

Annexe à la délibération DCS 2025-14

Avis du Syndicat Mixte du SCOT du Bassin de Vie d'Avignon dans le cadre de la consultation pour l'élaboration du 3^e Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération des Sorgues du Comtat

Le SMBVA a reçu en date du 28 juillet 2025, le projet de Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération des Sorgues du Comtat, et a jusqu'au 28 septembre 2025 pour émettre un avis.

Le 3^e PLH proposé par la CASC a été arrêté le 30 juin 2025. Il s'appliquera sur une période de 6 ans soit à horizon 2031, et se structure en 2 parties distinctes :

- Le diagnostic permettant d'évaluer les politiques engagées et de préciser les enjeux en matière d'habitat du territoire, via une analyse partagée des opportunités et des difficultés rencontrées par les ménages pour se loger convenablement sur le territoire
- La phase d'orientations visant à se saisir de l'état des lieux pour redéfinir les objectifs d'intervention de la Communauté d'Agglomération des Sorgues du Comtat en matière d'habitat. L'objectif est de fonder les grands axes de la politique de l'habitat, puis de les décliner en actions.

Le dossier précise que l'intercommunalité avait validé le diagnostic dès le milieu de l'année 2021 mais qu'au regard du réengagement du SMBVA dans une nouvelle révision de SCOT, elle a souhaité attendre avant de poursuivre les travaux. Ainsi, la finalisation du PLH s'est faite de manière concomitante avec la finalisation du projet de SCOT.

Présentation du projet

1/ Le diagnostic du PLH

Il s'organise autour de 6 volets :

- Volet 1 : Un 3^e programme de l'Habitat pour le développement des Sorgues du Comtat
- Volet 2 : Des besoins importants liés aux dynamiques démographiques et socio-économiques
- Volet 3 : Un marché de l'Habitat relativement dynamique
- Volet 4 : Un parc social inégalement réparti qui se développe et se diversifie ces dernières années
- Volet 5 : Des besoins d'accès et de maintien dans le logement pour les publics ayant des besoins spécifiques
- Volet 6 : Des politiques foncières en cours de structuration

Les synthèses par volets du diagnostic sont mises en évidence :

Volet 1 : Un 3^e PLH pour le développement des Sorgues du Comtat

Des atouts / faiblesses du territoire

- Un territoire communautaire engagé depuis une quinzaine d'années dans la conduite d'une politique de l'habitat volontariste, qui s'appuie sur deux PLH successifs.
- Des documents récents de planification à l'échelle supra comme infra communautaire qui nourrissent la réflexion pour l'élaboration et la mise en œuvre du PLH.

Des enjeux pour le PLH

- La coordination entre les orientations et actions du PLH et les politiques publiques, dispositifs et actions connexes au PLH, pour une politique de l'habitat connectée avec les besoins liés à l'emploi, au cadre de vie, aux services et commerces, à la mobilité, à l'énergie, à la préservation des ressources et des espaces naturels, etc.
- La compatibilité des documents d'urbanismes communaux avec le contenu du PLH, pour une traduction concrète des objectifs.
- La consolidation de l'intervention de la CASC dans l'action publique en matière d'habitat, en faveur d'un développement solidaire, équilibré et durable du territoire, via des actions bien ciblées, des réponses adaptées et des moyens ajustés.

Volet 2 : Des besoins importants liés aux dynamiques démographiques et socioéconomiques

Des atouts / faiblesses du territoire

- Un ralentissement de la croissance démographique ces dernières années (excepté à Monteux), associé à une baisse globale de l'attractivité résidentielle, notamment vis-à-vis des familles.
- Un territoire qui conserve toutefois une vocation forte d'accueil familial, ...
- ... mais confronté au vieillissement rapide de la population (en particulier à Pernes-les-Fontaines), engendrant des besoins spécifiques en termes de logements adaptés, d'offre d'hébergement, et d'accès aux commerces, services et équipements de proximité.
- Un bassin d'emploi polarisé autour de Sorgues et de Monteux ...
- ... mais une vocation résidentielle du territoire qui tendrait à se renforcer, si la diminution des emplois (publics et privés) se prolonge, et si l'arrivée d'actifs en provenance de destinations plus lointaines se confirme.
- Une pauvreté globalement moins forte que dans le Vaucluse ...
- ... mais des écarts de niveau de vie marqués entre les communes et entre les quartiers, et une fragilité socio-économique des ménages plus intense à Sorgues et Monteux.

Des enjeux pour le PLH

- **L'attractivité résidentielle du territoire et le maintien de la qualité du cadre de vie.** Cet enjeu vise l'accueil de nouvelles populations, en lien avec un accès facilité aux logements, emplois, équipements, commerces et loisirs. Il s'appuie en particulier sur un développement résidentiel maîtrisé et la revitalisation des centres anciens.
- **Le maintien des familles et des jeunes ménages.** Il s'agit de répondre à leurs besoins en logements, via une offre immobilière adaptée à leurs attentes et à leurs aspirations (en termes de formes d'habitat, de taille des logements, de qualité architecturale et urbaine, de localisation, etc.), mais aussi à leur budget (via notamment le déploiement d'une offre financièrement abordable), et en lien avec de bonnes conditions d'accès aux équipements (notamment scolaires et de loisirs) et à l'emploi.
- **Le maintien de l'équilibre habitat – emploi.** Il s'agit de lier et d'articuler dans le temps emploi, habitat et mobilité, afin de promouvoir un développement territorial équilibré. Cela se traduit par la capacité du territoire à accompagner la dynamique économique par le déploiement d'une offre adaptée de logements. L'objectif est de permettre à tous les actifs, quel que soient leurs revenus, de trouver une solution de logement répondant à leurs besoins sur le territoire.

Volet 3 : Un marché de l'habitat relativement dynamique

Des atouts / faiblesses du territoire

- Un développement résidentiel encore soutenu, plus fortement porté par Montoux ces dernières années.
- Un marché de l'habitat porté par l'accession en maison, avec une majorité de propriétaires et de grands logements.
- Mais une légère diversification du parc, perceptible à travers la montée en puissance de la promotion neuve en programmes collectifs, notamment à Montoux, et la diminution des grandes typologies au profit des logements de 1 à 3 pièces.
- Un coût global des maisons situé à un niveau intermédiaire en Vaucluse, mais un marché très différencié selon les communes et les types de produits
- Une charge foncière élevée au moins égale à la moitié du prix d'achat de la maison, et une augmentation des coûts du foncier, générant une baisse des surfaces de terrain.
- Des poches d'habitat fragilisées dans les centres anciens, concentrant vacance, parc indigne et copropriétés potentiellement en difficulté,...
- ... mais des politiques qui mettent depuis longtemps l'accent sur la requalification du bâti, et la revitalisation des centres.

Des enjeux pour le PLH

- **L'attractivité des centres anciens, en complémentarité de la périphérie.** Cela repose sur une politique active de réinvestissement des centres anciens, via des actions coordonnées visant à développer une offre de qualité en matière d'habitat, d'espaces publics, d'équipements, de commerces et d'artisanat. L'offre de logements ainsi proposée dans les centres anciens doit répondre du mieux possible aux souhaits et aspirations des ménages, tout en étant complémentaire avec l'offre située en périphérie.
- **La réhabilitation et la rénovation du bâti ancien dans le parc privé.** En lien avec les politiques de revitalisation des centres anciens et de valorisation patrimoniale et architecturale des bâtiments, il s'agit de requalifier l'habitat existant, qu'il soit inconfortable, vétuste, plus ou moins fortement dégradé, insalubre, indigne, structurellement vacant, énergivore et/ou inadapté aux besoins des ménages. Dans une optique d'attractivité globale du territoire, l'objectif est d'éviter ainsi la dévalorisation durable des produits les plus anciens face aux nouveaux programmes.

Des enjeux pour le PLH (suite)

- **La diversification du parc de logements pour fluidifier les parcours résidentiels.** En réponse aux différents besoins actuels et futurs en logements, aux différentes étapes et âges de la vie, il convient de déployer différents segments de l'offre d'habitat, en locatif et en accession, avec une grande diversité de produits, de gammes de prix, de formes urbaines et de typologies de logements.

Afin de préserver ou renforcer la mixité socio-spatiale sur le territoire, il est également intéressant de développer des opérations immobilières d'ensemble proposant une large gamme de produits logements dans des secteurs bien dotés en équipements et services de proximité.

- **La maîtrise des prix de sortie des nouveaux programmes immobiliers.** Les produits en l'accession sociale (via le PTZ et le PSLA) constituent une offre en logements à prix abordables, et compatibles avec les ressources des ménages modestes, attractive notamment pour les jeunes. Le déploiement de cette offre peut être accompagné par des stratégies d'anticipation et d'acquisition foncière, visant à optimiser les coûts du foncier dans la durée, et plus globalement à renforcer la qualité des programmes.

Volet 4 : Un parc social inégalement réparti qui se développe et se diversifie ces dernières années

Des atouts / faiblesses du territoire

- Un parc locatif social inégalement réparti, très concentré à Sorgues et Monteux, et pour plus de la moitié localisé au sein d'un Quartier Politique de la Ville (QPV) — mais qui se développe dans l'ensemble des communes, et se diversifie (déploiement de la VEFA et de l'acquisition de patrimoine avec ou sans travaux, des logements individuels et des petites typologies).
- Un parc globalement plus récent que sur le Vaucluse.
- De forts besoins de réhabilitation et de rénovation énergétique dans les résidences HLM les plus anciennes, et notamment en QPV.
- Un accès relativement fluide au parc social des bailleurs, et une tension un peu plus forte de la demande sur les logements de 1 à 2 pièces.
- Un parc locatif abordable complémentaire à celui des bailleurs sociaux (logements subventionnés Anah, logements communaux), pouvant être intégré dans le décompte SRU lorsque conventionné, et constituant souvent une offre patrimoniale de qualité bien intégrée dans le tissu urbain existant.

Des enjeux pour le PLH

- Le renforcement, le rééquilibrage spatial et la diversification de l'offre locative abordable. Le déploiement d'une offre locative abordable, publique et privée, de qualité et bien intégrée dans le tissu urbain, vise à favoriser une plus grande mixité sociale et générationnelle sur l'ensemble du territoire, tout en répondant aux obligations réglementaires SRU. Un certain nombre d'éléments qualitatifs sont à intégrer dans la démarche de production de logements conventionnés, afin de mieux répondre aux différents besoins identifiés (en termes de taille, de loyer, de localisation et d'accès aux services, équipements et commerces), et de faciliter son essor et son acceptation.
- La mobilisation du parc existant. Le réinvestissement du bâti existant, vide ou occupé, avec ou sans travaux, permet de créer des logements locatifs abordables, tout en répondant à l'enjeu de requalification des centres anciens.

Des enjeux pour le PLH (suite)

- L'amélioration et l'adaptation du parc social existant des bailleurs. En lien avec les Conventions d'Utilité Sociales des bailleurs sociaux et les actions spécifiques conduites en QPV, il s'agit de suivre les programmes de réhabilitation et de rénovation du patrimoine vétuste. Les interventions visent en particulier la maîtrise des charges, l'amélioration du confort des logements, l'adaptation du parc aux personnes âgées et handicapées, le bon entretien du patrimoine, et l'amélioration de la gestion du stationnement et des espaces verts. L'objectif est ainsi de renforcer l'attractivité des résidences et d'améliorer le cadre de vie des habitants, notamment en Quartier Politique de la Ville.
- La gestion de la demande et des attributions. Dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) instituée par délibération du 12 février 2018 sur la CASC, établissant un partenariat et un dialogue renforcé avec les bailleurs sociaux et les réservataires, il s'agit d'améliorer la lisibilité des procédures pour les demandeurs de logements sociaux, et de rééquilibrer le peuplement des résidences et des quartiers.

Volet 5 : Des besoins d'accès et de maintien dans le logement pour les publics ayant des besoins spécifiques

Des atouts / faiblesses du territoire

- Un territoire peu doté en places spécifiques d'accueil pour adultes et familles en difficulté.
- Un accès limité au parc social à très bas loyer pour les ménages les plus précaires, et concentré dans les QPV. Et un report important des ménages précaires vers le parc locatif privé, pouvant être source de mal-logement.
- Une part qui reste limitée de personnes âgées vivant en établissement d'hébergement, à relier au déficit d'équipement en EHPAD, mais compensé par une offre plus étoffée en résidences non médicalisées.
- Des difficultés plus grandes d'accès au parc locatif social pour les ménages âgés demandeurs, en lien avec un déficit d'offre adaptée, mais des résidences sénior qui se développent dans le parc des bailleurs sociaux.
- Un territoire en revanche très bien doté en structures d'hébergement pour les personnes en situation de handicap.
- Des difficultés plus grandes qu'en Vaucluse d'accès au logement autonome des jeunes, mais un déploiement de l'offre qui leur est spécifiquement dédiée.
- Des ménages majoritairement sédentarisés parmi les gens du voyage, et des situations ponctuelles d'occupation et stationnement illégale, complexes à gérer pour les collectivités.
- Une multitude d'acteurs et de dispositifs pour accompagner l'accès et le maintien dans le logement des publics ayant des besoins spécifiques, mais pas toujours bien connus et identifiés.

Des enjeux pour le PLH

- Le parcours résidentiel des personnes précaires. En lien avec la politique du logement d'abord, il est essentiel d'améliorer les conditions d'accès et de maintien dans le parc des personnes et familles en difficulté, en les orientant vers une situation pérenne et adaptée de logement. Cela suppose notamment de déployer l'offre locative à loyer très social et en logements d'insertion, et de promouvoir les dispositifs ciblés d'accompagnement des ménages précaires.

Des enjeux pour le PLH (suite)

- Le maintien à domicile des personnes à mobilité réduite et des personnes en situation de handicap. En complément d'une offre suffisante en hébergement médicalisé pour personnes âgées, cet axe de travail invite à développer des solutions alternatives et innovantes de logements adaptés, à prix abordables, dans le parc existant ou en construction neuve, et situées à proximité des équipements publics, services et commerces. Cela se traduit notamment par la création de produits ciblés d'habitat dans le parc public et privé (résidences séniors, résidences intergénérationnelles, habitat inclusif, accueil familial, habitat partagé, etc.), et par la mobilisation de financements pour adapter le parc existant.

Dans le cadre de la politique de gestion de la demande et des attributions au sein du parc locatif social, l'enjeu est aussi de mieux connecter l'offre adaptée et la demande spécifique exprimée. La gestion en flux des différents contingents et le partenariat renforcé avec des structures spécialisées comme Handitoit semblent d'ores-et-déjà être des mesures appropriées pour y mieux répondre.

- L'amélioration des conditions d'accès au logement des jeunes, étudiants et actifs. Afin de maintenir et d'attirer durablement les jeunes sur le territoire, il convient de développer une offre adaptée à leurs besoins et leurs ressources, correspondant majoritairement à des petits logements à prix abordable, en locatif et en accession, situés à proximité des équipements et services.
- Des réponses adaptées à la sédentarisation des gens du voyage. Les situations d'occupation illicite de terrains par les ménages sédentarisés requièrent une gestion au cas par cas et un accompagnement en ingénierie des collectivités.
- La communication et l'orientation vers les acteurs et dispositifs ciblés existants. La politique du logement en faveur des publics ayant des besoins spécifiques se conjugue nécessairement avec des interventions en matière d'insertion socio-professionnelle, en lien avec les structures d'accompagnement existantes. Il s'avère donc nécessaire de renforcer les partenariats avec les associations et instances d'experts œuvrant auprès de ces publics, pour mieux connaître l'offre et la demande les concernant, et pour optimiser la mobilisation des dispositifs existants d'accompagnement.

Volet 6 : Des politiques foncières en cours de structuration

Des atouts / faiblesses du territoire

- La qualité du cadre de vie menacée par le développement urbain récent, en rupture avec l'organisation originelle des noyaux anciens.
- Un développement urbain de plus en plus contraint, qui invite à renforcer les efforts en matière de limitation de la consommation foncière et de qualité urbaine.
- Des disponibilités foncières à mobiliser au mieux pour produire du logement, en lien avec les outils fonciers et d'aménagement à disposition des collectivités.

Des enjeux pour le PLH

- La cohérence avec les documents de planification et les politiques publiques sectorielles. La politique de l'habitat s'inscrit dans un projet global de territoire, et tient compte des évolutions législatives et du contexte local. La coordination et l'articulation avec les autres politiques publiques, dispositifs et actions connexes au PLH, assure un développement résidentiel équilibré et connecté avec les besoins liés à l'accès à l'emploi, aux services et commerces, à la mobilité, à l'énergie, à un cadre de vie de qualité, et à la préservation des ressources et espaces naturels.

Par ailleurs, la compatibilité des documents d'urbanisme communaux avec le PLH permet une traduction concrète des objectifs en logements.

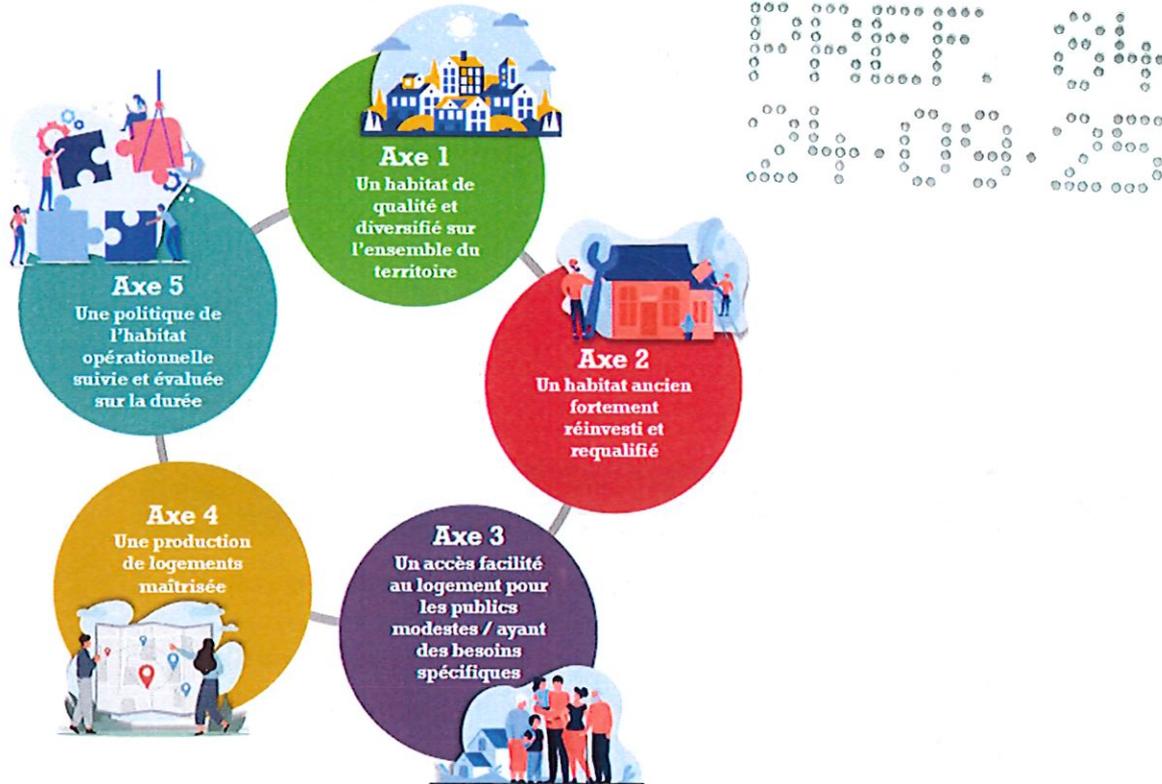
- La lutte contre l'étalement urbain et la promotion de la sobriété foncière. Dans le souci d'économie d'espace et de réduction de la vulnérabilité face aux risques, très présents sur le territoire, il convient d'optimiser le foncier. Les efforts seront ainsi concentrés sur le réinvestissement de l'espace urbain existant, intégrant en particulier la valorisation des réserves foncières les plus stratégiques, prioritairement localisées dans le tissu urbain et bien desservies, la revitalisation des centres anciens et la reconquête des friches.
- La qualité des opérations de logements. Il s'agit de promouvoir un habitat répondant aux exigences actuelles de confort et aux aspirations des ménages (aussi bien en termes de luminosité, d'espaces extérieurs communs et privés de qualité, de stationnement, de calme et sécurité ou de confort thermique). Cela se traduit notamment par le développement de formes urbaines diversifiées, bien insérées dans le tissu urbain, avec des densités raisonnables et acceptables, visant à favoriser la mixité urbaine et fonctionnelle et à préserver un cadre de vie de qualité.

Des enjeux pour le PLH (suite)

- La production de logements et la stratégie foncière. L'anticipation foncière pour la création de logements, qui permet d'optimiser les coûts du foncier et d'accompagner la planification urbaine sur le long terme, cible prioritairement des sites stratégiques localisés dans des secteurs bien desservis et à proximité des équipements et des services. Cette stratégie, qui peut s'appuyer sur des structures de portage foncier, vise à orienter quantitativement et qualitativement la production neuve, en cohérence avec les enjeux patrimoniaux, environnementaux.

2/ La phase d'orientations et d'actions
Elle s'organise autour de 5 axes stratégiques :

Les 5 orientations stratégiques du PLH des Sorgues du Comtat
Source : AURAV



Chaque axe stratégique comprend ensuite des actions concrètes qui sont au nombre de 12 au total et s'organisent via des fiches actions (boîte à outil, moyens humains, partenariats...)

AXE 1 : Un habitat de qualité et diversifié sur l'ensemble du territoire

Résultats recherchés	
<ul style="list-style-type: none"> → Développement et rééquilibrage territorial de l'offre abordable : rattrapage SRU → Développement d'un habitat fortement qualitatif, adapté aux différents besoins, moyens et aspirations des ménages : diversification des segments, des typologies et des formes urbaines → Renouvellement des modes de production de logements : intensification urbaine, transition écologique, mobilisation renforcée du bâti existant, mutation accompagnée du tissu pavillonnaire 	
Actions à mettre en place	
<p>Soutenir et accompagner le développement de l'offre abordable</p> <p>1.1.</p> <ul style="list-style-type: none"> A. Suivre les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production B. Mettre en place un dispositif d'aide financière à la production de logements abordables C. Promouvoir le déploiement de l'offre en accession abordable 	
<p>Accompagner et valoriser la réalisation d'opérations immobilières de qualité</p> <p>1.2.</p> <ul style="list-style-type: none"> A. Accompagner les communes dans le déploiement d'opérations immobilières de qualité, favorisant un urbanisme négocié B. Promouvoir le déploiement de l'accession abordable dans les programmes immobiliers et les opérations d'aménagement 	

AXE 2 : un habitat ancien fortement réinvesti et requalifié

Résultats recherchés

→ Réhabilitation renforcée de l'habitat privé ancien

- Diminution de la vacance et remise sur le marché de logements de qualité
- Résorption de l'habitat indigne et dégradé
 - Rénovation énergétique accélérée des logements
 - Traitement et suivi des copropriétés fragiles
 - Déploiement de l'offre locative conventionnée dans le parc existant
 - Valorisation patrimoniale et architecturale du bâti ancien

→ Dynamisation du marché immobilier en centre ancien

→ Rénovation du parc social dégradé et des Quartiers Prioritaires de la Ville

Actions à mettre en place

Informer et communiquer sur les dispositifs et aides existants pour la rénovation de l'habitat

- 2.1.
- A. Déployer le Service Public de Rénovation de l'Habitat (SPRH) dans le cadre du Pacte territorial
 - B. Promouvoir les dispositifs d'aide aux propriétaires privés pour améliorer l'habitat ancien
 - C. Promouvoir les dispositifs d'aide aux ménages locataires en situation de mal logement

Rénover l'habitat privé ancien

- 2.2.
- A. Mettre en place une OPAH-RU
 - B. Se saisir des outils permettant d'intensifier la lutte contre la vacance et le mal-logement
 - C. Suivre et accompagner les copropriétés fragiles

Suivre et valoriser les travaux de réhabilitation et de rénovation des résidences d'habitat social

- 2.3.
- A. Renforcer le partenariat avec les bailleurs sociaux et suivre l'avancement et la programmation des travaux
 - B. Communiquer sur les travaux

Chaine d'origine du document : 40 CB DD 00 46 27 99 00 73 0F 8F 2F 93 CB 22 0E
en A non Publiée le : 10/07/2025

AXE 3 : Un accès facilité au logement pour les publics modestes / ayant des besoins spécifiques

Résultats recherchés

→ Amélioration des conditions de logement et d'hébergement des publics les plus vulnérables, favorisant :

- Le maintien à domicile des seniors et personnes à mobilité réduite
- L'accueil et ancrage territorial des jeunes ménages, actifs ou en insertion
- Des solutions pérennes et/ou adaptées d'habitat pour les publics précaires, actifs saisonniers et « gens du voyage » sédentarisés

→ Meilleure articulation des politiques publiques liées à l'accompagnement des ménages ayant des besoins spécifiques

- Amélioration de la connaissance des besoins, de l'offre et des dispositifs existants pour ces publics
- Gestion de la demande et des attributions de logements locatifs sociaux

Actions à mettre en place

- 3.1. Développer une offre adaptée pour les ménages aux besoins spécifiques**
- A. Soutenir le déploiement de l'offre adaptée dans le parc de logements ordinaires
 - B. Accompagner et valoriser la réalisation d'opérations d'habitat alternatives et innovantes
 - C. Accompagner l'accueil et l'habitat des gens du voyage
- 3.2. Définir et mettre en place la politique de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux**
- A. Mettre en place les instances et organiser les Conférences Intercommunales du Logement
 - B. Réaliser et mettre en œuvre les documents cadre de la politique de peuplement du parc locatif social, en lien avec la gestion en flux et la cotation de la demande
- 3.3. Promouvoir les partenariats et les dispositifs d'accompagnement pour l'accès et le maintien dans le logement**
- A. Renforcer les partenariats
 - B. Communiquer sur les aides

AXE 4 : Une production de logements maîtrisée

Résultats recherchés

→ **Opérationnalité de la programmation en logements**, visant en particulier :

- Une production de logements maîtrisée, anticipée et cadencée sur la durée
- La maîtrise des prix du foncier et de l'immobilier
- La mixité sociale et fonctionnelle des projets immobiliers et des quartiers
- La qualité globale des opérations

→ **Optimisation du foncier et accélération du recyclage urbain :**

réinvestissement urbain, mutation du bâti, densification des secteurs stratégiques

Actions à mettre en place

- 4.1. Structurer la politique foncière intercommunale**
- A. Développer une stratégie foncière proactive
 - B. Pérenniser et renforcer les partenariats avec les opérateurs
- 4.2. Accompagner les communes dans la réalisation des projets immobiliers**
- A. Accompagner les Communes dans la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le PLH et la traduction concrète des objectifs du PLH
 - B. Accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs projets habitat

AXE 5: Une politique de l'habitat opérationnelle suivie et évaluée sur la durée

Impacts souhaités

- ✓ Une gestion efficace et proactive de la politique de l'habitat
- ✓ Une gouvernance renforcée

Résultats recherchés

- Mise en œuvre et suivi-évaluation de la politique de l'habitat
- Consolidation des partenariats et des coopérations
- Information et sensibilisation des partenaires et des habitants

Actions à mettre en place

Piloter et coordonner les politiques de l'habitat

- 5.1.
- A. Mettre en œuvre la politique de l'habitat
 - B. Assurer le pilotage stratégique et politique
 - C. Animer la politique de l'habitat, organiser une concertation partenariale régulière et informer en continu

Observer, suivre et évaluer le PLH

- 5.2.
- A. Évaluer en continu les actions conduites à travers notamment de la réalisation des bilans annuels et triennaux
 - B. Préfigurer et installer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF)

3/ Les objectifs en logement et le volet foncier

Trois scénarios d'estimation des besoins en logements ont été proposés et c'est le scénario 2 « ralentissement modéré/SCOT » qui a été retenu.

Un scénario retenu qui marque un net ralentissement par rapport au rythme de production passé

Scénario retenu

Scénario 2
« Ralentissement modéré / SCoT »

→ 0,5%/an

↓

53 700 hab.
(+260/an)

↓

1 200 logements
(200/an)

↓

180 logements
(30/an)

Le scénario intermédiaire a été retenu, reposant sur une croissance démographique modérée de 0,5%/an, qui tient compte à la fois :

- Des prévisions de ralentissement sur le territoire (0,7%/an ces dernières années) ;
- De la tendance de fond observée sur le territoire d'une nette diminution de la construction neuve ;
- Du scénario démographique acté dans le SCoT BVA, de 0,5%/an à l'horizon 2045 ;
- De l'objectif démographique défini à l'échelle régionale, de 0,4%/an à l'horizon 2050.

Dans cette perspective :
Le territoire accueillerait près de 260 habitants supplémentaires par an, pour atteindre près de 54 000 habitants à l'horizon 2031.

Le besoin estimé de production serait de **1 200 logements sur les 6 années du PLH, soit 200/an**, ... dont **180 logements vacants à remobiliser, soit 30/an**

Le rythme de production serait alors deux fois moindre qu'au cours des 10 dernières années, où le niveau de production avoisinait près de 380 logements par an, d'après les estimations.

Population en 2031

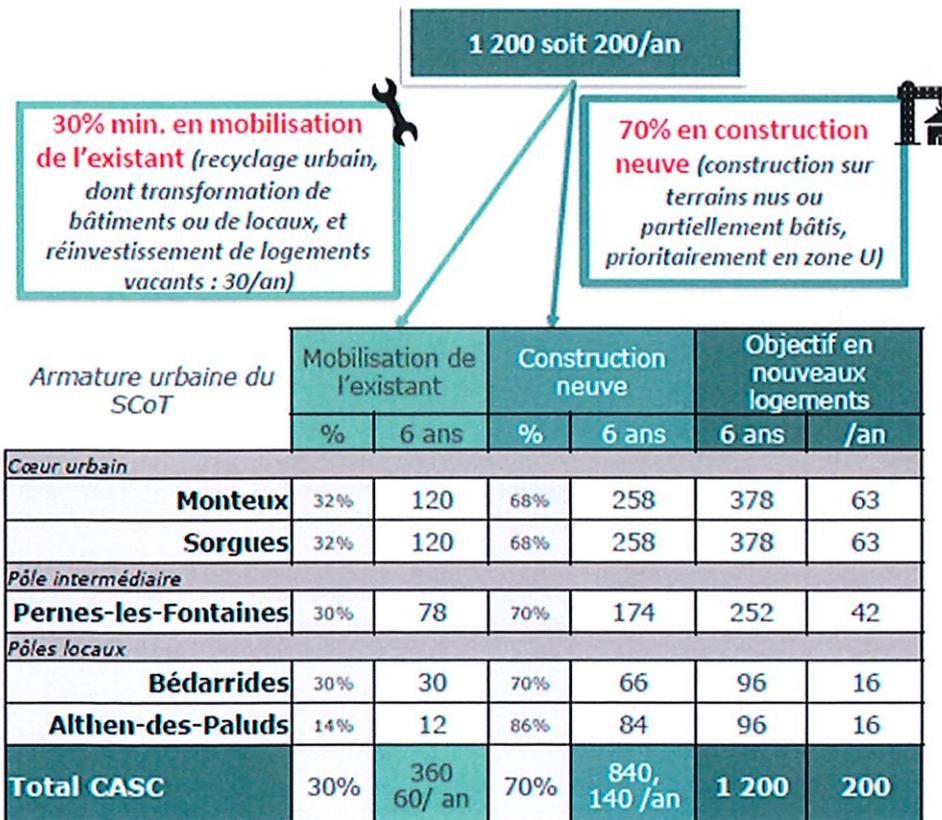
Besoins en logements 2026-2031

... dont **logements mobilisés dans le stock vacant**

- ☑ **Le plus proche des possibilités offertes par les opérations en cours et déjà engagées**
- ☑ **En cohérence avec les prévisions du SCoT et du SRADDET**

Le projet de PLH s'est appuyé sur les objectifs du SCoT en cours de révision.

Répartition des objectifs en logements par commune selon l'armature urbaine du SCoT, en construction neuve et réinvestissement du bâti existant



Analyse combinée

L'analyse suivante se base sur la partie relative aux orientations, au programme d'actions, aux objectifs chiffrés et au volet foncier

1/ Objectif d'ambition démographique, habitat et formes urbaines

1.1/ Respecter la classification des communes définies au SCoT, Réinvestir les espaces urbains, stopper l'urbanisation linéaire, respecter le secteur privilégié d'urbanisation du DOG

Ce que le projet prévoit :

Le PLH renforce certains de ses champs d'intervention en lien avec les enjeux de transition climatique et énergétique notamment (revitalisation des centres anciens, réinvestissement de l'espace urbain, rénovation thermique). L'axe 1 a pour objectif notamment le renouvellement des modes de production de logements : intensification urbaine, transition écologique, mobilisation renforcée du bâti existant, mutation accompagnée du tissu pavillonnaire. L'axe 2 aborde plus spécifiquement la question de la réhabilitation renforcée de l'habitat privé ancien ou de la dynamisation du marché immobilier des centres. Des actions y sont directement liées : 2.1 Informer et communiquer sur les dispositifs et aides existants pour la rénovation de l'habitat ; 2.2 Rénover l'habitat privé ancien.

Enfin, l'axe 4 traite plus spécifiquement de la question des politiques foncières à mettre en place, de l'optimisation foncière et du recyclage urbain ainsi que la mobilisation prioritaire du foncier déjà urbanisé ou urbanisable. Cela se traduit à travers l'action 4.1 « structurer la politique foncière intercommunale ».

Afin d'estimer les besoins en logements, le PLH s'appuie sur un scénario d'évolution démographique de +0,5%/an (cf présentation du projet).

Observations

Le projet s'inscrit pleinement dans les objectifs du DOG visant à promouvoir le réinvestissement des espaces urbains existants et stopper l'urbanisation linéaire.

Par ailleurs, les objectifs de croissance démographique sont en deçà des objectifs portés par le DOG. Cependant, ces derniers sont aujourd'hui obsolètes au regard du contexte et de la dynamique en cours sur nos territoires. Les objectifs portés par le PLH sont donc cohérents avec les enjeux d'aujourd'hui.

Observations SCOT arrêté de 2025

Le SCOT a comme objectif d'accueillir environ 33000 habitants supplémentaires sur le territoire à horizon 2045, soit une croissance de 0,5%/an. Cet objectif a été territorialisé dans le DOO par niveau d'armature territoriale et par EPCI. Ainsi, pour la CASC, le niveau moyen de variation annuelle de population entre 2025 et 2045 est de 0,55%.

Le scénario démographique sur lequel s'appuie le projet de PLH est cohérent avec le projet de SCOT puisqu'il se base justement sur celui-ci.

Le projet de PLH répond également à l'orientation 1.2 du SCOT « donner la priorité au réinvestissement urbain » au regard des nombreuses actions qui ont été définies en ce sens.

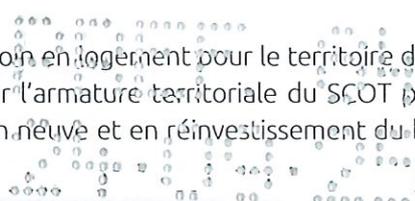
Références du DOO

Défi 1 : 1-1, 1-2 / Défi 2 : 1-2-3 / Défi 3 : 1-2

1.2/ Quantifier les besoins en logements / Respecter les objectifs de densité / Offrir plus de LLS

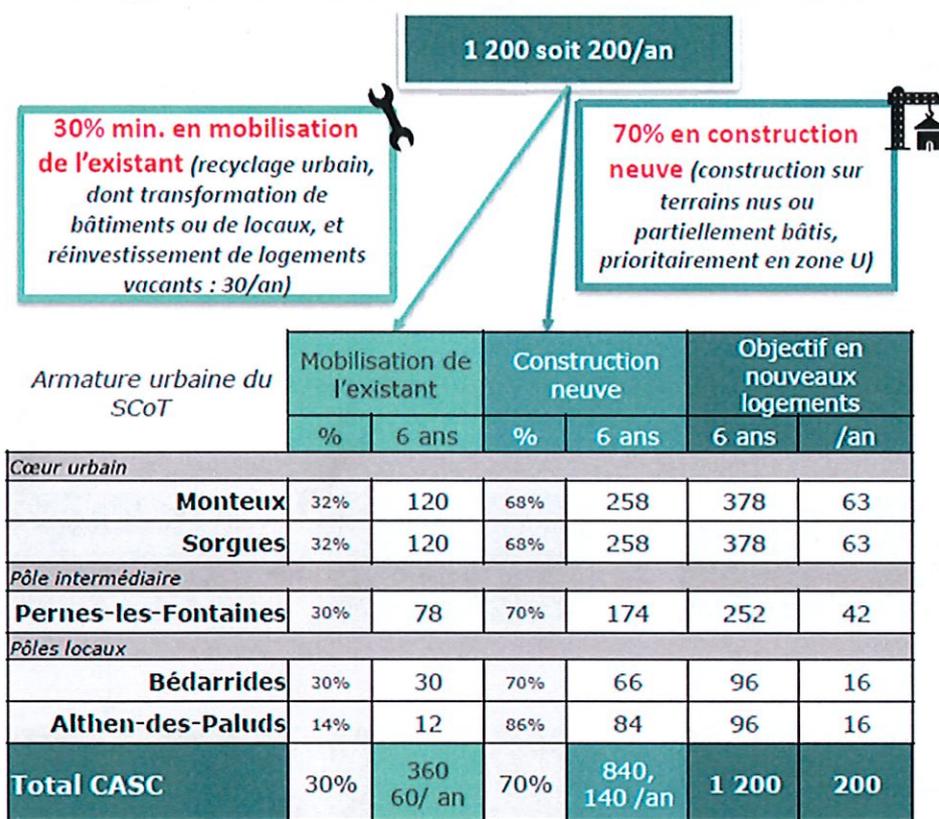
Ce que le projet prévoit :

Sur la base de son scénario démographique, le PLH définit le besoin en logement pour le territoire de la CASC à horizon 2031 (cf présentation du projet) et s'appuie sur l'armature territoriale du SCOT pour répartir les objectifs en logement par commune, en construction neuve et en réinvestissement du bâti existant.



Au vu du scénario retenu, un objectif de 1 200 logements sur les 6 années du PLH, soit 200 logements par an

Répartition des objectifs en logements par commune selon l'armature urbaine du SCoT, en construction neuve et réinvestissement du bâti existant



Le PLH définit des objectifs de production de logements dans l'existant et prévoit également une diversité de l'offre pour répondre aux besoins de l'ensemble des ménages.

Concernant les logements sociaux

Les objectifs en logements locatifs conventionnés fixés dans le PLH correspondent à un objectif minimum par commune, un effort significatif devant être opéré sur les communes SRU, et en particulier les communes carencées. Ces objectifs sont répartis entre les opérations dans le neuf et les opérations dans l'existant.

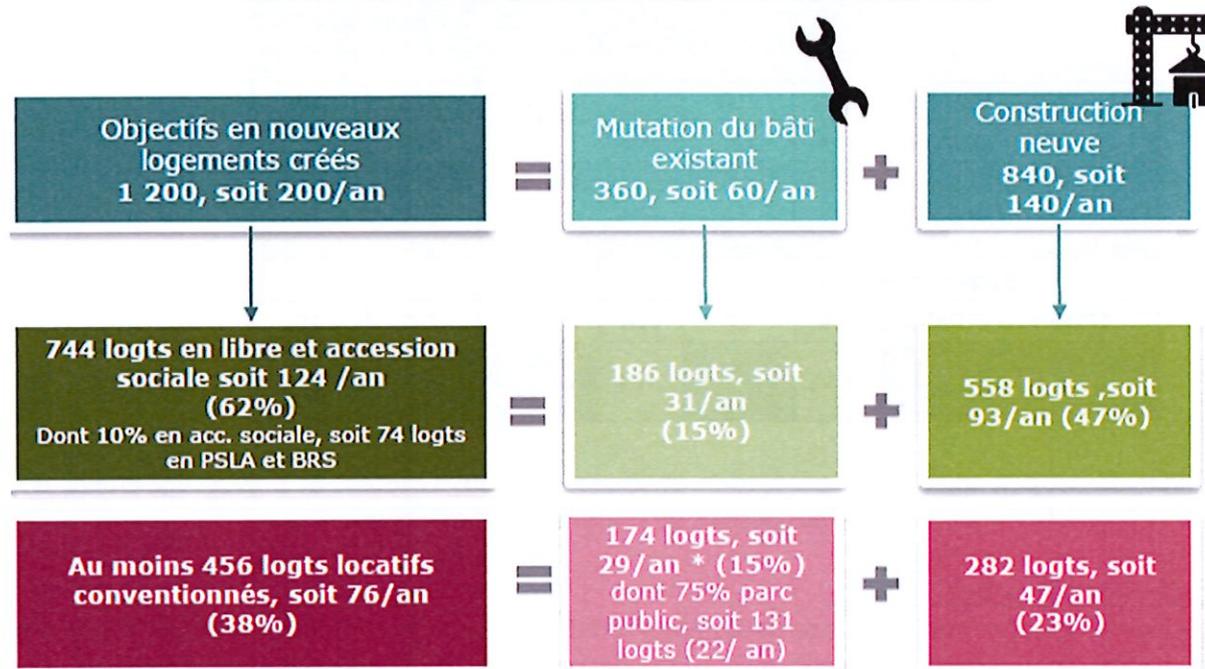
Répartition des objectifs en logements locatifs conventionnés par commune

	Rappel taux LLS 2023		Obj. min. PLH en logements locatifs conventionnés					
	Taux	Classe	% min. de LLS sur l'objectif en nouveaux logts	Total		Existant		Neuf
				6 ans	/ an	6 ans	Dont parc public * (75%)	6 ans
<i>1 commune déficitaire SRU et carencée pour la période 2023-2025</i>								
Pernes-les-Fontaines	7,7%	<10%	50%	126	21	36	27	90
<i>3 communes déficitaires SRU</i>								
Bédarrides	14,2%	10-15%	40%	36	6	12	9	24
Monteux	18,2%	15-20%	40%	150	25	60	45	90
Sorgues	20,1%	>20%	35%	132	22	54	41	78
<i>1 commune non soumise aux obligations SRU</i>								
Althen-des-Paluds	6,3%	Non SRU	10%	12	2	12	9	0
Total CASC	15,6%			456	76	174	131	282

En complément des 460 logements locatifs conventionnés à produire sur 6 ans, le PLH fixe comme objectif la réalisation d'environ 740 « autres logements » en accession libre ou abordable et en locatif libre.

Ces objectifs sont traduits de manière plus opérationnelle dans l'axe 3 via l'action 3.2 « définir et mettre en place la politique de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux »

Déclinaison des objectifs en logements par segment



Concernant l'offre d'habitat diversifié

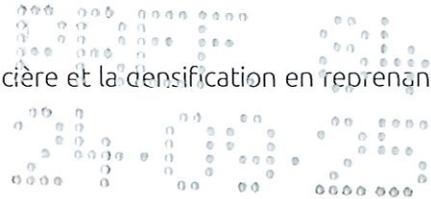
Le projet prévoit de diversifier l'offre en logement afin de correspondre au parcours résidentiel de la population, notamment à travers une plus grande pluralité des formes urbaines et des typologies d'habitat en dehors de la maison individuelle simple.

Le PLH identifie notamment l'adaptation des logements pour les publics ayant des besoins spécifiques comme les personnes âgées, les personnes en situation de handicap, les jeunes, les actifs saisonniers ou

encore les gens du voyage sédentarisés. Cela se traduit concrètement dans l'axe 3 via les actions 3.1 « développer une offre adaptée pour les ménages aux besoins spécifiques » et 3.3 « Promouvoir les partenariats et les dispositifs d'accompagnement pour l'accès et le maintien au logement ».

Concernant la densité

Le PLH propose des éléments de repère sur l'optimisation foncière et la densification en reprenant les niveaux de densités définis dans le SCOT.



Observations

Le projet répond aux orientations du DOG notamment concernant a 2.2 « objectif 2 : construire une attractivité résidentielle, réaliste, adaptée et diversifiée », notamment sur les objectifs de production de logements sociaux. De même concernant les objectifs de densité qui sont abordés dans le dossier pour amorcer des réflexions à ce sujet et aller plus loin qu'une simple programmation en logements.

Observations SCOT arrêté de 2025

Production de logements

Le SCOT a un objectif de production de 28 000 logements à horizon 2045, qu'il territorialise ensuite par niveau de l'armature puis par EPCI.

Le besoin de production de logements identifié pour la CASC à horizon 2045 est de 4300 logements.

Le tableau suivant ventile les objectifs de constructions neuves et de mobilisation de logements par EPCI

EPCI	Besoin en logements à l'horizon 2045 par armature	Répartition du nouveau besoin en logements en %	dont un objectif en construction neuve à l'horizon 2045	dont mobilisation des :	
				Résidences secondaires	Logements vacants
Grand Avignon	18 500	65,4%	+ 14 580	820	3 060
CCPOP	3 900	13,9%	+ 3 450	80	410
CASC	4 300	15,2%	+ 3 990	110	230
CCAOP	1 600	5,6%	+ 1 480	90	-
SCoT BVA	28 300	100%	+ 23 500	1 100	3 700

Le PLH porte un objectif de production de 1200 logements à horizon 2031. Cet objectif ambitieux qui réduit de moitié la production de logements par rapport à la période précédente est renforcé par un objectif de remobilisation de 180 logements vacants. Cet effort est à saluer puisqu'il s'inscrit dans les objectifs portés par le SCOT et les prescriptions du DOO.

Par ailleurs, il s'appuie également sur l'armature territoriale du SCOT pour territorialiser ses objectifs de production de logements par commune en fonction de sa position en cœur urbain, pôle intermédiaire et pôle local.

Logements sociaux et habitat diversifié

Le projet de PLH s'inscrit dans les prescriptions du DOO du SCOT « 3.1 Développer et diversifier l'offre d'habitat pour en faire un levier de qualité de vie ».

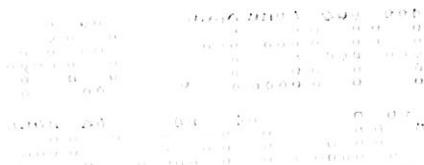
Il répond ainsi aux objectifs concernant le parcours résidentiel, notamment pour les publics spécifiques et la production de logements sociaux, notamment en reprenant les chiffres du tableau p 84 du DOO.

Densités

Le PLH intègre les niveaux de densité inscrit dans le SCOT pour orienter la politique de l'habitat vers plus de sobriété et la recherche de formes urbaines adaptées aux nouveaux enjeux.

Références du DOO

Défi 1 : 1-3 / Défi 3 : 1-3-1, 3-1



2/ Objectif économique – Non concerné

2.1 / Respecter la hiérarchie du foncier économique et respecter l'enveloppe foncière inscrite au SCOT

Références du DOO

Défi 3 : 3-2

2.2 / Tissu Mixte / Zone d'intérêt stratégique ou intercommunal / Zone locale

Références du DOO

Défi 1 : 1-5

2.3 / Réserve foncière / Zone commerciale / centre-ville

Références du DOO

Défi 3 : 3-3

3/ Objectif : Mobilité et déplacement – Non concerné

3.1 / Organiser une mobilité durable : voirie, transports collectifs et alternatifs, intermodalité

Observations SCOT arrêté de 2025

Références du DOO

Défi 1 : 2-1-1, 2-1-2, 2-1-4, 2-2

3.2 / Renforcer le lien entre urbanisme et déplacement

Observations SCOT arrêté de 2025

Références du DOO

Défi 1 : 2-1-3

3.3 / Desservir les grands pôles d'emplois actuels ou en devenir

4 / Objectif : Environnement, agriculture et grand paysage

4.1 / Protéger les espaces agricoles, naturels, la charpente paysagère / Protéger et reconstituer la Trame verte et Bleue

4.2 / Préserver la ressource en eau et tenir compte des risques

Ce que le projet prévoit :

L'axe 1 porte la notion d'intégration des projets dans leur environnement et le paysage. L'action 1.2 « accompagner et valoriser la réalisation d'opérations immobilières de qualité » préconise l'élaboration

d'un cahier de recommandation en faveur de la qualité de l'habitat, notamment à travers des principes de cadre de vie : insertion urbaine et paysagère, hiérarchisation du réseau viaire intégrant des modes doux, proximité des services et équipements, limitation des sols, parcs de stationnements bien intégrés / mutualisés, végétalisation, gestion pluviale, espaces collectifs soignés et conviviaux, etc.)

Observations

Le DOG, au travers de ses orientations 3.2.2 « protéger les espaces naturels » et 3.2.3 « préserver la charpente paysagère » est respecté dans le cadre du projet de PLH.



Observations SCOT arrêté de 2025

Le projet tient compte des notions de nature en ville, de paysage, d'environnement et de ressources naturelles dans les différentes actions ciblées, afin d'accompagner les territoires dans des projets de plus grande qualité. Ces éléments sont compatibles avec les orientations du SCOT arrêté.

Références du DOO

Défi 2 : 1-1, 1-2, 1-3, 1-4, 2-1, 2-2, 3-2 / Défi 3 : 2-1, 2-2, 3-2-5

5 / Objectif : Qualité urbaine : Réaliser des OAP

Ce que le projet prévoit :

Le projet de PLH fait référence à l'utilisation des OAP dans plusieurs fiches actions comme la 1.2 « accompagner et valoriser la réalisation d'opérations immobilières de qualité » concernant la qualité architecturale environnementale et paysagère et la 4.1 « structurer la politique foncière intercommunale » concernant les chiffres de production de logements et la programmation précise dans les quartiers et les LLS.

Observations

Cf ci-dessous. Le projet est compatible avec les orientations du DOG.

Observations SCOT arrêté de 2025

L'intégration de l'outil « OAP » dans les fiches actions permet de favoriser son utilisation lors de la mise en œuvre concrète des projets dans les communes. Cela permet également de respecter les orientations du DOO relatives à une application opérationnelle via les OAP, comme le respect des objectifs de production de logements, la qualité paysagère, architecturale, environnementale et énergétique des bâtiments, la sobriété foncière, la gestion de la ressource en eau, les modes doux et mobilités...

En ce sens, le projet de PLH est compatible avec le SCOT.

Références du DOO

Défi 3 : 1-5-4

6 / Objectif : Consommation énergétique et énergie renouvelable

Ce que le projet prévoit :

Le PLH renforce certains de ses champs d'intervention en lien avec les enjeux de transition climatique et énergétique notamment (revitalisation des centres anciens, réinvestissement de l'espace urbain, rénovation thermique). Le projet aborde la question énergétique dans l'axe 2 à travers l'ensemble des actions qui y sont déclinées (2.1 « informer et communiquer sur les dispositifs et aides existants pour la

rénovation de l'habitat, 2.2 « rénover l'habitat privé ancien », 2.3 « Suivre et valoriser les travaux de réhabilitation et de rénovation des résidences d'habitat social »).

D'autres actions traitent de cette question comme l'action 1.2 « accompagner et valoriser la réalisation d'opérations immobilières de qualité » avec une recherche de qualité architecturale et énergétique.

Observations

Le projet de PLH est cohérent avec le DOG et notamment l'orientation 4.6.1 « Garantir un urbanisme économe en besoin d'énergie » qui intègre la nécessité d'améliorer la qualité énergétique des bâtiments notamment.

Observations SCOT arrêté de 2025

Le SCOT porte des objectifs de transition énergétique dans son DOO, concernant plus spécifiquement l'habitat à travers l'orientation 4-1 « donner à l'urbanisme un rôle énergétique déterminant » en matière de résidentiel notamment, ou encore l'orientation 4-2-3 « mettre en œuvre dans les opérations d'aménagement et dans les réhabilitations de fortes exigences environnementales et énergétiques ».

Le projet de PLH aborde la notion de rénovation énergétique et de qualité énergétique des bâtiments de manière transversale dans différents axes et actions. Il s'agit ici d'un impondérable dans la mise en œuvre de la politique envisagée par l'agglomération.

Ainsi, le projet porté est cohérent avec les orientations du SCOT.

Références du DOO

Défi 2 : partie 4

Analyse de la trajectoire ZAN

1/ Définition de la trajectoire de sobriété foncière

2/ La priorité au potentiel foncier disponible dans l'enveloppe

3/ Limiter les sites d'extension urbaine

Ce que le projet prévoit :

Le PLH intègre un volet foncier qui identifie les sites de projets et les gisements potentiellement mobilisables pour le développement de l'habitat sur le territoire, et qui est conçu pour :

- Évaluer les potentiels mobilisables à court-moyen terme (PLH) et plus long terme (au-delà PLH) ;
- Vérifier l'adéquation entre ces potentiels, estimés à un temps « t », et les objectifs fixés dans le PLH.

Deux types de potentiels sont identifiés :

- En sites stratégiques, qui comprennent les projets en cours ou à venir, qui font l'objet d'une vigilance particulière de la part de la collectivité en raison de leur ampleur et/ou de leur localisation ;
- En diffus, hors sites stratégiques, correspondant à un gisement mobilisable pour la réalisation de petites opérations.

Au total, près de 243 ha sont identifiés en potentiels fonciers, dont 102 situés dans la zone urbaine, soit 42%. La part en extension est plus élevée à Monteux et à Sorgues, communes concernées par de grandes zones d'aménagement d'ensemble.

Répartition des potentiels fonciers en hectares dédiés au logement selon la localisation dans l'enveloppe urbaine ou en extension

Traitement AURAV, d'après repérage des gisements fonciers et sites de projet

	En site stratégique		En diffus	Total		Part en extension	
	Dans enveloppe urbaine	En extension		Dans enveloppe urbaine	En extension		
Monteux	7	61	16	23	61	84	73%
Sorgues	8	49	18	26	49	75	65%
Pernes-les-Fontaines	3	20	37	40	20	60	33%
Bedarides	0	7	8	8	7	15	47%
Althen-des-Paluds	2	4	3	5	4	9	44%
CA Sorgues du Comtat	20	141	82	102	141	243	58%

Estimation des potentiels fonciers en hectares dédiés au logement selon le phasage de réalisation

Traitement AURAV, d'après repérage des gisements fonciers et sites de projet

Potentiel dédié au logt en ha	En sites stratégiques	En diffus	Total
A court-moyen terme (0-6 ans)	≈61	≈12	≈73
A plus long terme (>6 ans)	≈100	≈70	≈170
CA Sorgues du Comtat	≈161	≈82	≈243

Chaine d'intégrité du document : 4C CB DD 43 49 27 59 88 73 DF 61 5F 93 CB E0 58
Publié le : 10/07/2025

D'après les estimations, près de 1 700 logements pourrait être réalisés sur le temps du PLH. Cela correspond à un potentiel de 73 hectares, dont 38% de la superficie située dans l'enveloppe urbaine

Observations SCOT arrêté de 2025

Le SCOT détermine des objectifs chiffrés de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à destination de l'habitat et des tissus mixtes comprenant de l'équipement. Ainsi pour la CASC, le SCOT a défini un total de consommation d'ENAF et d'artificialisation de 54ha à horizon 2045.

L'analyse foncière proposée dans le PLH vise à faire un état des lieux des gisements potentiellement mobilisables dans la temporalité du PLH pour la production de logements dans différents sites. Cet exercice est à saluer car il permet d'avoir une trajectoire plus concrète de la mise en œuvre du PLH sur le volet foncier et d'anticiper les réflexions à avoir dans les futurs documents d'urbanisme communaux. Cela permet de s'inscrire dans le cadre de l'orientation du DOO 1.2 « donner la priorité au réinvestissement urbain » et 1.4 « limiter les sites d'extension urbaine et économique ».

Pendant sur ce dernier point, le dossier précise qu'au regard des chiffres qui sont exposés, il sera nécessaire de réinterroger le maintien de secteur d'urbanisation dans le cadre des révisions des documents de planification, afin qu'ils puissent être compatibles avec les prescriptions du SCOT. Car en effet, il apparait que le nombre d'hectares de gisements identifié dépasse les besoins nécessaires pour produire les 1200 logements prévus par le projet de PLH, et dépasse également les objectifs du SCOT en termes de consommation d'ENAF et d'artificialisation.

Références du DOO

Synthèse de l'avis du SMBVA

Le projet de PLH n°3 de l'agglomération des Sorgues du Comtat est ambitieux dans les objectifs, les orientations et les actions qu'il porte, tant en matière de diversité, de réinvestissement, de qualité architecturale, énergétique, et d'accès à tous, notamment aux publics spécifiques, à un logement.

Les différents ateliers organisés sur la finalisation du document ont également permis de réorienter certaines pistes de réflexion dont le territoire à tenu compte.

Le projet a su définir des objectifs de production de logements adaptés et cohérents pour le territoire, qui vont demander un suivi particulier dans la mise en œuvre. L'engagement du territoire dans une OPAH-RU en parallèle du PLH permettra également une meilleure application des actions identifiées et de s'appuyer sur un dispositif en place.

Il sera cependant nécessaire pour le territoire et ses communes d'entamer une réflexion précise sur le volet foncier dans le cadre de l'application du PLH et en lien avec les révisions des documents d'urbanisme communaux, afin de s'inscrire dans la réduction de la consommation des ENAF et de l'artificialisation portées par le SCOT dans sa trajectoire ZAN.

Le Bureau Syndical, réuni le lundi 8 septembre 2025, a émis un avis favorable assorti d'une remarque

Le Comité syndical émet un avis favorable sur le projet de PLH n°3 de la Communauté d'Agglomération des Sorgues du Comtat accompagné de la remarque suivante : le territoire et ses communes devront entamer une réflexion précise sur le volet foncier dans le cadre de l'application du PLH et en lien avec les révisions des documents d'urbanisme communaux, afin de s'inscrire dans la réduction de la consommation des ENAF et de l'artificialisation portées par le SCOT dans sa trajectoire ZAN.