

# Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028



## La Roche-sur-Yon Agglomération

Carine CAMPINCHI

Service Habitat et Hébergement  
Hôtel de Ville et d'Agglomération  
Place du Théâtre – BP 829  
85 021 LA ROCHE-SUR-YON Cedex  
Tel : 02 72 78 10 91  
[carine.campinchi@larochesuryon.fr](mailto:carine.campinchi@larochesuryon.fr)

### OBJECTIFS ET DESCRIPTIF DE L'ACTION

Le Programme Local de l'Habitat 2023-2028 a été adopté par délibération du 04 octobre 2023.

**5 grands enjeux émergent à l'occasion du diagnostic du territoire :**

#### Dynamiques socio-démographiques :

- *Proposer une offre de logement suffisante en réponse à l'accroissement de la population et à la dynamique économique locale.*
- *Accompagner les nouveaux besoins liés aux mutations démographiques par le développement d'une offre plus compacte (vieillesse de la population, décohabitations et hausse des situations de monoparentalité)*

#### Marché immobilier et produits à développer :

- *Maîtriser les niveaux de prix du foncier et de l'immobilier dans un contexte de tension croissante en poursuivant les stratégies de maîtrise foncière.*
- *Accentuer les efforts de production de logements locatifs sociaux*
- *Proposer des formes d'habitat alternatives à la maison individuelle afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.*
- *Accompagner les initiatives innovantes et la qualité environnementale dans les projets de construction.*

#### Parc existant :

- *Accompagner les ménages modestes et les propriétaires bailleurs dans leurs travaux de rénovation, notamment thermique*
- *Adapter l'offre de logement pour anticiper le vieillissement de la population et accompagner les ménages en situation de handicap.*

#### Parc locatif social :

- *Diversifier l'offre sociale en accentuant le développement de petites et moyennes typologies (jeunes étudiants et travailleurs, ménages de petite taille)*
- *Améliorer la qualité de l'offre ancienne, notamment dans les grands ensembles, afin d'améliorer son attractivité.*

→

#### Publics aux besoins spécifiques :

- *Accroître les solutions d'hébergement à destination des ménages précarisés et fluidifier le parcours vers le parc social.*
- *Proposer une offre de logement adaptée pour permettre l'accueil puis l'ancrage de salariés extérieurs sur le territoire. Proposer une offre « clef-en-main » abordable aux jeunes travailleurs.*
- *Accompagner la croissance des effectifs étudiants (10 000 jeunes à l'horizon 2030).*
- *Soutenir de nouveaux modes de cohabitation permettant de lutter contre la sous-occupation du parc*
- *Accueillir les petits groupes de ménages voyageurs sur des terrains ciblés et adaptés.*

Cinq orientations ont été dégagées :

- I. **Accompagner la transition écologique et climatique de l'habitat**
- II. **Garantir l'accès au logement abordable**
- III. **Diversifier la réponse aux besoins en logement et hébergement**
- IV. **Garantir la qualité du parc existant**
- V. **Renforcer les dispositifs de gouvernance et les outils mis en œuvre pour le suivi et l'animation**

5 axes autour desquels s'articulent 17 actions :

- Action 1 :** Assurer un juste niveau de production de logements sur la durée du PLH pour accompagner la dynamique démographique et économique locale
- Action 2 :** Définir une stratégie foncière ambitieuse, de régulation et d'anticipation permettant de prioriser la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine et en renouvellement urbain
- Action 3 :** Contribuer à un aménagement et un habitat durable
- Action 4 :** Expérimenter de nouveaux projets résidentiels alternatifs
- Action 5 :** Renforcer les actions de rénovation thermique du parc privé et public
- Action 6 :** Résorber les situations d'habitat très dégradé et les situations d'indignité
- Action 7 :** Renforcer le développement de l'offre locative sociale permettant de répondre aux besoins identifiés et aux obligations réglementaires pour les communes SRU
- Action 8 :** Organiser une gestion partagée de la demande sociale et mettre en œuvre des principes de peuplement équilibrés
- Action 9 :** Mobiliser les leviers permettant de développer une offre en accession abordable
- Action 10 :** Proposer une offre « clef en main » répondant aux besoins des étudiants et des actifs en courte durée
- Action 11 :** Développer un segment de marché situé entre le logement locatif social et le logement libre permettant de répondre aux besoins des actifs
- Action 12 :** Assurer le « bien vieillir » sur le territoire et répondre aux besoins des ménages en situation de handicap
- Action 13 :** Développer une offre en adéquation avec le besoin actuel en logements locatifs privés à bas loyer, en hébergement d'insertion et d'urgence pour les ménages précarisés
- Action 14 :** Compléter les dispositifs d'accueil en faveur des ménages voyageurs
- Action 15 :** Observer les dynamiques et évaluer les effets de l'action publique via l'Observatoire de l'Habitat et du foncier
- Action 16 :** Piloter, animer et renforcer la transversalité de la politique Habitat
- Action 17 :** Donner de la visibilité sur les actions engagées par l'agglomération en matière d'habitat

## **OBSERVATIONS :**

Quelques points de vigilance, qui devront faire l'objet d'un suivi particulier :

- La mise en place d'un pilotage renforcé pour l'élaboration d'un contrat de mixité sociale sur chaque commune déficitaire en logements locatifs sociaux et soumise à l'application de l'article 55 de la loi SRU ;
- L'intensification des efforts de productions de logements locatifs sociaux (notamment en typologie T2) pour satisfaire à la demande et répondre à terme aux obligations de la loi SRU modifiée par la loi 3DS ;
- La stratégie foncière mise en œuvre, notamment vis-à-vis de la diminution de la consommation foncière conformément à la trajectoire du zéro artificialisation nette « ZAN » ;
- L'articulation avec les dispositifs portés par les partenaires comme Action Logement.

