

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Séance du Comité Syndical du 22 Septembre 2025



DCS n°2025-14

Date de convocation :
12 Septembre 2025

Délégués en
exercice : 48

Titulaires : 23
Suppléants : 2
Absents non
remplacés : 23

Quorum : 25

Votants : 25

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-deux septembre, à quatorze heures trente, le Comité Syndical s'est réuni au siège du Syndicat Mixte du Bassin de Vie d'Avignon, au nombre prescrit par la loi, sous la Présidence de Pascale BORIES, la Présidente.

ÉTAIENT PRÉSENTS :

M. Paul-Roger GONTARD, Mme Cécile HELLE, Mme Aurore CHANTY, M. Patrick SUISSE, Mme Jeanine DRAY, M. Michel BERARDO, M. Hervé BERENGUER, Mme Pascale BORIES, Mme Nathalie LE GOFF, M. Michel TERRISSE, M. Stéphane MICHEL, M. Fulgencio BERNAL, Mme Pascale CHUDZIKIEWICZ, M. Stéphane GARCIA, M. Claude AVRIL, Mme Claudine MAFFRE, M. Thierry VERMEILLE, M. Xavier MARQUOT, M. Pascal CROZET, M. Marc GABRIEL, Mme Patricia LISPAL-GONDRAN, M. Joseph SAURA, Mme Florence GOURLOT.

ÉTAIENT ABSENTS REPRÉSENTÉS :

M. Daniel BELLEGARDE représenté par Mme Dominique ANCEY
M. Louis DRIEY représenté par Mme Françoise GRANDMOUGIN

ÉTAIENT ABSENTS NON REPRÉSENTÉS :

M. Joël PEYRE (Excusé), M. Claude MOREL (Excusé), M. Steve SOLER (Excusé), Mme Annick DUBOIS (Excusée), M. Franck JOUSSELIN (Excusé), M. Pierre JOUVENAL (Excusé), M. Patrick SANDEVOIR (Excusé), M. Serge MALEN (Excusé), M. Jacques DEMANSE (Excusé), M. Yvan BOURELLY (Excusé), M. Michel DOUCENDE (Excusé), M. Joël GUIN (Excusé), M. Jean BERARD (Excusé), M. Jean Claude RUSCELLI (Excusé), M. Christian GROS (Excusé), M. Didier CARLE (Excusé), M. Christophe REYNIER-DUVAL (Excusé), M. Jean-Pierre FENOUIL (Excusé), M. Nicolas PAGET (Excusé), M. Yann BOMPARD (Excusé), M. Denis SABON (Excusé), Mme Christine WINKELMANN (Excusée), M. Fabrice LEAUNE (Excusé).

Secrétaire de séance : Mme Jeanine DRAY

OBJET : 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

Rapporteure : Pascale BORIES

Madame la Présidente rappelle le contexte de l'élaboration de ce 3^e PLH qui a été engagée le 27 février 2017 et dont l'arrêt du projet s'est fait le 30 juin 2025

Le SMBVA a reçu le projet en date du 28 juillet 2025, et a jusqu'au 28 septembre 2025 pour émettre un avis.

Le 3^e PLH proposé par la Communauté d'Agglomération des Sorgues du Comtat 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.

Madame la Présidente explique qu'une double analyse a été réalisée par le SMBVA afin de déterminer la compatibilité du projet de révision avec le SCOT en vigueur, mais également au regard des orientations du SCOT arrêté le 7 avril 2025, afin de commencer à évoquer les points de compatibilité avec les projets locaux et de pouvoir d'ores et déjà accompagner les communes vers les orientations qui y ont été définies.

Madame la Présidente présente ensuite le projet de PLH.

Le diagnostic 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

La phase d'Orientation se décline en 5 axes stratégiques, chacun d'entre eux étant rattaché à 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

- 1.1 Soutenir et Accompagner le développement de l'offre abordable
- 1.2 Accompagner et valoriser la réalisation d'opérations immobilières de qualité

Axe 2 : Un habitat ancien fortement réinvesti et requalifié

- 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

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

- 3.1 Développer une offre adaptée pour les ménages aux besoins spécifiques
- 3.2 Définir et mettre en place la politique de gestion de la demande et des attributions de logements sociaux

- 3.3 Promouvoir les partenariats et les dispositifs d'accompagnement pour l'accès et le maintien dans le logement

Axe 4 Une production de logements maîtrisée

- 4.1. Structurer la politique foncière intercommunale
→ 4.2. Accompagner les communes dans la réalisation des projets immobiliers

Axe 5 Une politique de l'habitat opérationnelle, suivie et évaluée sur la durée

- 5.1 Piloter et coordonner les politiques de l'habitat
→ 5.2. Observer, suivre et évaluer le PLH



Une partie concerne plus spécifiquement les objectifs chiffrés 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. Celui-ci prévoit une croissance démographique annuelle de 0,5%/an. Dans cette perspective, le territoire accueillerait près de 260 habitants en plus par an. Le besoin estimé de production de logements selon ce scénario serait ainsi de 1200 logements sur les 6 années du PLH soit 200 logements/an.

L'analyse précise et détaillée du projet du 3^e PLH de la Communauté d'Agglomération des Sorgues du Comtat est annexée à la présente délibération.

Madame la Présidente fait la synthèse générale en rapportant que le projet de PLH n°3 de l'agglomération des Sorgues du Comtat est un document de qualité, 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 a tenu compte et la concertation menée est à saluer.

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.

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

Considérant que le quorum est atteint et qu'en conséquence la validité des délibérations est assurée,
Après avoir entendu le rapporteur,

Après en avoir délibéré, le Comité Syndical :

- APPROUVE les termes de la contribution relative à l'analyse du projet de PLH n°3 de la Communauté d'Agglomération des Sorgues du Comtat annexée à la présente délibération,
- EMET un avis favorable sur le projet d'élaboration du 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.

La délibération est adoptée.

Vote du Comité :

- POUR : 25
- CONTRE : 0
- ABSTENTION : 0

La Présidente,

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

La Secrétaire de séance
Jeanine DRAY



La Présidente
Pascale BORIES

