

Communauté d'Agglomération de La Roche-sur-Yon

Hôtel de ville et d'agglomération

Place du Théâtre

BP 829

85021 LA ROCHE-SUR-YON CEDEX

Tel : 02 51 47 47 47

Président : M. Luc BOUARD

Date de création de l'EPCI : 28 décembre 1993, devenu Communauté d'Agglomération en janvier 2010

Délibération prescrivant l'élaboration le 17 décembre 2021

Délibération arrêtant le projet le 09 février 2023

Validité du PLH : 2023-2028

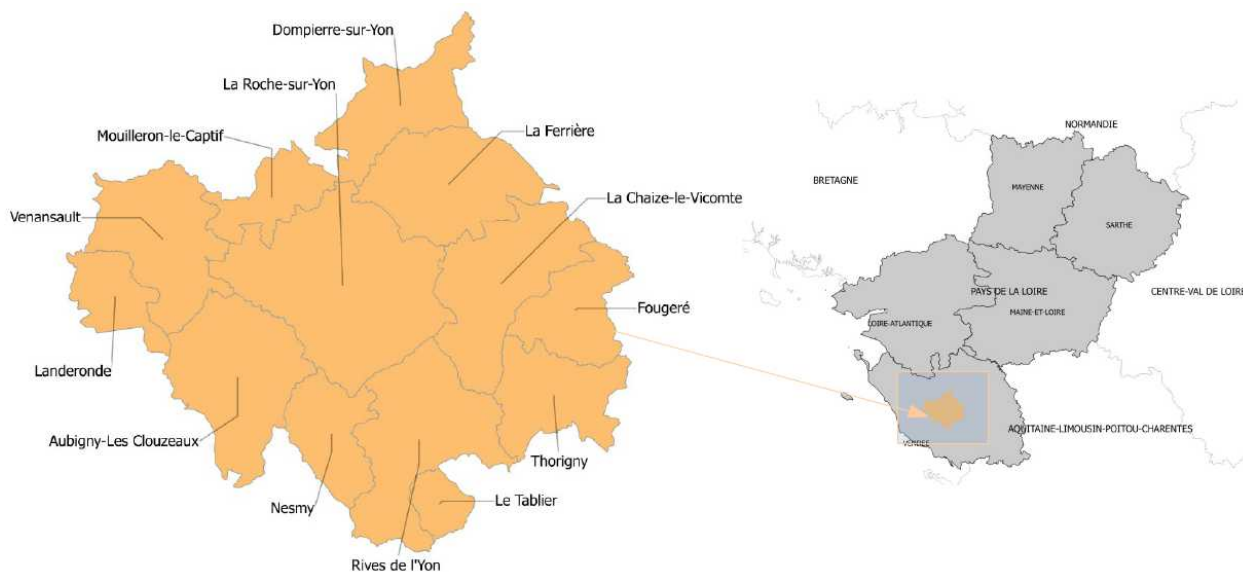
Avancement du PLH : 7^{ème} PLH sur ce territoire (3^{ème} depuis la création de la CA)

Élaboration : via un Bureau d'Etudes en concertation avec le service habitat et hébergement de La Roche-sur-Yon Agglomération

Motif d'engagement : obligatoire

Le territoire de La Roche-sur-Yon Agglomération

La Roche-sur-Yon Agglomération est délégataire de la gestion des aides à la pierre de l'État.



Le territoire est couvert par le périmètre du SCoT du Pays du Yon et Vie, approuvé le 11 février 2020, Le Pays Yon et Vie est composé de la communauté d'Agglomération de la Roche-sur-Yon (13 communes) et de la communauté des communes Vie Et Boulogne (15 communes : Aizenay, Apremont, Beaufou, Bellevigny, Falleron, La Chapelle-Palluau, Grand'Landes, La Genétouze, Le Poiré-sur-Vie, Les Lucs-sur-Boulogne, Maché, Palluau, Saint-Denis-la-Chevasse, Saint-Etienne du Bois, Saint Paul Mont Penit). Le territoire dispose également d'un Plan Climat Air Energie Territorial, adopté en 2019 pour 6 ans et un Plan global de Déplacement pour la période 2016-2025.

La Communauté d'Agglomération (CA) est composée de 13 communes, dont la population atteint les 98 300 habitants en 2020.

8 communes sont concernées par la loi SRU : La Roche-sur-Yon, Aubigny-les-Clouzeaux, Mouilleron-le-Captif, La Ferrière, La Chaize-le-Vicomte, Dompiere-sur-Yon, Rives de l'Yon et Venansault. Seule La Roche-sur-Yon a atteint le taux requis de 20 % de LLS dans les résidences principales. Sur la période triennale 2020-2022, 2 communes ont des objectifs à atteindre (Mouilleron-le-Captif et Dompiere-sur-Yon). Les 5 autres communes sont exemptées.

Libellé	Population municipale (pop. légale)		Taux de croissance population	Parc total de logements		Evolution du parc de logements
	2013	2019		2013	2019	
Millesime - Source INSEE	2013	2019	2013-2019	2013	2019	2013-2019
Dompierre-sur-Yon	4 144	4 344	4,60%	1 651	1 823	10%
La Ferrière	5 002	5 315	5,89%	2 079	2 292	10%
Mouilleron-le-Captif	4 829	4 971	2,86%	1 962	2 145	9%
Venansault	4 595	4 628	0,71%	1 786	1 869	5%
Sous-total couronne nord	18 570	19 258	3,57%	7 478	8 129	9%
La Roche-sur-Yon	52 732	55 147	4,38%	28 402	30 311	7%
Aubigny-Les Clouzeaux	6 074	6 880	11,72%	2 552	2 947	15%
La Chaize-le-Vicomte	3 578	3 799	5,82%	1 470	1 604	9%
Landeronde	2 282	2 363	3,43%	925	1 006	9%
Nesmy	2 786	2 912	4,33%	1 216	1 303	7%
Sous-total couronne sud	14 720	15 954	7,73%	6 163	6 860	11%
Rives de l'Yon	4 030	4 217	4,43%	1 776	1 936	9%
Fougeré	1 177	1 224	3,84%	494	534	8%
Le Tablier	729	740	1,49%	334	349	4%
Thorigny	1 190	1 231	3,33%	543	579	7%
Sous-total couronne rurale	7 126	7 412	3,86%	3 147	3 398	8%
TOTAL						
La Roche-sur-Yon Agglomération	93 148	97 771	4,73%	45 190	48 698	8%

Les enseignements issus du diagnostic de territoire

Les éléments du diagnostic établi en 2022 :

Dynamiques sociodémographiques :

- Une croissance démographique qui repose très majoritairement sur un solde migratoire dynamique (0.55%) et un solde naturel en baisse (0.27%)
- A des degrés différents, toutes les communes du territoire sont en croissance démographique : en 2019, la communauté d'Agglomération est l'intercommunalité la plus peuplée de Vendée
- Une population plus jeune qu'en Vendée (36% de moins de 30 ans) mais qui connaît un vieillissement qu'atteste la baisse de l'indice de jeunesse (1.1 en 2018 contre 1.14 en 2013), en lien avec une croissance très rapide des 60-74 ans (+700 séniors chaque année en moyenne)
- Des profils hétérogènes sur le territoire intercommunal :
 - 1 habitant sur 2 réside dans la commune-centre (La Roche-sur-Yon, 56% de la population municipale),
 - les pôles urbains intermédiaires (Aubigny-Les Clouzeaux, La Ferrière, La Chaize-le-Vicomte, Dompierre-sur-Yon, Mouilleron-le-Captif Rives de l'Yon, Venansault) concentrent 35% de la population
 - Une part importante de ménages d'une personne (39%) particulièrement dans la ville centre et un phénomène de desserrement des ménages (2.12 pers. par foyer) plus important que dans le reste du département ou de la Région (2.20 pers. par foyer),
 - les ménages des communes périphériques ont un profil plus familial
- Une attractivité résidentielle conséquente auprès des jeunes actifs (+ de 25 ans et familles avec enfants de 0 à 14 ans) et étudiants : 79% des arrivants, (+ 2 000 étudiants d'ici 2030). Toutefois, le territoire est moins attractif pour les 20-24 ans (études post bac) et les actifs en fin de carrière et séniors (55 ans et +)
- Une attractivité à l'échelle nationale : parmi les arrivants, 39% proviennent d'autres territoires de Vendée et 44% hors de la Région

Contexte économique :

- Un territoire économiquement attractif, organisé autour de la ville-centre (80% des emplois), où l'emploi se développe fortement tant dans les secteurs publics que privés (+3.1% au cours de la dernière décennie)
- Un taux de chômage très bas, 5.2% au 4^{ème} trimestre 2021 selon Pôle Emploi, et en recul régulier depuis 2017 ;
- Un besoin en logement lié à l'attractivité du territoire mais une production de logements qui ne permet pas d'accompagner la dynamique économique
- Un revenu médian très proche de celui des ménages du département et de la Région soit 21 690 € par unité de consommation (UC) mais qui présente des disparités entre les communes de 2 013 €/UC par mois à Mouilleron-le-Captif à 17 15 €/UC par mois sur Le Tablier ;
- Un quart des ménages bénéficient d'une allocation logement de la CAF, en majorité dans le parc locatif (privé ou social), part variant de 31% à Fougeré à 63% à La Roche-sur-Yon
- Une offre de commerces et d'équipements de proximité dans la quasi-totalité des communes (12), permettant un accès facilité aux services du quotidien pour une grande partie des habitants
- Un territoire qui se trouve au croisement de grands axes de circulation, desservi par une ligne à grande vitesse et 17 lignes régulières de bus et un aéroport dédié au transport aérien, aux activités de loisirs et de tourisme.

Dynamique de construction :

- Un rythme de construction en hausse depuis 2018, avec un pic de logements autorisés en 2021
- Les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production du précédent PLH ont été atteints pour les 5 premières années
- Une dynamique qui devrait se poursuivre au regard de l'importance des projets de logements identifiés par les communes
- Des engagements environnementaux et d'innovation au sein de ses nouveaux projets portés sur de nombreuses communes

Marché immobilier :

- Un taux de vacance très restreint sur le territoire (5 %) et une vacance structurelle quasi inexistante
- Un marché de plus en plus tendu : la demande est supérieure à l'offre malgré la sortie de nombreuses opérations en promotion immobilière et en lotissement, les prix de l'immobilier sont en hausse dans le neuf comme dans l'ancien.
- Depuis la crise sanitaire, des acquéreurs extérieurs à la région aux revenus conséquents participent à la hausse des prix, mais le marché reste relativement accessible pour les primo-accédants jusqu'à 250 000 euros.
- Une offre sur le marché locatif concentrée au sein de la ville-centre, et un marché largement sous offreur. Des besoins pour accompagner la croissance des effectifs étudiants et l'installation sur le territoire d'actifs.

Parc de logements

- Dans la couronne périurbaine, la « grande maison individuelle en propriété occupante » est prépondérante. Une répartition des formes urbaines plus équilibrée au sein de la ville-centre.
- Le parc est plutôt récent et les situations d'habitat dégradé et de vacance sont réduites, voire ponctuelles dans les communes périphériques.
- Un besoin de rénovation énergétique du parc pour faire face aux enjeux sociaux et environnementaux
- Les logements sociaux représentent 20.6% du parc de résidences principales intercommunal
 - La demande locative sociale s'accroît et de plus en plus de salariés se tournent vers le logement social, faute de pouvoir se loger dans le parc privé. La tension est en hausse : 5.7 demandes pour 1 attribution en 2021
 - Le parc social tend à se diversifier mais ne permet pas de répondre aux besoins de l'ensemble des demandeurs, notamment face à la forte demande en petites typologies
 - Une partie du parc social ancien dans les grands ensembles perd de son attractivité.

Publics aux besoins spécifiques

- Les situations de sédentarisation des Gens du Voyage concernent plusieurs communes ; des problématiques d'installations illicites largement partagées également.
- Le territoire dispose d'une offre conséquente en structures d'accueil pour répondre aux besoins des seniors en fin de parcours résidentiel. La collectivité mène plusieurs actions pour favoriser la prévention du vieillissement au sein du logement et le maintien à domicile.
- Une offre locale est disponible pour répondre aux besoins en logement des personnes en situation de handicap.
- Une carence en matière de logements / structure d'hébergement pour le public étudiant, notamment dans un contexte de développement du pôle universitaire.
- L'offre en structure d'hébergement existante est insuffisante pour répondre aux besoins en logement des ménages précarisés ; le passage vers le logement social reste bloqué.

Les orientations du PLH

1. Accompagner la transition écologique et climatique de l'habitat
2. Garantir l'accès au logement abordable
3. Diversifier la réponse aux besoins en logement et hébergement
4. Garantir la qualité du parc existant

Le programme d'actions du PLH

1. Définition des besoins en logements

1.1. Les besoins à l'échelle de l'EPCI

L'objectif fixé par le PLH est de 927 logements par an soit 5 560 logements sur la durée du PLH.

Cet objectif, supérieur à l'objectif du précédent PLH (825 log/an), est en accord avec les objectifs du SCoT du Pays Yon et Vie, qui souligne que la densification des opérations est fondamentale (en moyenne, 82 log/ha sont prévus) et la priorisation de la production au sein de l'enveloppe urbaine est cruciale (30 % des logements en projets).

Trois scénarios ont été élaborés en considérant :

- des invariants comme les capacités foncières mobilisables, la dynamique de projets sur la durée du PLH et les obligations réglementaires liées à la Loi SRU
- et des variants tels que les volumes et types de populations accueillies, les impacts sociodémographiques, la remobilisation du parc existant etc....

Le scénario retenu prend en compte :

- **Une dynamique de la construction plus modérée** (15 % de la production envisagée qui se ferait post PLH et la remobilisation de 300 logements dans l'existant (divisions spontanées).
- **Une croissance portée essentiellement par l'arrivée de nouveaux ménages** avec :
 - o Une attractivité migratoire moins marquée (+1,1 % par an) liée à la poursuite de l'attrait du territoire pour des ménages actifs, des retraités et des étudiants
 - o Un solde naturel de + 0,3 % par an
- **Un besoin en desserrement** de l'ordre de 190 logements par an (-0,4 % par an)
- **Un maintien du taux de vacance à 5 %** permettant de garantir la fluidité
- **Un maintien du taux de résidences secondaires** (2,6 % du parc de logements) et une légère hausse du stock de résidences secondaires (+25 unités par an).

1.2. Les besoins territorialisés et par segment

Sur ce territoire, trois grands profils de communes ont été distingués :

- **la ville-centre** : La Roche sur Yon (commune SRU) ;
- **les pôles urbains intermédiaires** : Aubigny-les-Clouzeaux, Dompierre-sur-Yon, La Chaize le Vicomte, La Ferrière, Mouilleron-le-Captif, Venansault et Rives-de-l'Yon (communes SRU) ;
- **les pôles urbains de proximité** : Fougéré, Landeronde, Le Tablier, Nesmy et Thorigny.

	PROGRAMMATION PLH 2023-2028 - 5560 logements									
	Volume de logements à produire	soit par an	indice de construction	Répartition territoriale	Production "SRU" (dont opérations déjà agréés)	% parmi l'ensemble des logements	dont objectif de logements locatifs sociaux	% parmi l'ensemble des logements	dont objectif en accession sociale	% parmi l'ensemble des logements
La Roche-sur-Yon	3000	500	9,1	55%	750	25%	600	20%	150	5%
Aubigny-Les Clouzeaux	360	60	8,7	6%	160	44%	145	40%	15	4%
Dompierre-sur-Yon	300	50	11,5	5%	130	43%	115	38%	15	5%
La Chaize le Vicomte	270	45	11,8	5%	95	35%	80	30%	15	6%
La Ferrière	330	55	10,3	6%	133	40%	115	35%	18	5%
Mouilleron-le-Captif	400	67	13,4	7%	150	38%	130	33%	20	5%
Rives-de-L'Yon	200	33	7,9	4%	93	47%	81	41%	12	6%
Venansault	300	50	10,8	5%	140	47%	125	42%	15	5%
Ensemble des communes rattrapage SRU	2160	360	10,5	39%	901	42%	791	37%	110	5%
Fougeré	45	8	6,1	1%	10	22%	10	22%	-	0%
Landeronde	80	13	5,6	1%	15	19%	10	13%	5	6%
Le Tablier	35	6	7,9	1%	8	23%	8	23%	-	0%
Nesmy	160	27	9,2	3%	30	19%	30	19%	-	0%
Thorigny	80	13	10,8	1%	11	14%	11	14%	-	0%
Ensemble des communes hors champ SRU	400	67	7,9	7%	74	18%	69	17%	5	1%
TOTAL LRSYA	5560	927	9,5	100%	1 725	31%	1 460	26%	265	5%

2. Volet environnemental

	2.1. La gestion économe de l'espace
➔ Les objectifs de densité	En référence au SCoT en vigueur et à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), les élus ont validé lors de la Conférences des Maires une densification moyenne de 30 à 35 logements par ha en extension, soit : • 40 logements / ha à La Roche-sur-Yon • 30 logements / ha dans les pôles intermédiaires • 25 logements / ha dans les pôles de proximité De plus : - la localisation des projets de logements conforte l'armature urbaine du territoire : 51 % des projets de logements sont localisés à La Roche-sur-Yon, soit 3 141 logements - 30 % de la production est réalisée en renouvellement urbain (ilots d'habitat dégradé et friches d'activité) dans le respect de l'objectif SCOTen la matière, soit 1 870 logements concernés - 29 % des logements en projet seraient réalisés en intensification au sein de la tâche urbaine existante (dents creuses, divisions, recompositions parcellaires) et moins de la moitié (41 %) des logements en projet sont situés au sein des zones d'extension 1AU et 2AU En termes de consommation d'espace : - 42 ha seraient dédiés à des opérations en renouvellement urbain pour la réalisation d'environ 3 430 logements à long terme (au-delà du temps du PLH), soit en moyenne 82 logements par hectare. - 194 ha seraient consommés en extension pour la réalisation d'environ 4900 logements à long terme (au-delà du temps du PLH), soit en moyenne 25 logements par ha. Des efforts de densification seront à poursuivre, notamment dans les grands projets d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement où les densités peuvent être augmentées).
➔ Des formes urbaines innovantes	La fiche-action n°3 a pour objectif d'améliorer l'insertion urbaine et l'impact environnemental des projets de logements, tout en favorisant des opérations d'excellence et en mobilisant l'ensemble des acteurs vers des projets qualitatifs et durables. C'est au travers de nouvelles actions que l'EPCI envisage de contribuer à un aménagement et un habitat durable : - définition de prescriptions environnementales au sein des règlements et OAP (PLU/PLUi), en lien avec les opérateurs et porteurs de projets - réalisation d'une charte d'aménagement et d'habitat durable (FPI)

	- sensibilisation des élus et techniciens des communes à l'habitat durable (visite, rencontres thématiques...) - soutien aux opérations exemplaires et vertueuses, intégrant le recours aux matériaux bio sourcés, la gestion du cycle de l'eau etc..., via le fonds communautaire d'action foncière + communication et mise en valeur de ces opérations - participation aux groupes de réflexions menés à l'échelle départementale De plus, la fiche-action n°11 s'attache à développer d'un segment de marché intermédiaire, entre logement locatif social et logement libre permettant de répondre aux besoins des actifs via un partenariat avec les opérateurs permettant de définir les conditions de développement d'une offre locative intermédiaire en PLS et en animation un partenariat incluant les entreprises et Action Logement pour déployer des réponses adaptées au public salarié dans le cadre de Territoire d'industries (mutations, mobilités...). Par ailleurs la fiche-action n°4 développe l'ambition de la CA à expérimenter de nouveaux projets résidentiels alternatifs, auprès des personnes âgées, en situation de handicap, des étudiants ou d'accompagner à l'émergence d'opérations d'habitat participatif
→ La politique foncière : les outils	L'étude préalable au PLH 2023-2028 a permis de mettre à jour l'étude de gisements fonciers réalisée en 2019 et d'identifier le potentiel foncier pour ce 7^{ème} PLH En lien avec le PCAET et dans la perspective du ZAN, la Communauté d'Agglomération souhaite maîtriser les emprises stratégiques et faciliter la maîtrise publique du foncier pour contrôler la programmation et les prix de sortie d'opérations spécifiques (fiche-action n°2) L'EPCI prévoit de développer de nouvelles actions : - mettre en place une stratégie intercommunale de suivi et de veille sur les fonciers à enjeux, via l'Observatoire du Foncier et en collaboration avec l'EPF de Vendée et les aménageurs (ORYON) - favoriser les acquisitions foncières publiques à l'appui d'un fonds communautaire sous forme d'un prêt à taux zéro et de subvention en cas de déficit foncier sur les opérations en renouvellement urbain - accompagner les communes dans la définition des projets pour en faciliter la mise en œuvre, en lien avec les services de planification et politique foncière et d'aménagement de l'Agglomération - accompagner l'atteinte des objectifs de densité, autant sur le volet réglementaire (OAP, PLU, PLUi) que sur le volet animation (groupes de réflexion mixtes, visites d'opérations...) A titre indicatif, le montant du fonds co-alimenté par l'Agglomération et les communes serait de 400 000 €/an.
	2.2. Amélioration de la qualité des performances énergétiques
→ La précarité énergétique	La CA s'engage dans la lutte contre la précarité énergétique, dans le parc privé comme dans le parc public, en sensibilisant, mobilisant et accompagnant les propriétaires, copropriétaires, bailleurs sociaux et communes. (fiche-action n°5) Plusieurs niveaux d'intervention seront proposés, dans la continuité ou l'évolution d'actions déjà développées : - Le recours au service local d'intervention pour la maîtrise de l'énergie (SLIME), à l'attention des ménages du parc privé comme du parc public, en copilotage avec le SYDEV - L'information, le conseil et l'aide à la décision via le Guichet unique de l'habitat (GUH), y compris sur le solaire - L'accompagnement et la sollicitation d'aides individuelles dans le cadre de l'OPAH, de la PTRE L'appui technique et financier des copropriétés, dans les démarches d'amélioration des bâtiments, notamment une amélioration énergétique ambitieuse et performante, et dans une démarche de veille pour les copropriétés « instables » en lien avec les syndicats de copropriétés - La participation au suivi des CUS et l'accompagnement des bailleurs sociaux dans les opérations de réhabilitation. -
3. Volet social	
	3.1. Accession sociale à la propriété
	L'EPCI prévoit de mobiliser les leviers permettant de développer une offre en accession abordable (fiche-action n°9) : - Dédier 5% minimum de l'offre nouvelle à l'accession sociale (PSLA/BRS) soit environ 265 logements sur la durée du PLH - Encourager la réalisation de logements en location accession via un financement du produit PSLA par l'expérimentation d'un PTZ local en partenariat avec les organismes bancaires - Tirer le bilan des premières expérimentations du BRS et flécher des fonciers publics mobilisables - Faire évoluer le dispositif d'aide à l'accession des ménages modestes en accompagnant davantage les primo accédant via le GUH et l'Adil 85 - Favoriser le développement des logements sur des fonciers maîtrisés pour proposer un segment d'offre nouvelle à tarif abordable - Assurer un suivi des ventes HLM, notamment dans les communes soumises à rattrapage SRU A titre indicatif, le montant du PTZ local serait de 3 500 € par logement, à concurrence de 105 500 € par an, soit 903 000 € et 258 logements aidés sur la durée du PLH
	3.2. L'offre locative sociale

→ Rééquilibrer l'offre de logement et promouvoir la mixité sociale

Le PLH 2023-2028 prévoit de produire 1 460 logements locatifs sociaux (LLS) sur 6 ans, production réparties comme suit :

	PLAI		PLUS		PLS	
La Roche-sur-Yon	33%	198	45%	270	22%	132
Communes en rattrapage SRU	35%	277	50%	396	15%	119
Communes hors champ SRU	25%	17	60%	41	15%	10
TOTAL LRSYA	34%	492	48%	707	18%	261

A ces 1460 LLS, se rajoute une part d'accession sociale (PSLA-BRS) : 265 logements, soit 5% de la production totale de logements.

La production de logement conventionné ANAH intervenant à la marge, il n'y a pas d'objectif chiffré. Pour autant, la collectivité s'investit pleinement sur cette thématique pour accompagner les porteurs de projets.

Sur 6 ans, la CA envisage d'engager 8 200 000 € en faveur de la production locative sociale, 4.2 millions d'euros sur fonds propres et 4 millions d'euros sur crédits délégués de l'Etat.

La fiche-action n°7 détaille également les actions en faveur du renforcement de l'offre locative sociale, tant sur le rythme de production que sur l'équilibre financier des opérations (loyers accessoires, subventions et bonus...). Par ailleurs, il est prévu un accompagnement des communes déficitaires dans la rédaction d'un contrat de mixité social (CMS) à l'échelle de l'EPCI et dans le suivi de la programmation sociale.

La fiche-action n°8 se penche sur l'organisation de la demande sociale au travers de la Convention Intercommunale d'Attributions (CIA), du pilotage et du suivi du Plan Partenarial de Gestion de la Demande et d'Informations aux Demandeurs (PPGID) qui inclue la mise en application d'une grille de cotation permettant d'intégrer les attributions.

3.3. La rénovation du parc existant

→ Renouvellement urbain (politique de la ville, agence nationale pour la rénovation urbaine, ANRU)

Au total, 31 % des logements aidés du territoire (2 401 unités) sont localisées au sein d'un Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville. Les trois QPV (Jean Yole-Pyramides, Liberté-Zola et La Vigne aux Roses) de la Communauté d'Agglomération sont localisés à La Roche-sur-Yon et accueillent 5 200 habitants au total.

Le programme de rénovation urbaine (PNRU/ANRU2) est déployé sur le quartier de la Vigne-aux-Roses depuis 2019, et s'inscrit dans la continuité de la démarche des travaux de rénovation qui avaient déjà été réalisés au sein du quartier Jean-Yole de la ville lors du premier ANRU.

Comme le rappelle le Porter à Connaissance des services de l'Etat, à la Vigne-aux-Roses, la démolition d'un bâtiment a été menée à bien en 2021 (bâtiment D), ainsi que la démolition du parking silo du quartier.

De plus, les aménagements du parc urbain **sont réalisés** et les réhabilitations de logements du quartier **sont en cours**. Le projet d'ensemble vise à désenclaver le quartier en l'ouvrant davantage sur l'extérieur et sur ses abords, grâce à une diversité d'usage du parc urbain et à la valorisation des espaces centraux, tout en assurant une meilleure lisibilité des traversées et cheminements en réduisant notamment l'emprise laissée à la voiture. L'offre en équipements et services a également vocation à être renforcée et mieux organisée.

Au global, le programme de rénovation prévoit 16 démolitions-reconstructions, 554 réhabilitations de logements pour un budget total de 35.7 millions d'euros HT (source : centre de ressource politique de la ville de la Bretagne et des pays de la Loire-Resovilles). Ce projet résulte d'un travail de concertation habitante qui a permis de sonder 40 % des 1 070 habitants du quartier.

→ Revitalisation des centre-bourgs

L'Agglomération et la Ville de La Roche-sur-Yon ont signé une convention « Action Cœur de Ville » le 2 octobre 2018 et une nouvelle convention « Action Cœur de Ville 2 » est en cours de préparation

→ Lutte contre l'habitat indigne

La fiche-action n°6 développe les actions destinées à résorber les situations d'habitat très dégradé et les situations d'indignité, notamment traitées au travers de l'OPAH « Agir pour un habitat durable et solidaire » et le travail du Guichet unique de l'habitat (GUH) :

- Encourager et accompagner les propriétaires du parc privé dégradé à réaliser des travaux de rénovation
- Poursuivre l'accompagnement des communes dans le traitement des situations repérées
- Poursuivre la participation de l'Agglomération au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne de la précarité énergétique (PDLHI)
- Tirer le bilan des premières années d'expérimentation du dispositif Permis de Louer (déclaration

	préalable sur 1 quartier ciblé. Les modalités de financement sont incluses dans le financement des actions relatives à la rénovation thermique des parc privé et public (fiche-action n°5) qui prévoient jusqu'à 13 M € sur la durée du PLH (crédits propres et crédits délégués de l'Anah)
→ Les autres actions en faveur de l'amélioration du parc privé et les financements ANAH	Durant le PLH 2023-2028, l'EPCI prévoit la rénovation de 3 000 logements, soit 500 par an, dont 200 environ bénéficieront d'un accompagnement technique et financier (crédits délégués et crédits propres) sur les projets des propriétaires occupants et bailleurs (conventionnement avec et sans travaux) et des copropriétaires. La thématique des copropriétés est détaillée dans la fiche-action n°5.
	3.4. Les réponses aux besoins des populations spécifiques
→ Répondre aux besoins des personnes âgées et handicapées	Le territoire dispose d'un bon taux d'équipement en structures d'accueil médicalisées : 1 007 places d'hébergement réparties dans 15 EHPAD et 307 places pour des personnes en situation de handicap au sein de 10 structures. Dans le PLH 2023-2028, la CA souhaite assurer le « bien vieillir » sur le territoire et répondre aux besoins des ménages en situation de handicap (fiche-action n°12 et fiche-action n°4). Ainsi, le maintien à domicile, le développement de résidences inclusives et accessibles financièrement et l'intégration de la thématique vieillissement/handicap dans une démarche globale d'aménagement sont au cœur des actions à venir, telles que : - Le suivi de la réalisation des structures d'hébergement à destination des seniors mais également du recensement de l'offre adaptée/adaptable et accessible par l'inter-bailleurs des Pays de Loire ainsi que le suivi des actions en faveur de l'accessibilité et adaptation dans le cadre de la Commission Intercommunale d'Accessibilité (CIA) - L'accompagnement des propriétaires du parc privé dans la réalisation des travaux d'adaptation via l'OPAH, le futur dispositif MaPrim'Adapt et pour le parc social, une ambition et de production et d'adaptation des logements via les Conventions d'Utilité Sociale (CUS) - L'information des seniors sur l'existence et le rôle de certaines structures, les financements départementaux possibles - La poursuite d'actions de prévention à la perte d'autonomie (Entour'âge) - La promotion de la démarche « Ville Amie des Aînés – VADA » à l'échelle du territoire - La participation à différents groupes de travail (Gérontopôle des Pays de Loire, CIA, Département...) dont l'habitat inclusif et les logements autonomes citoyens (LAC)... Des projets sont d'ores et déjà recensés : - 72 places en résidence autonomie à La Roche-sur-Yon, - 2 projets de résidences seniors services (La Roche-sur-Yon et Mouilleron le Captif), - différents projets intergénérationnels (La Roche-sur-Yon, Le Tablier, La Chaize-le-Vicomte, Venansault, Aubigny-Les Clouzeaux) - 14 places en petites unités de vie pour personnes en situation de handicap et vieillissantes à Rives de l'Yon - Des projets de reconfiguration de l'offre existante (La Ferrière, Dompierre-sur-Yon) - Deux projets de Logements Autonomes Citoyens (LAC)
→ Répondre aux besoins des jeunes	Le territoire compte 17 921 jeunes de 15 à 29 ans soit 18% de la population totale. Seuls 75% de moins de 19 ans vivent au domicile parental et dès 25 ans, une part importante des ménages est propriétaire de son logement (44%). En septembre 2021, 7 850 étudiants ont été comptabilisés sur l'agglomération et l'effectif est estimé à 10 000 à l'horizon 2030. 1 164 places sont dédiées au logement/hébergement du public étudiant (résidence CROUS, FJT, résidences services, maisons d'étudiants, logements sociaux fléchés) ainsi que 1 157 chambres en internat. L'EPCI envisage de proposer une offre « clef en main » répondant (fiche-action n°10 et fiche action n°4) • aux besoins des étudiants : - assurer le suivi de l'équilibre offre/demande - identifier les solutions à apporter - développer des partenariats avec des bailleurs sociaux • aux besoins des actifs en courte durée : - envisager la création d'une résidence hôtelière à vocation sociale (RVHS) Par ailleurs, le territoire souhaite accompagner la colocation intergénérationnelle et/ou solidaire afin de réduire les situations de sous-occupation du parc existant (expérimentation) et renforcer la communication sur les aides et dispositifs à destination des jeunes et personnes en mobilité.
→ Répondre aux besoins des gens du voyage	L'agglomération compte trois aires d'accueil permanentes (50 places caravanes) et propose un terrain de grands passages du 1^{er} mai au 15 septembre. En conformité avec la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, dite loi Besson II, qui instaure les schémas départementaux d'accueil et d'habitat des gens du voyage, la collectivité a adopté en 2020 un projet social et éducatif des aires d'accueil, seul projet existant sur le département.

	La fiche-action n°14 détaille les actions destinées à organiser l'accueil des GDV sur le territoire en prenant en compte les besoins de mobilité et de séjour pour certains et les volontés d'ancrage pour d'autres et en proposant un accompagnement social des ménages souhaitant se sédentariser. De plus, dans le cadre de la révision du schéma départemental pour la période 2023-2029, des réflexions sur l'évolution des dispositifs d'accueil pourront être engagées.
	3.5. Les réponses aux besoins des populations défavorisées, les plus fragiles
	Les situations de pauvreté concernent 10.7% de la population intercommunale. En 2021, 166 saisines ont été réalisées au titre du DALO et le SIAO a reçu 3 751 appels pour une solution d'hébergement dont 57% sont restées sans solution, malgré les 623 places existantes (centre d'hébergement, logements temporaires, maison-relais, résidences sociales, places pour les réfugiés et demandeurs d'asile). Par ailleurs, 3 076 prêts et subventions ont été accordés au titre du Fonds Solidarité Logement (FSL) entre 2017 et 2021, que ce soit pour l'aide au paiement des charges et fluides (54% des attributions), au paiement du loyer (9%) ou pour l'accès au logement (33%). Le montant total des aides s'élève à 1 020 738 € sur cette période. L'EPCI souhaite donc développer une offre en adéquation avec le besoin actuel en logements à bas loyer et en hébergement d'insertion et d'urgence pour les ménages précarisés (fiche-action n°13) : - Suivre la réalisation des nouvelles structures (halte de nuit, pension de famille...) et veiller à la reconstitution de l'offre déconventionnée (Anah, Etat) - Participer aux réunions de travail dans le cadre du PDALHPD - Accompagner progressivement les ménages en situation de fragilité vers un logement autonome à bas loyer (4% de PLAI-Adaptés dans la programmation des logements sociaux, soutien de projets en Maîtrise d'Ouvrage et d'Insertion-MOI, ...) - Envisager des possibilités d'hébergement intercalaire sur du patrimoine immobilier en attente de démolition ou de réhabilitation) - Participation au FSL en anticipant une hausse potentielle de subventions liées à la crise de l'énergie - Communiquer auprès des bailleurs sur l'intermédiation locative via les agences immobilières sociales (AIS/AIVS)
4. Volet de la gouvernance	
	4.1. La mise en cohérence avec les autres documents d'urbanisme
	La compétence PLU a été transféré à la CA en juillet 2021 et la démarche d'élaboration du PLUi a été engagée pour une approbation à l'horizon 2026. Dans les fiche-actions n°1, n°2 et n°3, le PLH 2023-2028 s'attache à proposer diverses mesures qui permettront de définir et mettre en œuvre à l'échelle intercommunale une stratégie globale et ambitieuse de production de l'offre de logements, vers un aménagement et un habitat durable : - Poursuite de l'accompagnement, par le service urbanisme, des communes dans la définition des projets résidentiels, pour en faciliter la mise en œuvre - Association du service habitat aux réflexions préalables aux opérations d'ampleur ou à vocation intercommunale - Mise en place d'une stratégie intercommunale de suivi et veille sur les fonciers à enjeux (observatoire, mobilisation des aménageurs...) - Accompagner l'atteinte des objectifs de densité (SCoT, ZAN), sur le versant réglementaire comme animation - Systématiser les réflexions sur les prescriptions environnementales à l'occasion du futur PLUi ou des modifications des PLU.
	4.2. Assurer un suivi et une évaluation du PLH : l'observatoire des PLH
	D'après le décret n°2022-1309 du 22/10/2022, le PLH doit disposer d'observatoires de l'habitat et du foncier qui assurent le suivi des prix du foncier et l'optimisation de son utilisation, pour permettre la production de logements à prix maîtrisés, tout en veillant à une gestion économe des espaces et à limiter l'artificialisation des sols. L'EPCI (fiche-action n°15) envisage donc de : - Conforter son observatoire de l'habitat, qui pourra être élargi à d'autres thématiques comme l'habitat durable, l'offre locative intermédiaire, le logement des étudiants et salariés) - Renforcer le volet foncier de l'Observatoire en collaboration avec le service Planification-Politique Foncière, les communes et avec l'observatoire mis en place dans le cadre du suivi du SCoT - Assurer une articulation avec les observatoires thématiques (suivi du logement étudiant, observatoire du développement durable, observatoire des copropriétés, observatoire des loyers...) et donc une alimentation mutuelle des observatoires.
	4.3. Animation, partenariat et pilotage
	La fiche-action n°16 développe les modalités de pilotage et d'animation du PLH 2023-2028, au travers d'un renforcement de la transversalité de la politique habitat. Cette gouvernance passe par : - Le renouvellement de la convention des aides à la pierre pour la période 2024-2029 (financements

	délégués et propres, positionnement de l'Agglomération comme porte d'entrée unique auprès des opérateurs et propriétaires, pilotage de la programmation) - L'articulation de la mise en œuvre du PLH avec les autres compétences de l'Agglomération (urbanisme, développement durable, économique...) - L'apport d'une expertise technique aux communes - L'implication durable des acteurs de l'habitat et des professionnels. - La reconduction des partenariats avec les différents partenaires institutionnels (EPF Vendée, Adil85, CAUE, Action Logement...) - Une animation du PLH (fiche-action n°15) via des points réguliers avec les élus, groupes de travail, réunions de restitutions, mise en place de temps forts...)
--	--