

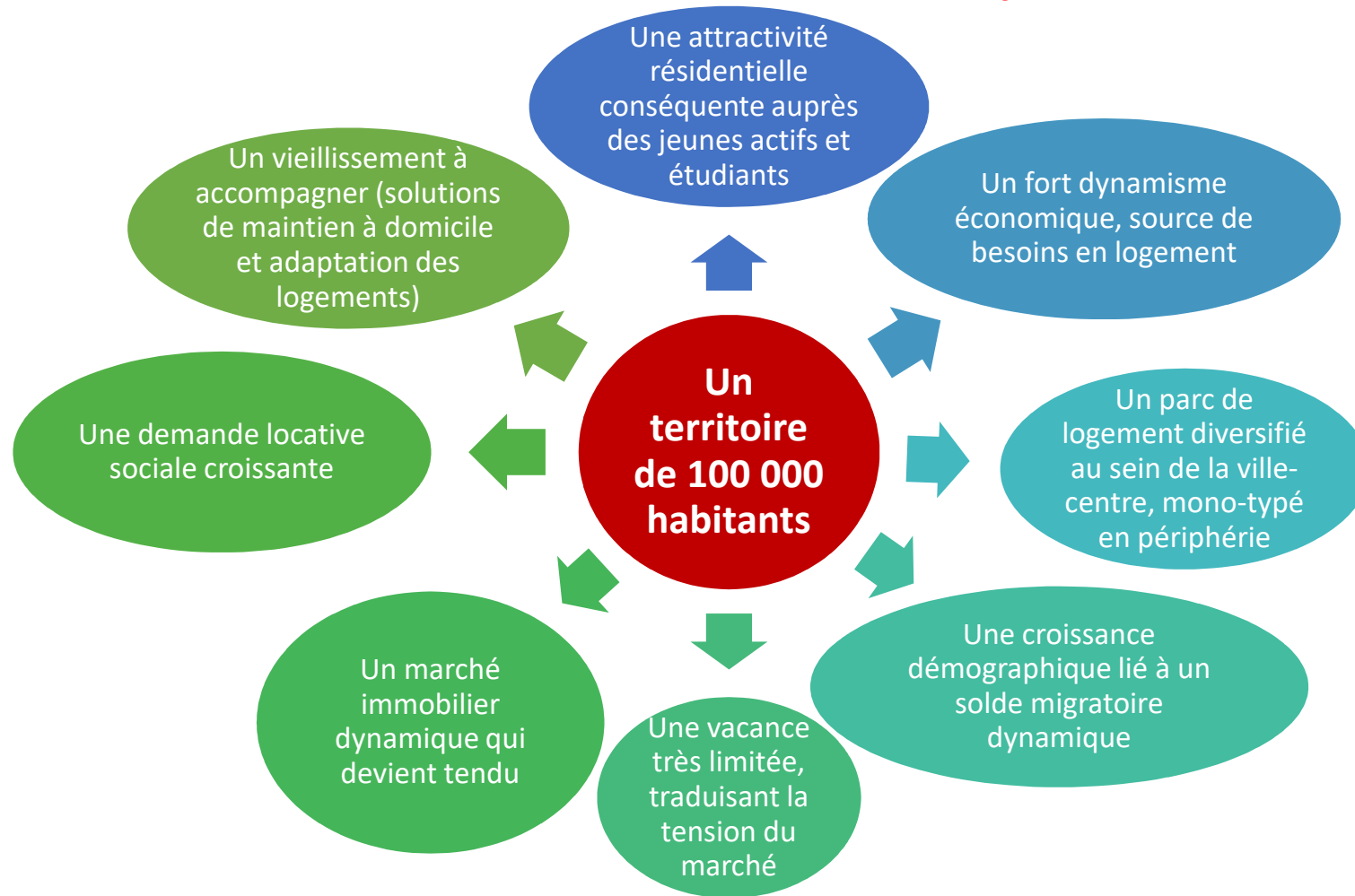
LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMERATION : LE LOGEMENT SOCIAL, SA PRODUCTION ET SON OCCUPATION SONT AU CŒUR DES PREOCCUPATIONS

- 1/ Le portrait du territoire
- 2/ Le portrait social du territoire
- 3/ Le PLH et la politique Habitat social
- 4/ Focus sur une action : la mise en œuvre de la cotation
- 5/ Le lien entre la collectivité et le CREHA OUEST

1/ Historique

- Le 1^{er} PLH sur LRSYA date de 1995
- Le 7^{ème} PLH 2023-2028 a été adopté en octobre 2023
- En complément de ses propres aides financières, l'intercommunalité a pris la délégation des aides à la pierre depuis 2006
- Un 1^{er} PPG en 2016 (Plan Partenarial de Gestion de la Demande de Logement social et d'Information des Demandeurs) + la création d'un poste dédié à la politique de peuplement
- Un 2nd PPG en 2023 qui intègre la cotation de la demande de logement social
- Au fil des années un lien qui s'est tissé entre les différents acteurs de terrain : services sociaux des communes et de la ville centre, bailleurs, Action Logement, services de l'Etat, intercommunalité

1/ Le portrait du territoire : Un territoire dynamique



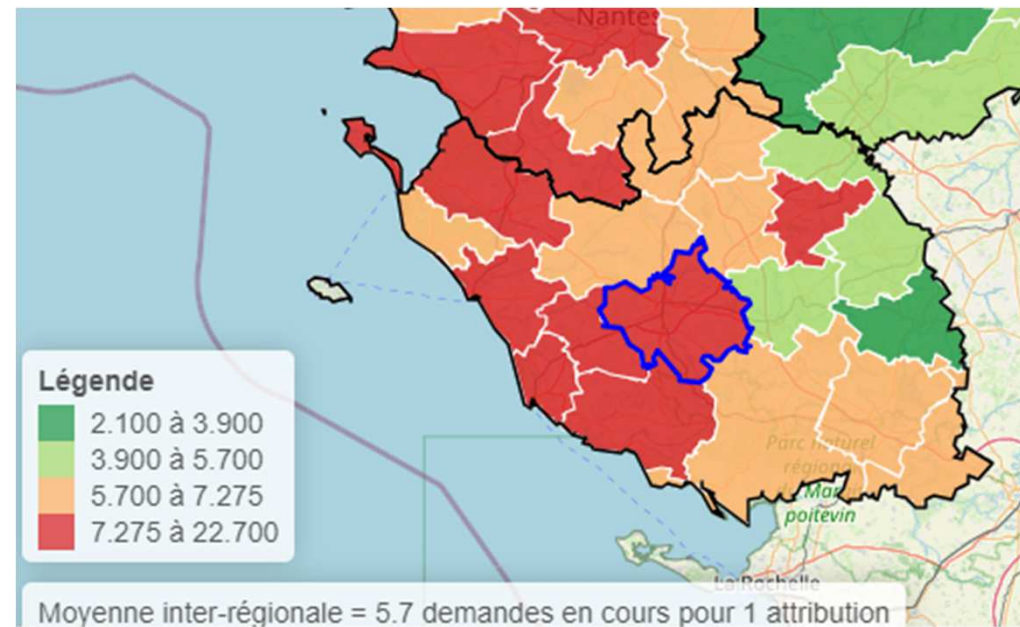
2/ Le portrait social du territoire

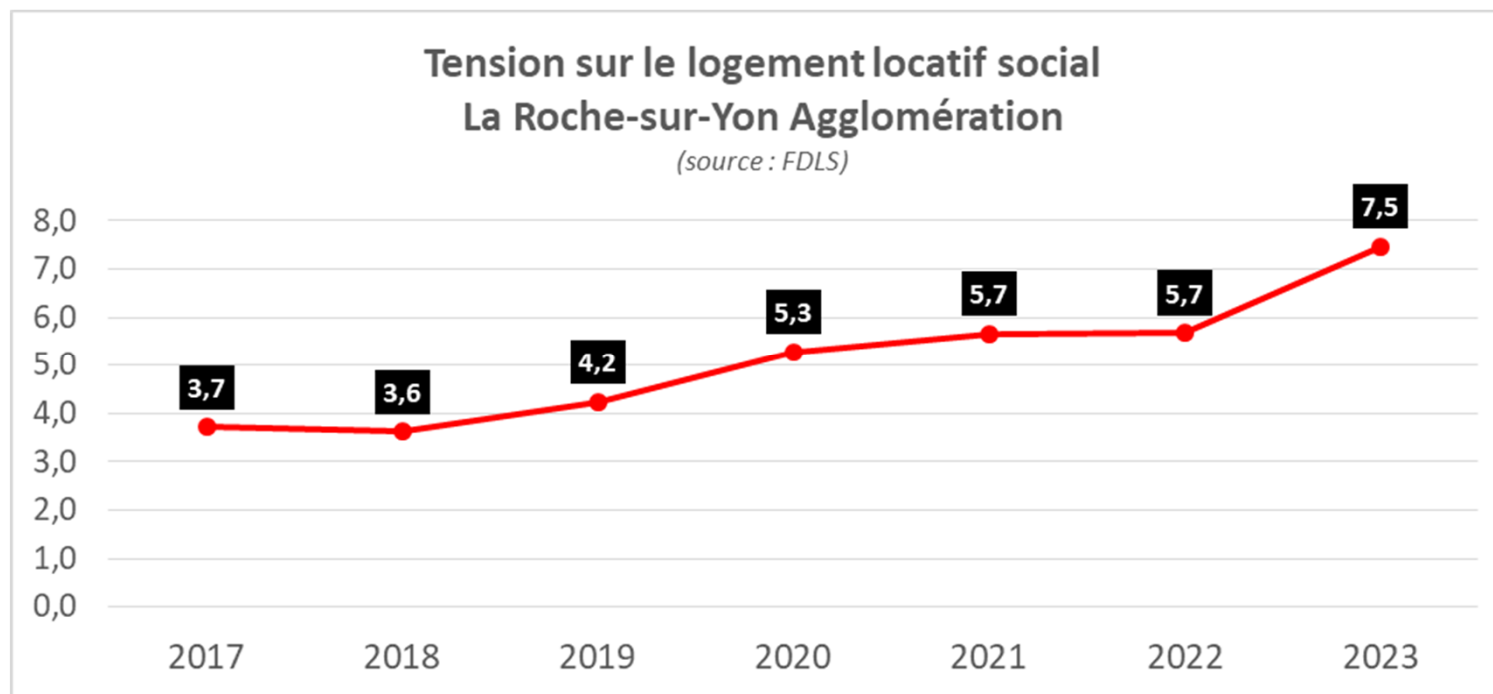
La demande en cours

(FDLS au 01/01/2024)

- ❑ 4 696 demandeurs ↗ (+ 4 % en 1 an)
- ❑ 70 % demandes externes

- ❑ 7,5 demandes en cours pour 1 attribution





A titre de comparaison :

- ✓ Vendée : 7,6
- ✓ Les Sables d'Olonne Agglomération : 12,6
- ✓ CDC Pays de Fontenay-Vendée : 5,8

Le profil type du demandeur



J'ai entre 30 et 49 ans (43,9 %)



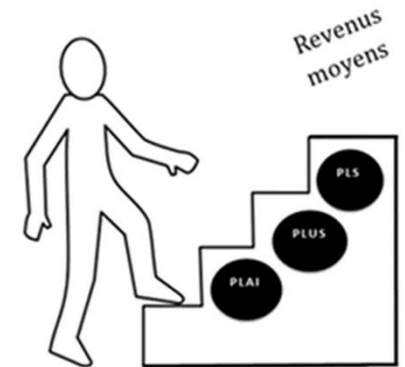
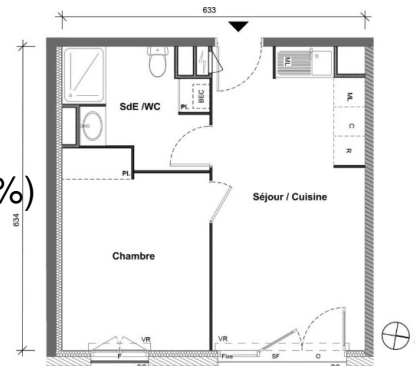
Je vis seul(e) (48,6 %)
 ou avec mes enfants (27,5 %)



Je suis Agglo-Yonnais (68,5 %)




Je recherche un T2 (34,1 %)
 ou un T3 (27,8 %)



Faibles
 revenus

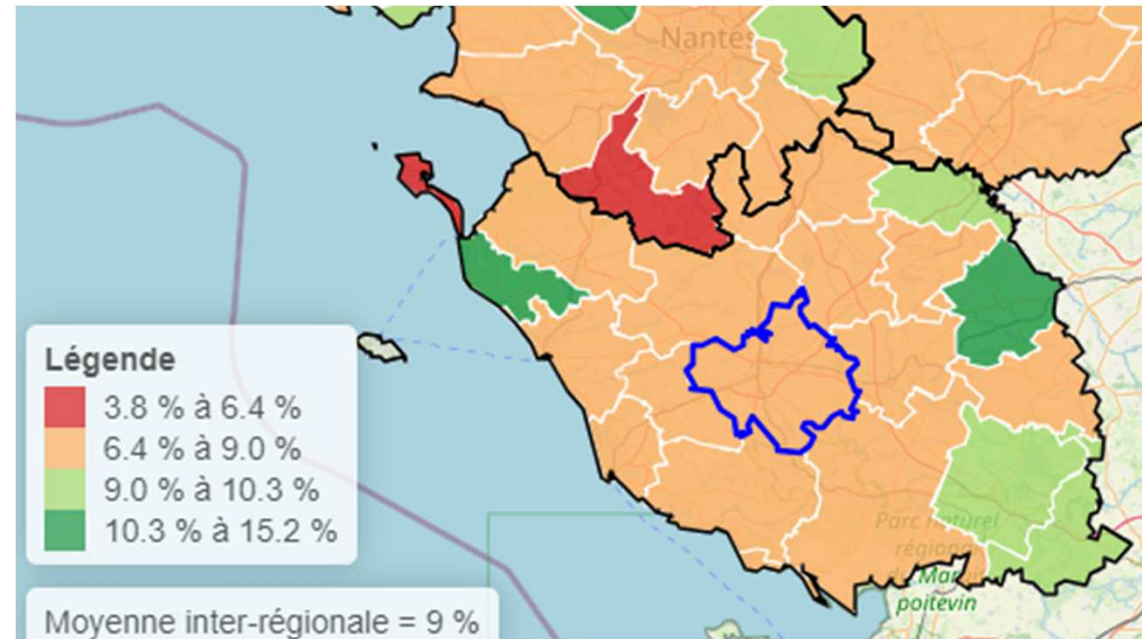
Mon RFR se situe
 en-dessous de 60 %
 des plafonds PLUS (73,5 %)

Les attributions en 2023

❑ 629 attributions  (-20,8 % en 1 an)

❑ 81 % d'attributions en externe

❑ Taux de mobilité : 8,7 %



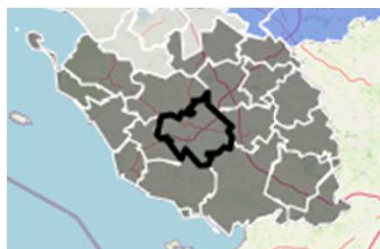
Le profil type des attributions



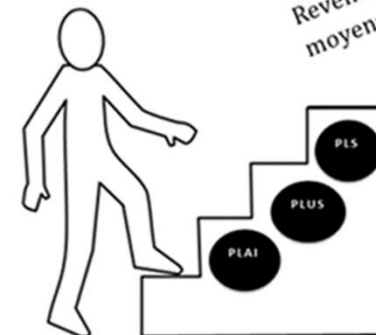
J'ai entre 30 et 49 ans
 (45,5 %)



Je vis avec mes enfants (37,2 %)
 ou seul(e) (35 %)



Je suis Agglo-Yonnais (79,5 %)



Revenus moyens
 Faibles revenus
 Mon RFR se situe en-dessous de 60 %
 des plafonds PLUS (75,7 %)

J'ai emménagé dans un T3
 (41,7 %)



J'ai eu mon logement sous 18 mois en moyenne



Le parc locatif social

85 % des logements sociaux à



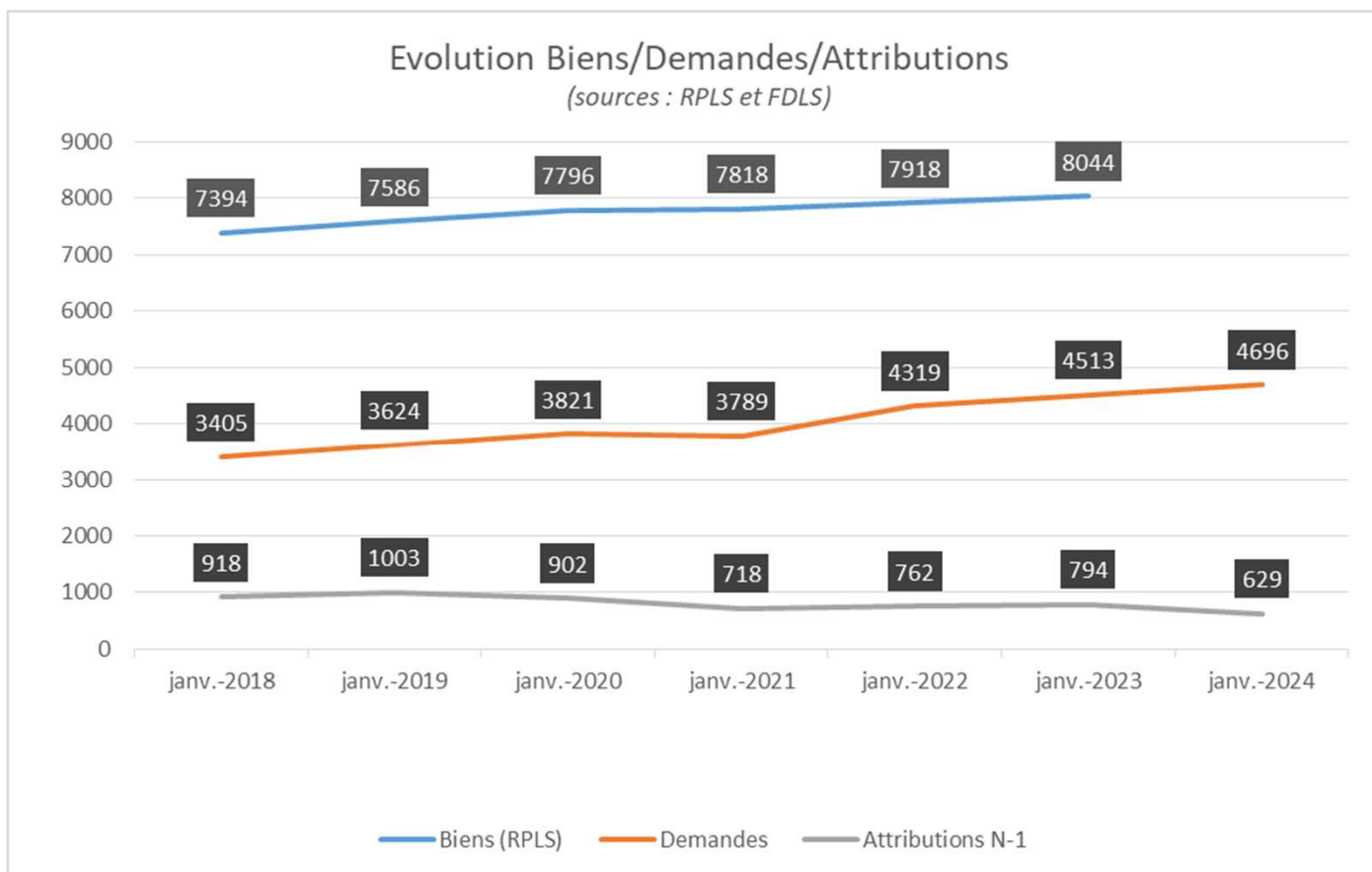
8 044 logements sociaux
au 01/01/2023 (RPLS)
+ 1,59 % en 1 an

Une majorité de **T3** : 41 %



75 % des logements collectifs

En résumé :

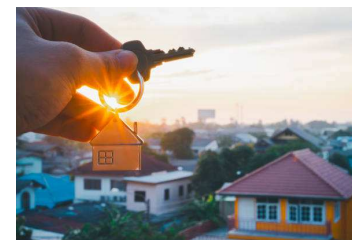


3/ Le PLH et la politique Habitat social

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



17 actions pour décliner les orientations

1. Accompagner la transition écologique et climatique de l'habitat



Les principales actions

- **Accompagnement des communes** par le service planification, aménagement et habitat, dans la définition de leurs projets et la montée en densité induite par l'objectif ZAN
- Alimentation d'un **fonds communautaire d'action foncière > 200 000 € par an** pour des acquisitions foncières de long terme ou subventions en déficit foncier
- **Charte de l'aménagement** à la Roche-sur-Yon à co-construire avec la Fédération des promoteurs.
- **Accompagnement des propriétaires et copropriétés à réaliser des rénovations thermiques globales quel que soit leur niveau de ressources** (OPAH / Guichet Unique de l'Habitat / PTRE) > **Entre 800 et 900 K€ / an**
- **Soutien aux rénovations dans le parc social > 200 K€ / an**

17 actions pour décliner les orientations

2. Garantir l'accès au logement abordable



Les principales actions

- **Soutien financier aux programmes de logements sociaux** en bonifiant les opérations aux équilibres financiers complexes > 700 K€ par an.
- **Accompagnement des communes SRU dans la rédaction de leur CMS** et dans le suivi de la programmation sociale
- Mobiliser les **outils réglementaires dans le nouveau PLUi** permettant de garantir les objectifs de mixité (règlement, OAP, SMS)
- **Cofinancer la réalisation de logements en location-accession** via la mise en place d'un **PTZ local** (partenariat avec secteur bancaire) > 150 K€ par an.

17 actions pour décliner les orientations

3. Diversifier la réponse aux besoins en logement et hébergement



Les principales actions

- **Création d'une résidence hôtelière à vocation sociale Actifs** en courte durée ou en mobilité
- **Suivi des besoins en logement des étudiants**
- **Accompagnement des propriétaires dans des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie (OPAH)**
- **Programmation et soutien à la production de logements PLAI adaptés, programmation de petits logements sociaux, reconstitution de l'offre en résidence sociale déconventionnée**
- **Partenariat à développer pour création d'hébergement intercalaire**
- **Gestion et entretien des aires d'accueil**
- **Accompagnement de la sédentarisation de quelques familles sur le temps du PLH**

17 actions pour décliner les orientations

4. Garantir la qualité du parc existant



Les principales actions

- **Soutien à la rénovation des parcs public et privé**
- **Renforcement des moyens d'information et d'accompagnement au sein du Guichet unique de l'habitat**
- **Identifier et former un interlocuteur relai dans chaque commune** pour faciliter le repérage et la gestion des situations d'habitat indigne
- **Participation au Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne et la précarité énergétique**
- **Bilan de l'expérimentation de la déclaration préalable de mise en location**

4/ Focus sur une action : la mise en œuvre de la cotation

2021 DEFINITION DES CRITERES	2022 PARAMETRAGES ET CONTROLES	2023 EXPERIMENTATION ET COMMUNICATION	2024 MISE EN PLACE ET SUIVI
Définition des critères nationaux et de la vie de la demande en groupe de travail départemental avec les autres EPCI	Paramétrage des critères par le CREHA OUEST	Réunion d'information pour les communes et les membres des CAL avant de lancer l'expérimentation	Lancement de la cotation au grand public en janvier
Définition des critères locaux en groupe de travail communal avec l'appui technique de la Commission de Coordination	La Commission de Coordination contrôle les paramétrages attendus fait procéder aux réglages fait ajuster quelques critères	Groupe de travail inter-régional pour travailler sur document de communication et indicateurs	Commission de Coordination analyse les résultats des CAL
	Le CREHA OUEST dispense la formation aux chargés de clientèle des bailleurs	La Commission de Coordination analyse les résultats des CAL et propose derniers ajustements	Réflexion sur la notion de « travailleurs essentiels »
		Validation par la CIL en sept.	
		Adoption en Conseil d'Agglomération en décembre	
		Communication auprès des Communes et partenaires en déc	

Sur l'Agglomération, ce travail a permis

- Un échange et un partage constructif inter-bailleurs lors des Commissions de Coordination.
- Une intégration d'élus en Commission de Coordination pour compléter l'approche des techniciens avec des situations réelles : complémentarité appréciée du côté des partenaires et des élus eux-mêmes.
- Une prise de conscience que la cotation met en avant des éléments du statut du logement actuel et des motivations du demandeur pour aider à la décision en CAL.



Les limites observées de la cotation

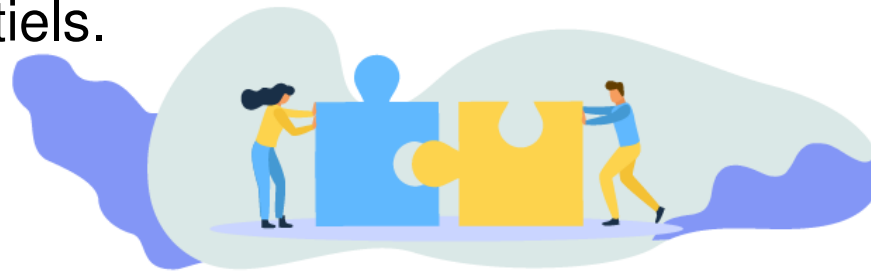
- En fonction des profils des candidats proposés en CAL, une priorisation peut s'avérer au-delà du nombre de points.
- Le choix de la CAL peut correspondre au candidat le mieux coté mais la CAL a aussi conscience que la cotation ne résume pas exclusivement la situation du demandeur.
- Les précisions apportées en CAL par les bailleurs, les communes, les services de l'Etat peuvent aussi révéler d'autres éléments non répertoriés dans un formulaire CERFA, du fait de situations non cotables, et permet d'humaniser le traitement des dossiers présentés.



5/ Le lien entre la collectivité et le CREHA OUEST

A travers la mise à disposition d'une application métier et d'un observatoire statistique :

- La possibilité d'échanger sur l'utilisation des outils, la signification des indicateurs.
- Un accompagnement auprès de la collectivité pour la mise en place de la cotation.
- En 2024, l'Agglomération aura besoin d'être accompagnée pour des indicateurs de suivi de la cotation, dans sa réflexion sur la notion de travailleurs essentiels.



Merci de votre attention

LA ROCHE-SUR-YON AGGLOMERATION

Pierre Lefebvre

Vice-Président Habitat et Politiques Energétiques

pierre.lefebvre@larochesuryon.fr

Amélie Mitri

Responsable Service Habitat Hébergement

amelie.mitri@larochesuryon.fr

Véronique Charrier

Responsable Parc Public et Politique de Peuplement

veronique.charrier@larochesuryon.fr