi complet de la procédure par un professionnel du droit qui saura être l'interlocuteur privilégié avec les services publics. Les honoraires d'intervention de l'huissier de justice dépendent des circonstances du dossier. Le forfait fait l'objet d'un devis personnalisé au propriétaire avant le début de la mission.

Écrit par le 23 juillet 2024

Pour trouver l'huissier de justice le plus proche : <https://annuaire.huissier-justice.fr/>

**Dans le cas de squatteurs, la trêve hivernale ne s'applique pas. Leur expulsion peut avoir lieu quelle que soit la période de l'année.*

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



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

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

Du côté d'Erilia

«Ce partenariat nous permet d'offrir une solution complémentaire à nos offres habituelles, précise

Ecrit par le 23 juillet 2024

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

En savoir plus sur Perl

Perl est un spécialiste en investissement en nue-propriété adossé à l'usufruit locatif « ce qui permet de produire du logement abordable en mobilisant de l'épargne privée et en construisant en cœur de villes et dans les grandes métropoles où croît la tension foncière. » La promesse de l'entreprise ? « Produire des logements à loyers abordables sur l'ensemble du territoire, en mobilisant une épargne privée, socialement responsable et économiquement performante. »

Qu'est-ce que l'usufruit locatif ?

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



Exemple de construction DR

Avantages de l'usufruit locatif social

Pour l'acquéreur de la nue-propriété Ce dispositif d'investissement locatif connaît un succès

Ecrit par le 23 juillet 2024

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

Pour le bailleur social

L'acquisition de l'usufruit peut être intégralement financée par les loyers ;

Pour la collectivité locale

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

Pour les pouvoirs publics

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

Dans le détail

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

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

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

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

Erilia en chiffres en 2020

Ecrit par le 23 juillet 2024

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



Exemple de construction DR

Notaires : La valeur verte des logements en 2020

Ecrit par le 23 juillet 2024



L'étiquette Énergie d'un logement ainsi que son impact sur les prix sont liés à la nature du bien, sa localisation ainsi que sa période de construction. Selon les secteurs, l'offre de logements fait largement entrer d'autres critères que la seule étiquette Énergie comme déterminants dans le choix du logement. Elle n'est pas, en elle-même, un élément déterminant du choix du logement ; mais elle peut être un critère de variation du prix.

Une répartition très variable par département de l'étiquette Énergie des logements vendus

La part des logements vendus qualifiés de « logements extrêmement peu performants » (classe F-G) est très hétérogène sur le territoire.

Elle est la plus faible (3%) dans les départements proches du sud de la façade atlantique et de l'arc méditerranéen tels que le Var, les Pyrénées-Atlantiques, la Gironde et les Bouches-du-Rhône. À l'inverse, elle est la plus forte dans les départements plus ruraux et/ou montagneux tels que le Cantal (36%), les

Ecrit par le 23 juillet 2024

Hautes-Alpes (34%), la Creuse (30%), les Alpes-de-Haute-Provence (30%) et la Savoie (29%).

La part des logements vendus de classe A-B est moins hétérogène sur le territoire, même si ses variations ne sont pas négligeables selon les départements: de 1 % dans la Meuse, la Haute-Marne, la Creuse et le Cantal à au moins 12% dans les Pyrénées-Atlantiques, la Gironde, les Bouches-du-Rhône, l'Ille-et-Vilaine et l'Hérault. La part des logements vendus construits après 2010 est également parmi les plus faibles dans la Meuse, la Haute-Marne, la Creuse et le Cantal (de 3 à 6%) et parmi les plus fortes dans les Pyrénées-Atlantiques, la Gironde, les Bouches-du-Rhône, l'Ille-et-Vilaine et l'Hérault (de 10 à 13%).

Un impact d'autant plus faible que le niveau de « tension immobilière » est important

L'analyse de la valeur verte au niveau des régions montre la faiblesse, voire l'absence, d'un impact de l'étiquette Énergie sur les prix des logements en Île-de-France. Ce constat peut s'expliquer par la spécificité du marché immobilier francilien, caractérisé notamment par une demande supérieure à l'offre et donc une tension sur le marché.

Qu'il s'agisse de la plus-value en appartements ou de la moins-value en maisons, l'impact sur les prix engendré par l'étiquette Énergie, comparé à un logement de classe « D », est, en moyenne, d'autant plus faible que le niveau de « tension immobilière » est important. Par exemple, comparés aux appartements de classe D, ceux de classe A-B se sont vendus, en moyenne, de 6 à 9% plus cher dans les zones les plus « tendues » (A et B1) et de 14 à 21% plus cher dans les moins « tendues » (B2 et C).

[Retrouvez ici l'intégralité de l'étude des notaires 'La valeur verte des logements en 2020'](#)