Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 juillet 2025

Une première pierre pour le nouveau quartier ‘cœur de ville’ de Sarrians

Il y a quelques jours avait lieu la pose de la première pierre du nouveau quartier ‘cœur de ville de Sarrians. Cet ensemble de 2.8 hectares, au cœur du village, prévoit environ 130 logements répartis en terrains à bâtir, maisons groupées et petits collectifs dans lesquels seront positionnés des logements aidés adaptés aux seniors et aux personnes handicapées. Le quartier comprendra également des services et des commerces de proximité.

La pose la 1e pierre s’est déroulée en grande pompe avec la présence notamment du maire de Sarrians, Anne Marie Bardet, Didier François, sous-préfet de Vaucluse, Julien Aubert, député, Alain Milon, sénateur, Alain Constant, maire de Bédoin, Florelle Bonnet et Jean Claude Ober, conseillers départementaux. Ce projet porté avec « cœur » par la municipalité entend redynamiser le centre du village en permettant l’installation de nouveaux habitants. Les travaux ont débuté en septembre avec la viabilisation des terrains (préparation des sols, bassins de rétention, voiries, réseaux divers). La fin des travaux de viabilisation est prévue en mars 2022 pour ensuite se consacrer aux travaux de construction puis travaux de finition sur les espaces publics (trottoirs, enrobés, espaces verts).

Citadis commercialise 40 terrains libre constructeurs, il reste encore une dizaine de lots disponibles. Contact : Maud Thomachot – mthomachot@citadis.fr. 06 80 48 12 32. Plus d’informations : https://lnkd.in/eKxCffW

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 juillet 2025

Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 juillet 2025

Anne Marie Bardet, maire de Sarrians. Crédit photo: Citadis

L.M.

« On ne construit plus assez de logements en France ! »

François Rebsamen. Nommé par le Premier ministre Jean Castex à la tête de la commission pour la relance durable de la construction de logements, le maire de Dijon et président de Dijon métropole a remis, mercredi 22 septembre, la première partie de son rapport au Premier ministre, en présence d'Emmanuelle Wargon, ministre déléguée chargée du Logement, à

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 juillet 2025

Matignon.

Vous êtes depuis le 31 mai le président de la commission sur la relance durable de la construction de logements, vous venez de remettre votre premier rapport au Premier ministre et à la ministre déléguée en charge du logement, quels constats avez-vous dressés ?
« Mi-juillet et après de nombreuses auditions, nous avons validé, avec les 32 membres de la commission, un diagnostic partagé. Sans m'étendre davantage sur le sujet, nous avons été très fins dans l'analyse, puisque nous avons comparé les zones tendues et les zones détendues, le coût d'un nouvel habitant dans une ville, etc. Et finalement, le constat est assez simple : on ne construit plus assez de logements en France, qu'ils soient sociaux, intermédiaires ou neufs, pour répondre aux besoins de la population. C'est un sujet qui n'est pas encore perçu au niveau de notre pays ni par tout le monde, mais ça va devenir un grand problème. Quand il y a une crise de l'offre, les prix ne tardent jamais à flamber. Les projections montrent en effet qu'il y aura une augmentation de la population à l'horizon 2040. Et s'il y a 10 millions de Français supplémentaires à loger, il faut pouvoir répondre en construisant entre 450 000 et 500 000 logements par an. Ce n'est pas la seule observation… Ne plus construire de logements a aussi un impact économique. Au premier trimestre, la construction était quasiment en panne et résultat : le PIB n'a pas progressé et le recul, aussi léger soit-il, du PIB est dû à l'absence de construction. Nous avons aussi remarqué une chose, les maires de France ne sont plus incités à construire puisqu'ils n'ont plus aucun retour sur investissement à l'acte de construire. Il ne va plus y avoir du tout de taxe d'habitation et la taxe sur le foncier bâti fait l'objet d'énormément d'exonérations, notamment sur le logement social dont nous avons besoin puisque 70 % de la population française étant éligible au logement social. »

Quelles solutions avez-vous proposées à Jean Castex et à Emmanuelle Wargon ?
« Finalement, à partir de ce constat, nous avons fait 13 propositions. Nous souhaitons tout d'abord faire comprendre au plus large public l'importance de l'acte de construction. Cela permet de répondre à des besoins, bien sûr, mais ça crée aussi de la richesse, non seulement pour la collectivité, mais pour le pays lui-même.
Nous avons aussi proposé que soit établi un contrat local entre l'État et les intercommunalités ou les communes dans les zones les plus tendues. En évaluant ensemble, État et collectivités, les besoins des collectivités et dans la mesure où les objectifs fixés venaient à être atteints, cela déclencherait le versement d'une aide de l'État qui reste encore à définir… C'est au Premier ministre de trancher.
Ensuite, j'ai proposé qu'il y ait une compensation intégrale par l'État du coût pour les communes des exonérations de TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties, Ndlr) applicables au logement social pour les logements autorisés durant le mandat municipal actuel. Je ne peux pas faire prendre en compte le stock… Ce qui est assez injuste pour les collectivités qui ont aujourd'hui 40 à 45 % de logements collectifs à loyer modéré. Donc pour relancer la construction de logements, compensons sur tout ce qui va être construit. Mon idée est en effet de prendre le flux de construction de logements sociaux sur cinq ans et à la fin du mandat les communes seront compensées à 100%. J'ai même proposé que ça dure entre cinq et dix ans. On peut très bien faire un bilan au bout de cinq ans et repartir pour un nouveau mandat…
J'ai également proposé, de la même manière, qu'il y ait une compensation intégrale de TFPB, pour le logement locatif intermédiaire construit, aux collectivités par un crédit d'impôt sur les sociétés à la charge de l'État. On a aussi beaucoup travaillé sur le foncier. Si j'ai d'ores et déjà proposé que les maires puissent eux-mêmes décider de la suppression ou non de l'exonération des taxes sur le foncier bâti sur

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 juillet 2025

les deux premières années pour les logements neufs, d'autres propositions à ce sujet seront proposées dans la seconde partie du rapport, pour que les mesures législatives puissent être intégrer dans le texte de loi de Jacqueline Gourault, 4D. Toutefois, il est clair qu'il faut que nous mettions en place une politique du foncier public et que l'évolution du prix du foncier soit concertée entre les collectivités et l'État. Il y a aujourd'hui beaucoup de foncier aujourd'hui mais qui est gardé jalousement par les établissements publics ou l'État lui-même. Pour essayer de débloquer cela du côté de l'État, j'ai proposé que les administrations affectataires, celles à qui on achèterait ce foncier, voient la décote de ce foncier compensée. Ça a un coup pour le budget de l'État mais cela semble la meilleure possibilité de faire sortir du foncier caché qui existe dans certains ministères. Enfin, puisqu'on a obtenu une prolongation du fonds friches avec 350 millions d'euros supplémentaires pour 2022, j'ai proposé qu'à la fin de l'année 2022, on évalue le dispositif Fonds friches pour en assurer la pérennisation sur les zones très tendues, après une évaluation des besoins en zones tendues. »

© Benoît GRANIER / Matignon

Vous devriez remettre la seconde partie de votre rapport à la fin du mois d'octobre, quel est finalement l'objectif de cette commission et de ce rapport ?

« C'est assez simple, nous avions pour objectif de faire un certain nombre de propositions qui permettent

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 juillet 2025

une relance durable de la construction de logements. L'aspect durable est important… je pense qu'il va aussi falloir qu'on aille vers des constructions bas carbone. La deuxième partie de la réflexion reposera notamment sur la simplification des règles, mais aussi sur l'encadrement des chartes promoteurs. Bref, nous avons tout un travail qui a déjà été amorcé mais qui n'est pas encore finalisé. Je pense aussi à la forme que prendront les contrats locaux dont je parlais tout à l'heure… Nous avons un mois pour le faire si on veut que cela soit intégré à la loi 4D. »

Vous évoquez la construction et le foncier mais pas l'existant… Est-il prévu que l'État s'y intéresse ?
« Cela va très certainement venir dans le débat. On sait qu'il y a de gros sujets de réhabilitation, de mise aux normes surtout énergétiques… Mais cela ne faisait pas partie des missions qui m'ont été confiées par le Premier ministre. »

Propos recueillis par Antonin Tabard, Le Journal du Palais pour RésoHebdoEco – www.reso-hebdo-eco.com

---

Une nouvelle présidente pour Vallis habitat

Corinne Testud-Robert est la nouvelle présidente de Vallis habitat. La conseillère départementale du canton de Valréas succède à Maurice Chabert qui avait été désigné, fin 2020, par le conseil d'administration du premier bailleur social public du département de Vaucluse.
Le bailleur social Vallis habitat – fusion au 1er janvier 2019 de l'OPH Grand Avignon Résidences et de Mistral habitat, émanation du Conseil départemental – gère plus de 16 000 logements abritant près de 37 500 locataires. Cela représente 46% du patrimoine social du département abritant 6,43% de la population Vauclusienne. L'ensemble du parc de logements est réparti dans 80 communes en Vaucluse mais aussi dans les Bouches-du-Rhône et dans le Gard. L'organisme HLM dirigé par Philippe Brunet-Debaines emploie 300 salariés environ.

Objectifs des 10 prochaines années
La nouvelle présidente s'est fixée pour objectif « l'entretien, la réhabilitation du patrimoine et la production de logement pour les 10 prochaines années » ainsi que « la poursuite de l'amélioration des résultats opérationnels. »
Par ailleurs, la conseillère départementale Elisabeth Amoros a été élue vice-présidente du bureau composé également de Michel Terrisse, maire d'Althen-des-Paluds, Fabrice Martinez-Tocabens, adjoint au maire d'Avignon, Joël Granier, en tant que personnalité qualifiée, Jean-François Lovisolo, maire de la Tour d'Aigues, et Mohammed Lhayni, en qualité de représentant des locataires. Ces derniers représentent le conseil d'administration de Vallis habitat constitué au total de 27 administrateurs.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 juillet 2025

L.G.

Etudiants : combien coûte la rentrée ?

Le coût de la rentrée pour un étudiant a augmenté de 1,32% par rapport à l'année 2020. Si le loyer reste l'une des principales charges pour ses derniers, Avignon présente les prix les moins élevés de la région. Il faut toutefois faire attention à certaines arnaques.

La Fage (Fédération des associations générales étudiantes) vient de publier son rapport annuel sur le coût moyen de la rentrée étudiante. Cette année les étudiants devront débourser près de 2 392€ pour leur rentrée, soit une augmentation de 1,32% par rapport à l'année 2020.
« Le constat est sans appel : le coût de la rentrée a encore une fois augmenté », explique l'organisation

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 juillet 2025

fondée en 1989 et regroupant près de 2000 associations et syndicats. Les coûts augmentent de toutes parts mais, sans surprise, ce sont les loyers et charges qui impactent le plus fortement le confort de vie des étudiants. En Ile-de-France, 23% du budget des étudiants français passent dans le loyer. En région, ce sont près de 22% de ce budget qui sont dépensés dans l'habitation.
Dans le détail, les frais de vie courante, mensuels et récurrent se montent à 1 197€ (en hausse de 0,28%) alors que les frais spécifiques de rentrée s'élèvent à 1 164€ (+0,31%). A cela, s'ajoutent près de 32€ de coûts liés à la crise du Covid (achat de masques principalement).
« Cette année encore, l'indicateur du coût de la rentrée nous ramène à la réalité : il est impossible pour un étudiant de surmonter celui-ci sans avoir recours à une aide parentale, un prêt ou encore un job étudiant qui se font d'autant plus rare avec la crise sanitaire qui sévit toujours », regrette la Fage.

Avignon est la ville étudiante la plus accessible de la région
Toutefois, selon l'étude réalisée cet été par locservice.fr, spécialiste de la location et de la colocation entre particuliers, avec un loyer moyen, charges comprises, Avignon apparaît comme la ville la moins chère de la région pour la location mensuelle d'un studio étudiant (427€). En Provence-Alpes-Côte d'Azur, c'est à Antibes (632€), Cannes (627€) et Nice (621€) qu'un étudiant déboursera le plus pour se loger. Loin devant Aix-en-Provence (565€), Marseille (516€) et Toulon (483€).
Dans le grand Sud, ce prix moyen s'élève 408€ à Nîmes, 499€ à Montpellier, 449€ à Grenoble, 575€ à Lyon, 364€ à Saint-Etienne, 391€ à Clermont-Ferrand, 486€ à Toulouse et 569€ à Bordeaux. Bien loin des tarifs de Paris (857€) et de sa couronne (entre 636€ et 772€).
A noter que par rapport à l'année 2020, toutes les villes de Paca voient leur loyer moyen augmenter: +6,15% pour Toulon, +3,1% pour Antibes et Aix, +2,64% pour Avignon, +2,38% pour Marseille, +1,29% pour Cannes et +1% pour Nice.

1 étudiant sur 4 privilégie la colocation
Cependant pour faire baisser cette ligne budgétaire, les étudiants n'hésitent plus à privilégier la colocation. En effet, cette formule est désormais privilégiée par 1 étudiant sur 4* (dont 53% l'ont choisi pour réduire leur budget**).
Pas de quoi entamer le reprise du marché de la location étudiante qui bondit de 15% selon Garantme, la plateforme digitale concevant des solutions d'assurance destinées aux professionnels de l'immobilier (agences immobilières et administrateurs de biens) et de cautionnement pour les particuliers.
« Cette reprise concerne davantage les grandes villes et villes moyennes françaises vs Paris, explique Thomas Reynaud, fondateur, avec Emile Karam, de Garantme en 2017. Les villes qui bénéficient d'une forte attractivité sont Lille, Bordeaux et Nantes. A noter également que pour la première fois depuis 5 ans, les résidences étudiantes à Marseille se sont remplies dès le mois de juillet vs septembre habituellement, rendant ainsi l'accès au logement également difficile hors de Paris. »

> « Les escrocs jouent sur la méconnaissance des étudiants. »

Attention aux tentatives d'arnaques

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 juillet 2025

Dans tous les cas, le site PAP (de particuliers à particuliers) met en garde contre les tentatives d'arnaques durant cette période.
« Alors qu'en ce début septembre, les étudiants représentent près de 40 % des recherches de locations sur PAP.fr, et que 800 à 1 000 nouvelles annonces de location sont déposées chaque jour sur le site PAP.fr, le Pôle Contrôle de PAP détecte et bloque avant parution sur le site entre 40 et 50 annonces quotidiennement. Contre une vingtaine en temps normal… », constate la plateforme historique des transactions immobilières de particulier à particulier.

Cette dernière distingue deux grands types d'arnaques à la location :
– Les escrocs tentent d'obtenir de l'argent frauduleusement ;
– Les escrocs tentent de récupérer les pièces d'un dossier de location pour monter de faux dossiers de crédits à la consommation.

Pour s'en prémunir, PAP recommande de :
– Ne jamais envoyer d'argent et/ou les pièces de son dossier avant d'avoir visité le logement.
– Ne jamais envoyer d'argent sur des comptes Western Union ou équivalents.

« Trop souvent les escrocs jouent sur la méconnaissance que les locataires étudiants ont en matière de location pour leur demander de bloquer ou réserver le logement avant même d'avoir visité et profitent également des périodes où la demande est forte pour jouer sur la peur de rater un logement, précise PAP. C'est pourquoi nous mettons en place en amont de multiples points de contrôle précis. »

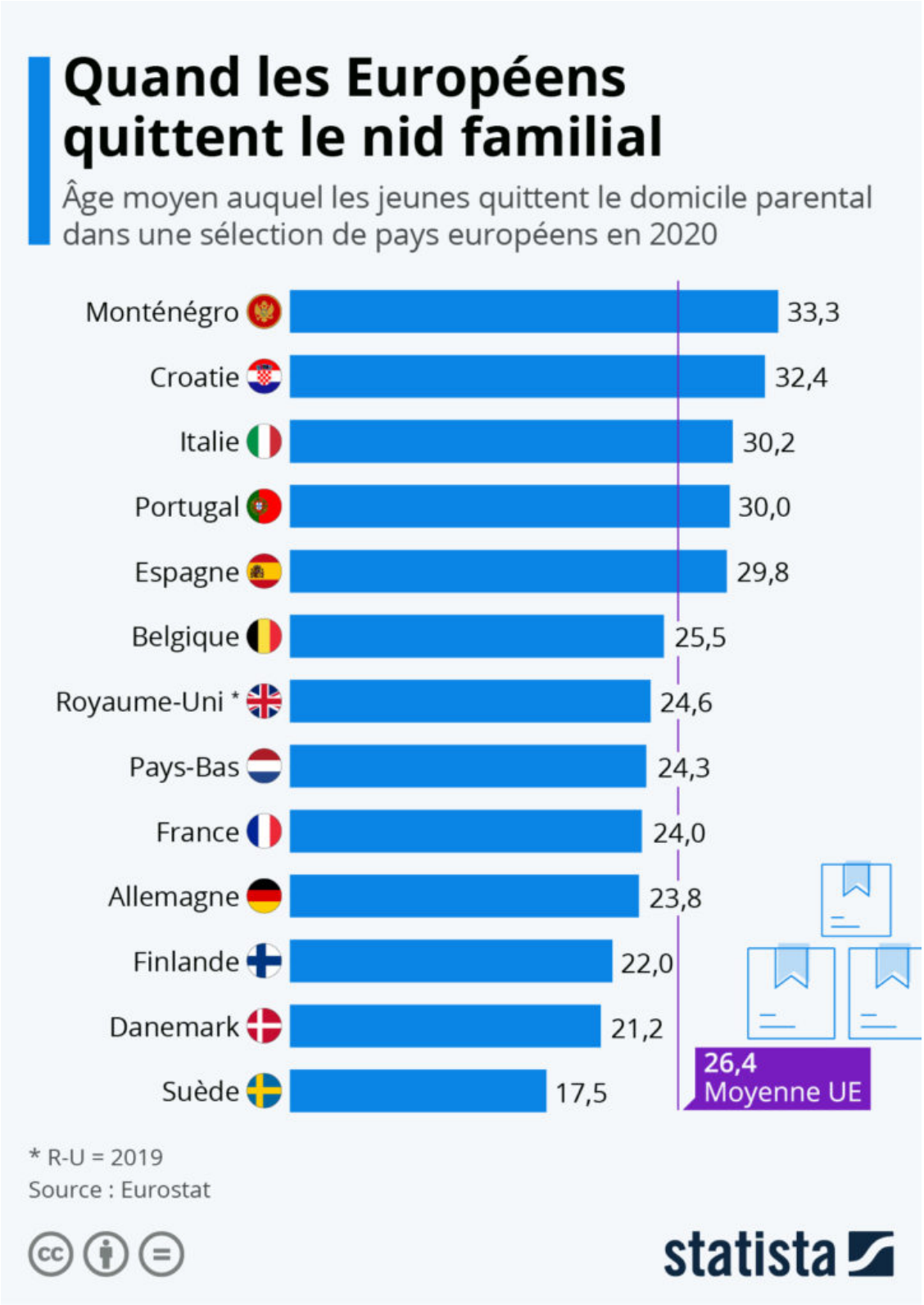
L.G.

**Etude Harris Interactive, Déc 2018*
*** Observatoire 2020 de la colocation par LocServic*

Quand les jeunes quittent le nid familial en Europe

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 juillet 2025



Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 juillet 2025

À quel âge les jeunes quittent-ils le domicile de leurs parents en Europe ? Cela varie toujours fortement selon les pays, comme le révèlent les derniers chiffres d'Eurostat. On constate que ce sont les jeunes des Balkans et du sud de l'Europe qui ont tendance à quitter le nid familial pour voler de leurs propres ailes le plus tard.

En haut du classement, on retrouve le Monténégro où la cohabitation chez les parents dure en moyenne un peu plus de 33 ans. Le pays est suivi, entre autres, de la Croatie, de l'Italie et du Portugal, où la moyenne de départ du nid familial ne se situe pas avant 30 ans. À l'opposé, les plus précoces sont les Scandinaves avec une moyenne de 17,5 ans pour les Suédois et d'un peu plus de 21 ans pour les Danois. Avec un âge moyen de départ du domicile parental de 24 ans, les jeunes Français sont indépendants relativement tôt par rapport à la moyenne de l'UE (un peu plus de 26 ans).

Plusieurs facteurs peuvent jouer un rôle significatif sur l'âge de départ du domicile parental, comme le contexte socioculturel (propension au célibat, mariage, etc.) et la situation économique, notamment le taux de chômage chez les jeunes.

Tristan Gaudiaut, Statista

Une revalorisation des APL au 1er octobre 2021

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 juillet 2025

Une légère hausse des Aides personnalisées au logement (APL) de 0,42 % est attendue au 1er octobre 2021. Leur montant sera actualisé en fonction de l'Indice de référence des loyers (IRL) du 2e trimestre 2021.

Cet indice publié par l'Insee (Institut national de la statistique et des études économiques) le 13 juillet 2021, s'établit à 131,12€, ce qui représente une hausse annuelle du loyer de 0,42 %. Les aides vont donc augmenter de 0,42 % au 1er octobre 2021. Cette hausse fait suite à un gel de leur revalorisation en 2018 et à une désindexation des APL sur l'IRL inscrite dans les lois de finances 2019 et 2020.

L'aide personnalisée au logement (APL) est une aide financière destinée à réduire le montant de votre loyer (ou de votre redevance si vous résidez en foyer). Elle est versée en raison de la situation de votre logement et ce, quelle que soit votre situation familiale : célibataire, marié, avec ou sans personne à charge. Les conditions d'attribution diffèrent selon que vous êtes en location ou que vous résidez en foyer.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 juillet 2025

Textes de loi et références

- Article L823-4 du Code de la construction et de l'habitation
- Arrêté du 27 septembre 2019 relatif au calcul des aides personnelles au logement et de la prime de déménagement

L.M.

Les logements étudiants d'Avignon sont les moins chers de la région

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 juillet 2025

Après les incertitudes de la rentrée 2020, celle de 2021 devrait se tenir en présentiel. L'occasion de dresser un état lieux du marché des logements étudiants dans la région via l'étude que vient de réaliser locservice.fr, spécialiste de la location et de la colocation entre particuliers, auprès de ces 2 millions d'utilisateurs.

Avec un loyer moyen, charges comprises, Avignon apparaît comme la ville la moins chère de la région pour la location mensuelle d'un studio étudiant (427€). En Provence-Alpes-Côte d'Azur, c'est à Antibes (632€), Cannes (627€) et Nice (621€) qu'un étudiant déboursera le plus pour se loger. Loin devant Aix-en-Provence (565€), Marseille (516€) et Toulon (483€).
Dans le grand Sud, ce prix moyen s'élève 408€ à Nîmes, 499€ à Montpellier, 449€ à Grenoble, 575€ à Lyon, 364€ à Saint-Etienne, 391€ à Clermont-Ferrand, 486€ à Toulouse et 569€ à Bordeaux. Bien loin des tarifs de Paris (857€) et de sa couronne (entre 636€ et 772€).
A noter que par rapport à l'année 2020, toutes les villes de Paca voient leur loyer moyen augmenter: +6,15% pour Toulon, +3,1% pour Antibes et Aix, +2,64% pour Avignon, +2,38% pour Marseille, +1,29%

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 juillet 2025

pour Cannes et +1% pour Nice.

La métropole marseillaise concentre les demandes
Concernant le volume des recherches, c'est tout naturellement Marseille (26,88%) qui concentre l'essentielles des demandes des étudiants dans la région. Un chiffre qui grimpe à près de 47% en incluant Aix-en-Provence (19,88% des recherches), confirmant ainsi l'attractivité de la métropole régionale. Nice (18,67%) est la seconde grande ville attractive de la région pour les étudiants même si elle enregistre un recul significatif (21,21% l'an dernier). Arrivent ensuite Toulon (4,56%), Avignon (3,26%), Cannes (1,97%) et Antibes (1,82%).
Plus de 60% des candidats locataires cherchant un logement en Paca y habitent déjà. Ils ne changent donc pas de région. Parmi les 40% restants, 7,25% proviennent de la région Auvergne-Rhône-Alpes, 6,58% d'Occitanie, et 6% d'Ile-de-France.

Les loyers moyens, charges comprises, observés en région Paca pour un studio. En comparaison, un studio en région parisienne se négocie en moyenne 771€ et à Paris 857€ charges comprises, soit respectivement +38% et +53% de différence avec la moyenne de Provence-Alpes-Côte d'Azur. (source : locservice.fr).

Quel est l'impact de la crise sanitaire sur la nature des demandes ?
Sur les demandes de locataires étudiants analysées dans la région par locservice.fr, 54% 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 chambre étudiante, indépendante ou chez l'habitant, recueille 6% des recherches alors qu'un logement en colocation est plébiscité par 20% des étudiants.
En comparaison avec la même étude réalisée l'année dernière, on observe une hausse de la demande pour les T2 (qui passent de 17 à 20%) au détriment des studios (qui passent de 59 à 54 %). L'impact de la crise sanitaire et l'envie d'un logement plus spacieux est sans doute à l'origine de ce constat, que l'on retrouve également au niveau national. La colocation semble elle aussi avoir eu le vent en poupe en passant de 18 à 20% des demandes. Le budget moyen d'un étudiant en Paca est de 606€, quasi semblable à la moyenne française (603€).
Dans le détail, il en coûtera, en moyenne pour un étudiant louant un logement dans la région, 439€ pour une chambre, 471€ en colocation, 499€ en résidence étudiante, 559€ pour un studio, 593€ pour un T1 et 712€ pour un T2.

Le Sésame de la caution des parents
Si la chambre indépendante ou chez l'habitant reste la solution la plus économique pour l'étudiant, une chambre en colocation est un peu plus chère mais permet de bénéficier d'espaces communs plus vastes. En comparaison avec l'étude réalisée l'année dernière, les loyers charges comprises de tous les types de logements ont augmenté : +4% pour les chambres, les studios et les T1, +4,4% pour la colocation, +5% pour les T2. A noter que 63% des étudiants souhaitent plutôt une location meublées.
Beaucoup de propriétaires apprécient de louer à des étudiants en raison de la caution des parents. Sans surprise, la famille assure donc dans 86% des cas le rôle de garant. D'autres étudiants (2%) se tournent vers des amis alors que 2% ne disposent d'aucun garant. 7 % des étudiants s'appuient sur la garantie Visale, soit 2 points de plus par rapport à l'année dernière.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 juillet 2025

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

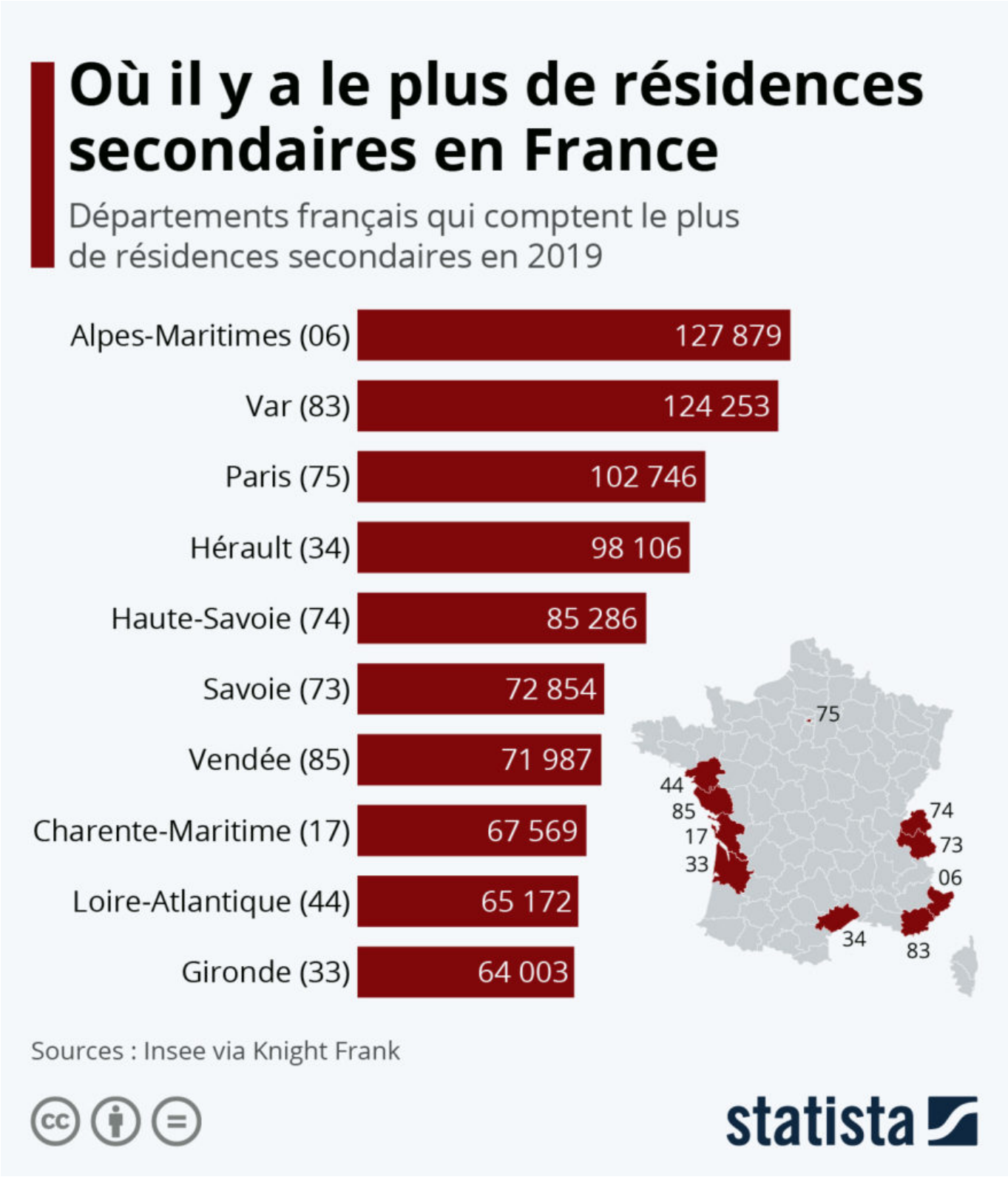
Ecrit par le 9 juillet 2025

Où il y a le plus de résidences secondaires en France

Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 juillet 2025



Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 juillet 2025

Le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels – c'est-à-dire des logements utilisés pour les vacances, les week-ends, les loisirs ou pour des raisons professionnelles – a connu un essor ces dernières années : passant de 3,1 millions en 2009, à près de 3,6 millions en 2019, soit une croissance de plus d'un demi-million au fil de cette décennie. Et si les Français se ruaient déjà sur les résidences secondaires avant la pandémie, les confinements successifs pourraient bien avoir renforcé cette tendance. En 2019, ce type de logement représentait 10 % du parc immobilier français selon l'Insee, ce qui faisait de la France l'un des pays européens qui en comptent le plus.

Comme le met en évidence notre graphique, les acheteurs affectionnent tout particulièrement le littoral. Ainsi, selon les données de l'Insee reprises dans un rapport de Knight Frank, les Alpes-Maritimes et le Var sont les départements qui comptent le plus de résidences secondaires, avec chacun plus de 120 000 logements de ce type recensés en 2019. La côte atlantique n'est pas en reste puisqu'elle compte quatre départements dans le top 10 : Vendée, Charente-Maritime, Loire-Atlantique et Gironde. Cet engouement pour les résidences en bord de mer n'est pas sans conséquence sur les prix de l'immobilier. Comme le rapporte Le Monde, dans certaines villes situées dans les départements littoraux, les prix ont flambé de 15 à 20 % en l'espace d'un an.

De Tristan Gaudiaut pour Statista

Mettre fin à l'incohérence de la pression du logement social sur les communes

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 juillet 2025

Dans le cadre du projet de loi 4D (Déconcentration, décentralisation, différenciation, décomplexification) qui doit être examiné par le Sénat en juillet prochain, Alain Milon, sénateur de Vaucluse, et Pierre Gonzalvez, maire de l'Isle-sur-la-Sorgue et co-président de l'AMV (Association des maires de Vaucluse) proposent de se pencher sur les obligations en matière de logement social pour les communes. Objectif ? Mettre de l'ordre dans une réglementation souvent inatteignable notamment en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

« Aujourd'hui, si une commune comme Pertuis appliquait à la lettre les obligations en matière de réalisation de logement social la commune atteindrait ses objectifs en 2250 et compterait alors plus de 200 000 habitants », explique Alain Milon, sénateur LR (Les Républicains) de Vaucluse. C'est pour mettre fin à ce type d'incohérences que le parlementaire, accompagné de Pierre Gonzalvez, maire de l'Isle-sur-la-Sorgue, présente une proposition de loi « portant diverses mesures d'adaptation des obligations pesant sur les communes en matière de logement social » dans le cadre de la prochaine loi 4D qui passera ce mois-ci à l'Assemblée nationale avant d'être débattue par les sénateurs à partir de juillet.
En effet, afin de rattraper le manque de logements sociaux, l'Etat a mis en place une série de dispositifs permettant de pénaliser financièrement les communes n'atteignant pas les seuils fixés par la loi. Ces pénalités peuvent même être multipliées par 5 selon le niveau de 'bonne volonté' des communes. Ultime

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 juillet 2025

sanction, la commune peut perdre la maîtrise en matière d'urbanisme (instruction des permis de construire, droit de préemption, attribution des logements sociaux…) au profit des services de l'Etat. En Vaucluse, 25 communes sont concernées par cette réglementation (voir fin de l'article), dont certaines ont été pointées du doigt récemment par la Fondation Abbé-Pierre.

Malgré la succession des lois, il manque toujours 600 000 logements sociaux en France
« Loi SRU, loi Alur, loi Duflot, loi Elan… Les textes se sont succédés et pourtant il manque plus de 600 000 logements sociaux en France, poursuit Alain Milon qui rappelle que l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbains impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux. Si le rôle d'accélérateur de la production de logement social de cet article est indéniable et si aujourd'hui aucun des acteurs parties prenantes du logement social ne remet en cause ce dispositif, dans les faits, de nombreux élus locaux, pourtant volontaires, sont confrontés à la difficulté de se conformer aux dispositions de l'article 55 de la loi. Les mêmes écueils sont unanimement rapportés : rareté ou cherté du foncier ne permettant pas de produire un effort accru de construction de nouveaux logements sociaux donnant le sentiment d'objectifs triennaux inatteignables… De même, les communes attractives voient leur parc de logements privés augmenter entrainant de facto une obligation supplémentaire de réalisation de logements sociaux. Ainsi, le rattrapage devient impossible à atteindre voire même, au contraire, l'écart se creuse. Et au final, force est de constater que les objectifs fixés par la loi aux communes concernées ne pourront être atteints à l'échéance 2025. »

« Faire en sorte que les maires puissent travailler dans la sérénité. »

« Notre but est de faire en sorte que les maires puissent travailler dans la sérénité, précise Pierre Gonzalvez. C'est une question primordiale pour nos collectivités car on fixe des objectifs inatteignables et les maires le savent. »
Pour celui qui est également co-président de l'AMV (Association des maires de Vaucluse), ce déficit ne résulte donc pas d'une mauvaise volonté des communes concernées qui se voient pourtant lourdement pénalisées et sanctionnées. En effet, les sanctions prononcées par les préfets à l'encontre des communes carencées ont été alourdies successivement par les différentes lois sans pour autant que ces prélèvements produisent l'effet escompté sur le manque de logement sociaux.
« Pire, le dispositif impacte lourdement les capacités d'investissement des communes concernées », regrettent les deux élus.
Ainsi, chaque année, les services de l'Etat procèdent à un inventaire pour dénombrer le nombre de logements sociaux existants sur la commune et actualisent le taux de logements. Les communes dites 'déficitaires' doivent alors verser un prélèvement sur leurs recettes ; prélèvement qui s'apparente aussi bien à une sanction qu'à une incitation à rattraper leur retard dans la mesure où certaines dépenses consacrées au logement social peuvent en être déduites.

Double peine pour la commune

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 juillet 2025

« Si le dispositif des dépenses déductibles encourage l'accompagnement financier des communes à la création de logements sociaux, il oblige les collectivités à réaliser des 'avances de trésorerie', avant de bénéficier d'un retour sur investissement, constatent les élus vauclusiens. Or, nombreuses sont les communes ne disposant pas d'une situation financière leur permettant de supporter cet effort financier. Et l'effort est d'autant plus soutenu que cette avance de trésorerie doit être supportée pendant 2 ans. »
« Par ailleurs, pour bénéficier du système vertueux des dépenses déductibles et assécher entièrement le prélèvement SRU, une commune doit pouvoir engager, au moins deux années consécutives, à la fois le paiement de la pénalité et celui d'une dépense déductible du même montant. En d'autres termes, débourser deux fois le montant de sa pénalité. »
Enfin, le système des dépenses déductibles a ceci de pervers qu'il est supporté par le budget communal à deux reprises : une première fois en section d'investissement pour engager la dépense déductible (par exemple, le coût des travaux engagés pour la viabilisation d'un terrain) et dans une moindre proportion, en section de fonctionnement au titre de l'amortissement de la dépense. »

Des sanctions multipliées par 5
En effet, afin de rattraper le manque de logements sociaux, l'Etat a mis en place une série de dispositifs permettant de pénaliser financièrement les communes n'atteignant pas les seuils fixés par la loi. Ces pénalités peuvent même être multipliées par 5 selon le niveau de 'bonne volonté' des communes.
Ces pénalités sont versées à l'EPF (Etablissement public foncier) ou l'EPCI (Etablissement public de coopération intercommunale) de la commune déficitaire avec pour but d'être utilisé pour soutenir la création de logements sociaux. Cependant, ces prélèvements ne bénéficient pas nécessairement au territoire qui s'en est acquitté. « En d'autres termes, l'effort financier supporté par la commune qui s'acquitte de son prélèvement SRU pâtit d'une forme de déperdition, en étant dilué sur un territoire plus vaste ou utilisé de manière restrictive », explique le sénateur Alain Milon.
Ultime sanction, la commune peut perdre la maîtrise en matière d'urbanisme (instruction des permis de construire, droit de préemption, attribution des logements sociaux…) au profit des services de l'Etat via le préfet du département.

« Si vous voulez être le bon élève, vous pouvez massacrer votre territoire »

« Si vous voulez être le bon élève, vous pouvez massacrer votre territoire », constate Pierre Gonzalvez dont la commune affiche un taux de logements sociaux de 13%. « Pour atteindre les objectifs, il faudrait construire 540 logements d'ici 2022, mais en raison du coût du foncier à l'Isle-sur-la-Sorgue nous ne pourrons pas en faire plus de 150. Il ne s'agit pourtant pas de sacrifier la qualité à la quantité car, à termes, cela créé les mêmes problèmes que les zones difficiles. Il faut faire en sorte que le logement social soit accepté et pour cela il faut veiller à proposer des programmes de qualité. »

Un vecteur d'aménagement du territoire et plus une contrainte
« Dans ce contexte, il apparait impératif d'adapter les dispositions législatives relatives au dispositif issu de l'art 55 de la loi SRU, insistent les 2 élus. Afin de valoriser les politiques publiques en la matière, il

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 juillet 2025

convient d'adopter diverses dispositions permettant de satisfaire aux objectifs fixés en matière de logement social et d'intégrer ce volet comme vecteur d'aménagement d'un territoire. Valoriser l'approche qualitative, et non uniquement quantitative, est une condition sine qua non. Ce changement de paradigme est indispensable pour que le logement social ne soit plus perçu uniquement comme une contrainte susceptible de sanction mais devienne un outil d'intégration urbaine et de cohésion sociale. Cette évolution nécessite de repenser l'approche en flux de production et non plus en stock de logements. »
Leur proposition de loi* vise ainsi à ne plus calculer le pourcentage de logements sociaux à créer sur le stock de résidences principales mais sur le flux de logements sociaux produit annuellement. L'initiative a aussi pour but d'élargir le périmètre des dépenses déductibles pour permettre aux communes productrices de logements sociaux de se voir justement compenser des efforts financiers supportés et de rendre plus transparent l'évaluation des services de l'Etat dans l'appréciation du pourcentage appliqué en cas de carence et de valoriser le critère qualitatif comme critère de pondération.

Le programme Moulin des toiles de Grand Delta Habitat à Entraigues-sur-la-Sorgue en 2009 (archives).

Les communes de Vaucluse pénalisées et carencées

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 juillet 2025

Au total, 25 communes sont concernées en Vaucluse par l'article 55 de la loi SRU. Ce texte s'applique aux communes de plus de 3 500 habitants afin elles disposent d'un parc de 25% de logements sociaux (le seuil été fixé à 20% jusqu'en 2014) d'ici 2025.

8 communes sont carencées, c'est-à-dire qu'elles payent des pénalités pour ne pas avoir atteints les seuils du nombre de logements sociaux. Ces communes perdent également la maîtrise en matière d'urbanisme au profit des services de l'Etat.

- Cheval-Blanc
- Courthézon
- L'Isle-sur-la-Sorgue
- Mazan
- Pernes-les-Fontaines
- Pertuis
- Saint-Saturnin-lès-Avignon
- A cela s'ajoute les communes gardoises du Grand Avignon de Villeneuve-lès-Avignon, Les Angles, Rochefort-du-Gard et Pujaut.

13 communes sont uniquement pénalisées mais non-carencées (à noter que Caumont-sur-Durance et Robion sont sorties de la carence en 2021 pour rejoindre ce groupe).

- Aubignan
- Carpentras
- Caumont-sur-Durance
- Cavaillon
- Entraigues-sur-la-Sorgue
- Lauris
- Monteux
- Morières-lès-Avignon
- Orange
- Le Pontet
- Robion
- Sorgues
- Vedène

3 communes sont exemptées en raison de leur inconstructibilité ou leur plan d'exposition au bruit.

- Bédarrides
- Sarrians
- Jonquières

1 commune dépasse le seuil des 25% et n'est donc pas pénalisée.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 juillet 2025

- Avignon où le taux de logement sociaux s'élève à 32%.

Les Dentelles de Mistral habitat (aujourd'hui devenu Vallis habitat) à Bédarrides en 2016 (archives).

***Proposition de Loi**

Article 1 :
L'article L302-5 I est ainsi modifié
Le pourcentage de logements sociaux à créer n'est plus calculé sur le stock de résidences principales mais sur le flux de logements sociaux produit annuellement.

Article 2 :
L'article L 302-5 III est ainsi modifié :

- Après l'alinéa 2 est rajouté « ou soumises aux restrictions liées à la loi littoral ».
- Au 3ème alinéa du 6° : remplacer dix ans par vingt ans

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 juillet 2025

- Après le 3ème alinéa 6°sont ajoutés :
- les logements intermédiaires.
- Les logements étudiants individuels
- Les emplacements des aires permanentes des gens du voyage et les terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage
- Les places d'hébergement d'urgence
- Les copropriétés dégradées avec engagement dans le cadre d'un cahier des charges

- Le 6ème alinéa du 6 : « et pendant les cinq années suivant la levée d'option » est supprimé.

Article 3 :
Après le 11ème alinéa de l'article L 302-7 est ajouté :

- Les communes volontaires qui sont déficitaires peuvent créer un budget annexe, érigé sous forme de service public administratif, et destiné à recevoir les pénalités SRU.

Ce budget annexe a vocation à recevoir les pénalités SRU qui sont habituellement versées à l'établissement public foncier local ou à l'EPCI. Placé auprès du budget général de la commune, il a un objet unique : favoriser la production de logements sociaux.

Alimenté en recettes par les versements annuels des pénalités SRU, ses dépenses sont consacrées exclusivement au soutien d'opérations immobilières intégrant la création de logements sociaux : acquisition de foncier bâti ou non bâti, subvention versée à l'aménageur ou au bailleur social, coût des travaux engagés pour la rénovation d'un bâtiment, la viabilisation des terrains…

Ce dispositif de « consignation » des pénalités SRU, consolidées en recette par les versements successifs, permet aux communes de bénéficier d'une réserve financière immédiatement disponible. Les crédits disponibles sur le budget annexe pouvant être mobilisables sans délai.

En outre, le stock de recettes générées par les pénalités annuelles profite directement au territoire déficitaire en logements sociaux.

Considérant que les dépenses engagées à travers ce fonds proviendront des pénalités SRU, elles ne pourront être déductibles. Cependant, la commune pourra effectuer un versement complémentaire du budget général vers le budget annexe, en sus de la pénalité SRU. Ce versement complémentaire ferait l'objet d'une dépense déductible.

Ce budget annexe sera assorti d'une comptabilité particulière, à l'instar de celle existante pour les budgets annexes des lotissements. A ce titre, la pénalité SRU ne serait pas intégrée dans le patrimoine immobilisé de la collectivité puisqu'elle aurait vocation à être utilisée le plus rapidement possible. Dès lors, les opérations comptables correspondantes seraient retracées dans des comptes de stocks (classe 3) et non dans les comptes d'immobilisations (classe 2).

Pour assurer la transparence de l'utilisation des fonds, le dispositif serait assorti de plusieurs modes de

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par le 9 juillet 2025

contrôle :

– un débat annuel sur l'utilisation de ces fonds ait lieu chaque année au sein du conseil municipal, au stade du Débat d'Orientation Budgétaire (DOB) ;

– un rapport annuel sur l'utilisation des fonds soit adressé au représentant de l'Etat, en même temps que l'envoi annuel de l'état déclaratif des dépenses et moins-values déductibles,

– l' examen de l'utilisation des fonds par la commission départementale chargée du contrôle du respect des obligations de réalisations de logements sociaux à l'occasion du bilan triennal d'application de la loi, en présence notamment du Maire de la commune (ou du Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat si la commune est membre d'un tel établissement) et des bailleurs sociaux.

Article 4 :
Après l'alinéa 5 de l'article 302-7 est ajouté :

Peuvent être intégrés dans les dépenses déductibles :

- Le montant des pertes de recettes fiscales : taxe d'aménagement et taxe foncière
- Le coût de l'ingénierie consacré à la mise en œuvre d'outil d'amélioration de l'habitat : les frais d'étude ou d'ingénierie engagés par les communes pour favoriser la mise en œuvre de ces outils sont intégrés dans le périmètre des dépenses déductibles.

- Le coût des travaux d'aménagement générés par la création de nouvelles opérations de logements sociaux : création ou élargissement de voie, aménagement et sécurisation des espaces publics, reprise en enrobé des voiries…

Article 5 :
A l'article L302-9-1 IV alinéa 2 est inséré
Pour l'application d'un pourcentage majoré, le critère qualitatif doit être retenu comme critère de pondération de prise en considération des efforts fournis par les communes, au regard notamment du nombre de logements sociaux produits.

Ce critère qualitatif peut être pris en considération

- A l'échelle de la réalisation elle-même sur le niveau de prestations.
- Par une approche territorialisée des réalisations afin d'éviter les concentrations et de reproduire les problématiques de quartiers prioritaires.

- La liste intégrale des critères et le pourcentage affecté à chacun permettant aux services de l'Etat de statuer sur le taux de majoration retenu doivent être communiqués à la Commune dans le cadre d'une grille d'évaluation clairement définie.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !