

**PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
DE LOUVIGNÉ COMMUNAUTE
2011 - 2016**

**DOCUMENT
D'ORIENTATION**



Sommaire

I.	Contexte et Démarche	5
1.1.	Cadre législatif du PLH.....	5
1.2.	Politique communautaire de l’habitat et démarche d’élaboration du PLH.....	6
1.3.	L’articulation du PLH avec les documents d’urbanisme	8
II.	Le développement durable au cœur de la politique de l’habitat	11
2.1.	Points clés du diagnostic	11
2.2.	Perspectives démographiques et de besoins en logements.....	12
2.3.	Enjeux et principes du Programme Local de l’Habitat	18
III.	Les orientations du PLH	21
3.1.	Foncier, urbanisation et habitat durable	21
3.2.	Répondre aux besoins en logements en s’appuyant sur les objectifs de mixité sociale et d’accessibilité	22
3.3.	Valoriser le territoire par la promotion de ses atouts résidentiels	22
3.4.	Animation du Programme Local de l’Habitat.....	22

I. Contexte et démarche

1.1. Cadre législatif du PLH

Les articles L302-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation définissent l'objet et le contenu du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le PLH est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres pour une durée de six ans.

Il définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements exprimés par l'ensemble de la population.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées.

Le PLH indique les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Il doit préciser notamment :

- les objectifs d'offre nouvelle,
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation du parc existant, public ou privé, et notamment les opérations programmées d'amélioration de l'habitat et les actions de lutte contre l'habitat indigne,
- la typologie des logements à construire au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible, notamment l'offre de logements locatifs sociaux et très sociaux ainsi que l'offre privée conventionnée par l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH),
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;

Le Programme Local de l'Habitat comprend :

- un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique,
- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme,
- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune et, le cas échéant, secteur géographique défini à l'intérieur de celui-ci. Il indique notamment le nombre et les types de logements à réaliser, les moyens, notamment fonciers, à mettre en oeuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés, l'échéancier prévisionnel de

réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire.

Au cours des dix dernières années, divers textes de lois ont apporté des modifications au contenu des PLH :

- La loi **Solidarité et Renouvellement Urbains** (13 décembre 2000) a défini la compatibilité des PLH avec les Schémas de Cohérence Territoriale ainsi que celle des Plans Locaux d'Urbanisme avec le PLH.
- La loi **Libertés et Responsabilités Locales** (13 août 2004) a donné l'opportunité aux collectivités compétentes en matière d'habitat de devenir délégataire des aides à la pierre sur leur territoire (le Conseil Général d'Ille-et-Vilaine pour le territoire de Louvigné Communauté) et a ainsi modifié le rôle des différents acteurs de l'habitat. Elle a également créé le Comité Régional de l'Habitat qui rend un avis au préfet avant l'approbation des projets de PLH.
- Le **Plan de Cohésion Sociale** (18 janvier 2005) a renforcé la prise en compte des problématiques du logement des personnes défavorisées et de l'habitat indigne.
- La loi **Engagement National pour le Logement** (13 juillet 2006) a pour objectif de faciliter la production de logements locatifs sociaux. Elle a également rendu obligatoire le repérage de l'habitat indigne.
- La loi **Engagement National pour l'Environnement** (Grenelle I et Grenelle II) rappelle la compatibilité entre les documents d'urbanisme et le PLH. L'accent est mis sur la performance énergétique des bâtiments, la densification des zones urbanisées, la prise en compte des transports collectifs dans les projets d'habitat.
- La loi **Mobilisation pour le Logement et Lutte contre l'Exclusion** (25 mars 2009) a modifié le contenu du PLH afin de le rendre plus opérationnel. Elle instaure un programme d'actions détaillé par commune voire par secteur géographique, indiquant notamment le nombre et le type de logements à réaliser, les besoins en foncier pour la réalisation des actions. Par ailleurs, elle précise que les PLH approuvés avant la loi doivent être mis en conformité.

1.2. Politique communautaire de l'habitat et démarche d'élaboration du PLH

Située sur un territoire rural à l'écart des flux des grosses agglomérations, Louvigné Communauté connaît une tendance démographique en léger repli depuis 1999. Malgré une embellie entre 2006 et 2008, les différents marchés immobiliers ont été peu actifs dans une période récente. Face à une demande en logements faible, le territoire a géré le

développement de l'habitat par la création de lotissements communaux sans connaître de pression foncière.

Dans ce contexte, la répartition des rôles entre les communes et la Communauté de communes concernant la politique de l'habitat a été simplifiée. Les communes ont développé leur parc de logements principalement par l'ouverture de nouveaux lotissements alors que la Communauté de communes a concentré son action sur la réhabilitation du bâti ancien et le développement d'une offre locative conventionnée.

Le lancement de la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat a permis de mettre en place une concertation autour des compétences de chaque niveau de collectivité et d'initier la réflexion stratégique sur les besoins du territoire en matière de logements et sur les moyens d'y répondre à l'échelle communautaire.

La mise en œuvre de cette vision partagée a été possible grâce à l'organisation de nombreuses rencontres entre les élus du territoire afin d'échanger sur les pratiques, les difficultés rencontrées et les objectifs de chacun. La recherche d'un socle commun s'est progressivement traduite dans le Programme Local de l'Habitat.

Désormais, le **Programme Local de l'Habitat a vocation à devenir la politique d'habitat du territoire pour les 6 années à venir**. Il est un outil de pilotage à destination des élus. Le document d'orientation en constitue le cadre de référence dont les principes et objectifs seront déclinés dans un programme d'actions à mettre en œuvre.

La démarche d'élaboration du PLH s'est articulée autour de plusieurs principes :

- le recueil de l'avis des élus lors d'entretiens individuels,
- la mise en place d'un comité de pilotage, rassemblant l'ensemble des communes du territoire ainsi que le SCoT du Pays de Fougères, qui a constitué l'espace principal de la concertation sur les différents thèmes constituant le PLH,
- la concertation avec les acteurs de l'habitat,
- la validation des décisions par le conseil communautaire lors des différentes étapes.

Cette dynamique se poursuit sur le territoire par la transformation du comité de pilotage en comité de suivi du PLH qui pourra être élargi aux différents acteurs de l'habitat intervenant sur le territoire.

1.3. L'articulation du PLH avec les documents d'urbanisme

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fougères

(Source : SCoT du Pays de Fougères, Projet de d'Aménagement et de Développement Durable, Document d'Orientations Générales)

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Fougères a été élaboré entre 2006 et 2009 et approuvé par le comité syndical du 8 mars 2010.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT précise « *la vocation du Pays de Fougères en s'appuyant sur des choix d'aménagement et de développement permettant l'équilibre entre l'affirmation de la place du pays dans son environnement, la prise en compte des dynamiques locales et le respect des projets de développement exprimés à l'échelle des Communautés de communes.* » (PADD, SCoT Pays de Fougères, p.4)

Le PADD énonce trois enjeux principaux pour le développement du Pays de Fougères :

- Rendre le territoire plus attractif et plus solidaire.
- Elaborer une stratégie commune pour le développement économique du pays.
- Préserver, améliorer et valoriser l'environnement pour en faire un véritable point d'appui au projet de développement du territoire

Pour répondre à ses enjeux, le Pays de Fougères doit s'attacher à développer conjointement ses fonctions résidentielles et économiques, à accompagner son décollage démographique en préservant son identité, à encadrer le développement de son urbanisation pour préserver les équilibres environnementaux et sociaux. Le PADD met en avant le rôle de la ville de Fougères et des chefs-lieux de canton dans l'organisation des bassins de vie.

En ce qui concerne le développement urbain de Louvigné Communauté, le PADD du SCoT pose comme priorités :

- de privilégier l'urbanisation autour des bourgs et de limiter l'urbanisation des hameaux en privilégiant les constructions dans les dents creuses,
- de favoriser la prise en compte des paysages naturels et architecturaux en fixant des principes pour la réalisation de constructions nouvelles,
- de s'appuyer sur les outils de maîtrise foncière pour développer des projets d'habitat de qualité,
- d'accompagner les évolutions et le vieillissement de la population en place en cherchant à développer des produits habitat adaptés aux besoins des ménages en termes de taille, d'accessibilité et de coût, et en maintenant une offre locative privée et sociale de qualité,
- de maintenir les efforts en matière de renouvellement du parc ancien et obsolète,
- de mettre en place une politique d'acquisition foncière sur les communes qui souhaitent pouvoir mieux maîtriser l'aménagement de leur territoire,
- d'encourager la généralisation des documents d'urbanisme.

Au travers du Document d'Orientations Générales, le SCoT propose une feuille de route et fixe la marche à suivre pour garantir la cohérence du territoire. Il décline par niveaux d'action les objectifs et les leviers à mobiliser.

L'échelon communautaire est ainsi décrit comme niveau pertinent de réflexion pour lutter contre les inégalités territoriales et cadre de cohérence pour guider l'action des communes. Trois orientations principales ont été définies à ce niveau :

- Structurer les bassins de vie locaux autour des chefs-lieux de canton pour en faire de réels points d'appui pour le développement des territoires communautaires,
- diversifier l'offre de logements afin de répondre aux besoins de tous les ménages,
- guider les communes dans leur réflexion visant l'identification et la préservation des éléments naturels et paysagers.

Le Document d'Orientations Générales du SCoT conforte le rôle des communes comme l'échelon privilégié pour la promotion d'un développement maîtrisé. Concernant l'habitat, cela doit s'appuyer sur deux axes :

- maîtriser le développement urbain pour préserver la ressource foncière, Structurer le développement des communes et favoriser les déplacements de courte distance,
- organiser le développement urbain pour favoriser la qualité de vie des communes et en valoriser l'identité rurale, architecturale et paysagère.

Etat des lieux des documents d'urbanisme des communes

En février 2011, six communes de Louvigné Communauté disposent d'un document d'urbanisme approuvé : La Bazouge-du-Désert, Le Ferré, Louvigné-du-Désert, Mellé, Monthault et Villamée, deux autres sont en cours d'élaboration : à Poilley et Saint-Georges de Reintembault (validation prévue au premier semestre 2011). Toutes ces communes ont choisi la procédure du Plan Local de d'Urbanisme.

Le tableau suivant présente la taille des zones à urbaniser inscrites dans les documents d'urbanisme.

Communes	Zones 1AU	Zones 2AU
La Bazouge-du-Désert	12,5 ha	10,4 ha
Le Ferré	6,2 ha	11,3 ha
Louvigné-du-Désert	24,7 ha	35,6 ha
Mellé	1,5 ha	3 ha
Monthault	2,3 ha	0,6 ha
Poilley	6 ha	4,6 ha
St Georges de Reintembault <i>(PLU en cours d'élaboration)</i>	3 ha	1,8 ha
Villamée	1,5 ha	2,1 ha
Louvigné Communauté	57,7 ha	69.4 ha

Six communes disposent actuellement de réserves foncières qui peuvent être mobilisées pour des projets d'habitat, soit en implantation directe sur la parcelle, soit en échange de terrains:

- St-Georges-de-Reintembault : 3 ha
- Le Ferré : 2,5 ha
- Poilley : 2 ha
- Monthault : 2 ha
- Villamée : 2 ha
- Mellé : 1 ha

Un surdimensionnement apparent des zones à urbaniser par rapport aux besoins réels en foncier peut ainsi être relevé. S'il peut être facteur de risque en cas de pression foncière, on peut tout de même signaler que le territoire n'est pas concerné par des investissements de promoteurs privés, les lotissements sont en majorité communaux et des outils d'urbanisme restent à disposition des élus pour réguler l'urbanisation de ces parcelles (droit de préemption, portage foncier par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne).

Dans le cadre de la réalisation d'une fiche à propos de la compatibilité entre les PLU communaux et le PLH, des préconisations seront transmises aux communes au sujet du dimensionnement des différents zonages et de la densification urbaine (une densité maximale sera en outre automatiquement imposée en cas de portage par l'Etablissement Public Foncier).

II. Le développement durable au coeur de la politique de l'habitat

2.1. Points clés du diagnostic

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat de Louvigné Communauté a été réalisé entre 2006 et 2008 puis actualisé avec les derniers chiffres de recensement de la population. Ces constats résultant de l'analyse des caractéristiques des ménages, du parc de logements et du fonctionnement des marchés locaux de l'habitat ont constitué le premier niveau d'analyse permettant de définir les orientations de la politique communautaire de l'habitat.

2.1.1. Les habitants et les ménages

- La population est en léger repli entre 1999 et 2007 : 230 habitants perdus
- La variation moyenne annuelle de la population (- 0,3 %) est cependant en amélioration par rapport à la période 1990 - 1999 (-0,6%)
- Conséquence de la structure par âge de la population, le solde naturel est le plus influent dans la variation de la population (- 0,2%)
- Le solde migratoire est négatif également (- 0,1%) mais en amélioration (- 0,5 % entre 1990 et 1999)
- Une part importante de personnes âgées, seules ou en couple
- Une faible part de ménages imposés
- Des ménages aux revenus parmi les moins élevés de la région

2.1.2. La production de logements

- Augmentation de la production de logements entre 2003 et 2007
- Ralentissement de la production en 2008 et 2009 pour les logements des particuliers.
- La production de logements se fait essentiellement en construction individuelle
- Difficultés de produire des logements locatifs sociaux
- Intervention sur le bâti existant par le biais d'une OPAH entre 2003 et 2008

2.1.3. Les conditions de logements

- Un phénomène de vacance qui perdure et qui semble se renforcer depuis 2009
- La vacance concerne essentiellement des logements du parc ancien, souvent dégradés, mais commence à toucher le parc locatif social
- Un parc potentiellement indigne estimé à 17% en 2005

2.1.4. La question du foncier

- Peu de réserves foncières maîtrisées
- Urbanisation par lotissements en régie directe

2.2. Perspectives démographiques et de besoin en logements

Conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (art. R302-1), les objectifs du Programme Local de l'Habitat s'appuient sur un scénario estimant les besoins en logements pour la période du PLH. Ce scénario est fondé sur les évolutions démographiques et socio-économiques observées ou prévisibles sur le territoire. Le besoin en logement est décliné par type dans le programme d'actions.

Quelques tendances récentes ont guidé la réalisation de scénarii de croissance de la population et de besoins en logements :

- 8 708 habitants dans la Communauté de communes au 1^{er} janvier 2007 (RP Insee),
- un recul démographique faible mais qui se poursuit sous l'effet d'un solde naturel négatif,
- une part importante de ménages âgés,
- une construction neuve en phase de croissance jusqu'en 2007 mais qui a subi le ralentissement de la conjoncture économique en 2009,
- une nécessité d'attirer de jeunes ménages (16 % de 25-39 ans sur le territoire contre 21% au niveau départemental).

2.2.1. Trois scénarii présentés au comité de pilotage PLH ¹

Scénario 1 : Maintien de la population

Objectif : accueillir de nouveaux ménages pour stopper le recul démographique

Taux de croissance : **+ 0,33 % par an**

Nombre de personnes à accueillir : **entre 40 et 57 habitants par an**

Scénario 2 : Evolution moyenne du Pays de Fougères

Objectif : actions volontaristes pour relancer la croissance démographique

Taux de croissance : **+ 0,9 % par an**

Nombre de personnes à accueillir : **entre 86 et 104 habitants par an**

Scénario 3 : Hypothèse d'une reprise forte de la croissance démographique

Taux de croissance : **+ 1,84 % par an**

Nombre de personnes à accueillir : **entre 181 et 202 habitants par an**

Le comité de pilotage du PLH de Louvigné Communauté retient le scénario n°2. Il sert de base pour l'estimation du besoin global en logements.

¹ Estimations à partir de deux sources : Insee 2007 et Filocom 2007, proposant deux chiffrages de populations différents.

2.2.2. Besoin en logements pour la période 2011 - 2016

Le besoin global en logements doit prendre en compte deux phénomènes influant sur la relation entre la population et les logements.

Le desserrement des ménages conduit à une occupation moindre des logements. Il est alors nécessaire de produire plus de logements pour répondre aux besoins de la même population. Par ailleurs, l'accueil de ménages nécessite également le développement du parc de logements.

Besoin en logements à population constante

Le besoin en logements à population constante évolue en fonction de la taille moyenne des ménages. Ce chiffre est en recul constant pour Louvigné Communauté sur une longue période. Les séparations de couples, la réduction de la taille des familles ou encore l'allongement de la durée de vie en sont les causes les plus souvent citées.

En 2006, Louvigné Communauté présente une taille moyenne des ménages de 2,28 personnes par ménage (2,49 en 1999). Cet indicateur est très inférieur à celui des territoires de même taille dans le Pays de Fougères. Il est cependant proche de la moyenne de celui du Pays de Fougères ou du département. Si le recul de la taille moyenne des ménages se poursuivait au même rythme, ce chiffre serait inférieur à 2 personnes par ménage en 2010 pour Louvigné Communauté.

On ne peut toutefois envisager une progression de la taille moyenne des ménages dans un avenir proche sur le territoire de Louvigné Communauté compte tenu de la part de population âgée et de la dynamique démographique. Néanmoins, les objectifs du PLH ont pour ambition l'attrait de jeunes ménages ce qui devrait freiner ce repli de la taille moyenne des ménages.

Pour la période du PLH, on retient **le chiffre de 2,15 personnes par ménage.**

BESOIN EN LOGEMENTS A POPULATION CONSTANTE			
Population 2006	taille ménage: 2,28 (A)	taille ménage: 2,15 (B)	Besoin en logts dû au desserrement (B-A)
8700	3816	4046	230 logements

Pour pallier le desserrement des ménages, sans augmentation de la population, la production de logements sur le territoire doit être de 230 logements à l'horizon 2016, soit 23 logements par an ou 138 logements durant la durée du PLH.

Besoin en logements pour l'accueil de population

Le recul de la population de Louvigné Communauté résulte d'une structure par âge très défavorable au solde naturel. Le solde migratoire est également négatif (- 0,1 %) mais s'est amélioré par rapport à la période 1990-1999. Il apparaît donc nécessaire d'attirer de jeunes ménages afin d'inverser ces tendances.

Ceci se traduit dans le choix d'un scénario volontariste de croissance démographique, bien que celle-ci reste dans la moyenne observée sur le Pays de Fougères (+ 0,9 %), soit une progression inférieure à celle du département.

BESOINS EN LOGEMENTS POUR L'ACCUEIL DE POPULATION (taille des ménages : 2.15)				
	Taux d'évolution annuel moyen	Accueil d'habitants par an	Besoin en logements par an	Logements à produire durant la période du PLH
Hypothèse 2 : Evolution moyenne du Pays	+ 0.90 % / an	95 ¹	44	264

¹ Moyenne du nombre de personnes à accueillir selon le scénario 2

Afin de poursuivre l'accueil de nouveaux ménages, la production de logements sur le territoire de Louvigné Communauté doit être de 264 logements sur la durée du PLH, soit 44 logements par an.

Besoin global en logements durant la période du PLH

Selon le scénario de croissance de la population retenu, le besoin global en logements pour Louvigné Communauté durant la période du PLH est donc le suivant :

PLH Louvigné Communauté	Nombre de logements par an	Nombre de logements sur la durée du PLH (2011-2016)
Besoin en logements lié au desserrement des ménages	23	138
Besoin en logements pour l'accueil de nouveaux ménages	44	264
Besoin global de logements	67	402

Pour répondre au besoin en logements lié au desserrement des ménages et à l'accueil de nouveaux ménages, la production de logements sur Louvigné Communauté doit être d'environ 400 logements en 6 ans, soit 67 logements par an.

2.2.3. Typologie des logements à produire pour la période du PLH

Le scénario présenté ci-dessus quantifie de façon globale le besoin en logements. Afin de répondre aux objectifs opérationnels du Programme Local de l'Habitat, ce besoin est décliné en différents types de logements.

Logements locatifs sociaux HLM

Louvigné Communauté compte actuellement un parc de logements locatifs appartenant aux bailleurs sociaux d'environ 312 logements en 2009 soit 8.5 % du parc de résidences principales. La Communauté connaît une demande très faible alors même que la typologie de la population laisse penser que les besoins pour la population locale sont importants. Actuellement, le territoire peine à maintenir son nombre de logements locatifs sociaux (exemple de Louvigné-du-Désert ou La Bazouge-du-Désert).

Objectif : **Produire 7,5 % de logements locatifs HLM (PLUS et PLAI) durant la période du PLH pour maintenir la part dans les résidences principales**

Logements locatifs conventionnés

Sur le territoire, la production de logements conventionnés est très dépendante de la réalisation de programme d'incitation à la réhabilitation. Lors de la dernière OPAH (2004-2009), 62 logements vacants ont été réhabilités. La Communauté souhaite encourager la production de ce type de logements afin de constituer une offre complémentaire aux logements sociaux. La réalisation de cet objectif dépend également des accords avec les financeurs de l'habitat.

Objectif : **Produire 6,5 % de logements locatifs conventionnés durant la période du PLH**

Logements en accession sociale à la propriété

Il est actuellement difficile de se positionner sur le développement d'une offre en accession sociale sur Louvigné Communauté. En 2011, le seul dispositif pour financer ce type de logements est le Prêt Social Location-Accession. La faiblesse de la demande et le niveau des prix du foncier ne permettent pas d'envisager une offre large en PSLA. On note toutefois qu'un projet est envisagé en centre-bourg de Louvigné-du-Désert par un bailleur social. Toutefois, compte tenu des caractéristiques des ménages (niveaux de revenus peu élevés), ce mode d'accession à la propriété correspond aux besoins du territoire. Les revenus des ménages pourraient également correspondre au PTZ+ avec différé de remboursement.

Objectif : **Produire 10 % de logements en accession sociale à la propriété durant la période du PLH**

Logements locatifs privés

La part de logements locatifs privés est de l'ordre de 10 % dans les logements autorisés ces dernières années. Il est proposé de maintenir ce taux dans la production de logements durant la période du PLH.

Objectif : Produire 10 % de logements locatifs privés durant la période du PLH

Logements en accession libre

L'accession libre ou avec un prêt à taux zéro non différé reste la forme la plus répandue d'accès au logement sur Louvigné Communauté. On compte 70 % de propriétaires (Insee RP 2007) sur le territoire et près de ¾ des logements autorisés de 1999 à 2007 ont été destinés à l'occupation personnelle des propriétaires

Objectif : Produire 66 % de logements en accession libre ou PTZ durant la période du PLH

Les tableaux ci-dessous synthétisent les objectifs de production de logements de différents types sur la période du PLH à l'échelle de la Communauté de Communes.

Typologie des logements à produire pour la période du PLH : objectifs par type :

Typologie des logements à produire durant la période du PLH	Objectifs en %	Objectifs en nombre
Locatifs sociaux HLM (PLUS / PLAI)	7,5%	30
Locatifs conventionnés ANAH	6,5 %	26
Accession sociale à la propriété	10 %	40
Locatifs loyers libres	10%	40
Accession classique	66 %	266
Total	100%	402

Typologie des logements à produire pour la période du PLH : objectifs en neuf et réhabilitation

Typologie des logements à produire durant la période du PLH	Objectifs en réhabilitation	Objectifs en construction neuve
Locatifs Bailleurs Sociaux (PLUS / PLAI)	0	30
Locatifs conventionnés autres bailleurs (collectivités, particuliers)	26	0
Accession sociale à la propriété	20	20
Locatifs loyers libres	20	20
Accession classique	160	106
Total	226	176

Typologie des logements à produire pour la période du PLH : objectifs par forme urbaine pour la construction neuve

Typologie des logements à produire durant la période du PLH	Individuel pur	Individuel groupé / collectif
Locatifs Bailleurs Sociaux (PLUS / PLAI)	0	30
Locatifs conventionnés autres bailleurs (collectivités, particuliers)	0	0
Accession sociale à la propriété	10	10
Locatifs loyers libres	10	10
Accession classique	106	0
Total	126	50

La réalisation de ces objectifs est conditionnée à l'obtention des financements des partenaires de la politique de l'habitat (collectivités territoriales et Etat).

Cette typologie est présentée pour chaque secteur géographique défini au sein de la Communauté de communes dans le programme d'actions.

2.3. Enjeux et principes du Programme Local de l'Habitat

2.3.1 Enjeux de la politique d'habitat de Louvigné Communauté

Le diagnostic du PLH de Louvigné Communauté, ainsi que les avis recueillis auprès des différents acteurs de l'habitat, ont mis en évidence **un manque d'attractivité du territoire et un besoin de revitalisation**. La politique de l'habitat de la Communauté de communes, au même titre que celle du développement économique et du renforcement des équipements publics, a pour objectif de répondre à ces enjeux pour le territoire.

Si l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire est importante pour impulser une nouvelle dynamique démographique, une attention particulière sera portée à **la réponse aux besoins des populations déjà présentes**. Le Programme Local de l'Habitat fait des enjeux de mixité sociale et d'accessibilité des objectifs prioritaires pour la politique d'habitat de la Communauté de communes.

Louvigné Communauté s'est engagée dans une réflexion devant la conduire à mettre en œuvre un Agenda 21 à l'échelle communautaire. Cette démarche a servi de ligne directrice à l'élaboration des orientations du Programme Local de l'Habitat. De cette façon, le PLH préfigure **le volet Habitat d'un programme de développement durable** appliqué plus largement dans les actions de la Communauté de communes.

La prise en compte des principes d'un développement durable a donc permis de **renforcer les notions d'intégration paysagère, de préservation du patrimoine bâti et d'économie du foncier mais également la prise en compte des aspects sociaux en proposant une offre de logements répondant aux besoins de l'ensemble de la population**.

Les **trois enjeux principaux** structurant la politique d'habitat de Louvigné Communauté sont les suivants :

1 Enjeux environnementaux de la politique de l'habitat

Louvigné Communauté jouit aujourd'hui d'un patrimoine naturel riche et préservé, entre autre grâce à une politique environnementale dynamique et pionnière (restauration du bocage et préservation des cours d'eau), dans un contexte régional d'artificialisation des sols croissante. La politique d'habitat communautaire se doit ainsi d'intégrer une approche environnementale. Il s'agira dans un premier temps d'adopter des stratégies d'économie de foncier puis de veiller à l'intégration de critères précis dans les cahiers des charges de rénovations ou de nouvelles constructions.

2 Enjeux de solidarité et de mixité sociale

La production de logements à l'échelle de la Communauté de communes a pour objectif de répondre aux besoins en logements des différentes catégories de ménages présentes sur le territoire ou souhaitant s'y installer. Conformément aux objectifs de mixité sociale, l'offre de logements répondra aux besoins en matière de logements locatifs sociaux mais également en accession sociale.

Une attention particulière sera apportée aux logements des personnes âgées ou handicapées afin de répondre à leurs besoins spécifiques, notamment en termes d'accessibilité. Par ailleurs, l'amélioration de la connaissance de la problématique du logement indigne et de la précarité énergétique constitue une priorité afin de pouvoir résorber ces situations.

3 Enjeux d'attractivité et de valorisation du patrimoine

Louvigné Communauté dispose de nombreux atouts à valoriser afin d'inciter les ménages à habiter le territoire. Le cadre de vie, la qualité du bâti ou encore l'offre de services doivent être mis en avant afin de promouvoir et de développer, dans le respect de ce patrimoine, la fonction résidentielle de Louvigné Communauté.

Plus largement, cet objectif du PLH s'inscrit dans une démarche visant à dynamiser le territoire. Un renouvellement de la population et une croissance démographique sont nécessaires à la pérennisation des services et artisanats existants, ainsi qu'à la sauvegarde du patrimoine local en luttant contre la vacance de logements.

2.3.2 Sectorisation et répartition des besoins en logement sur le territoire

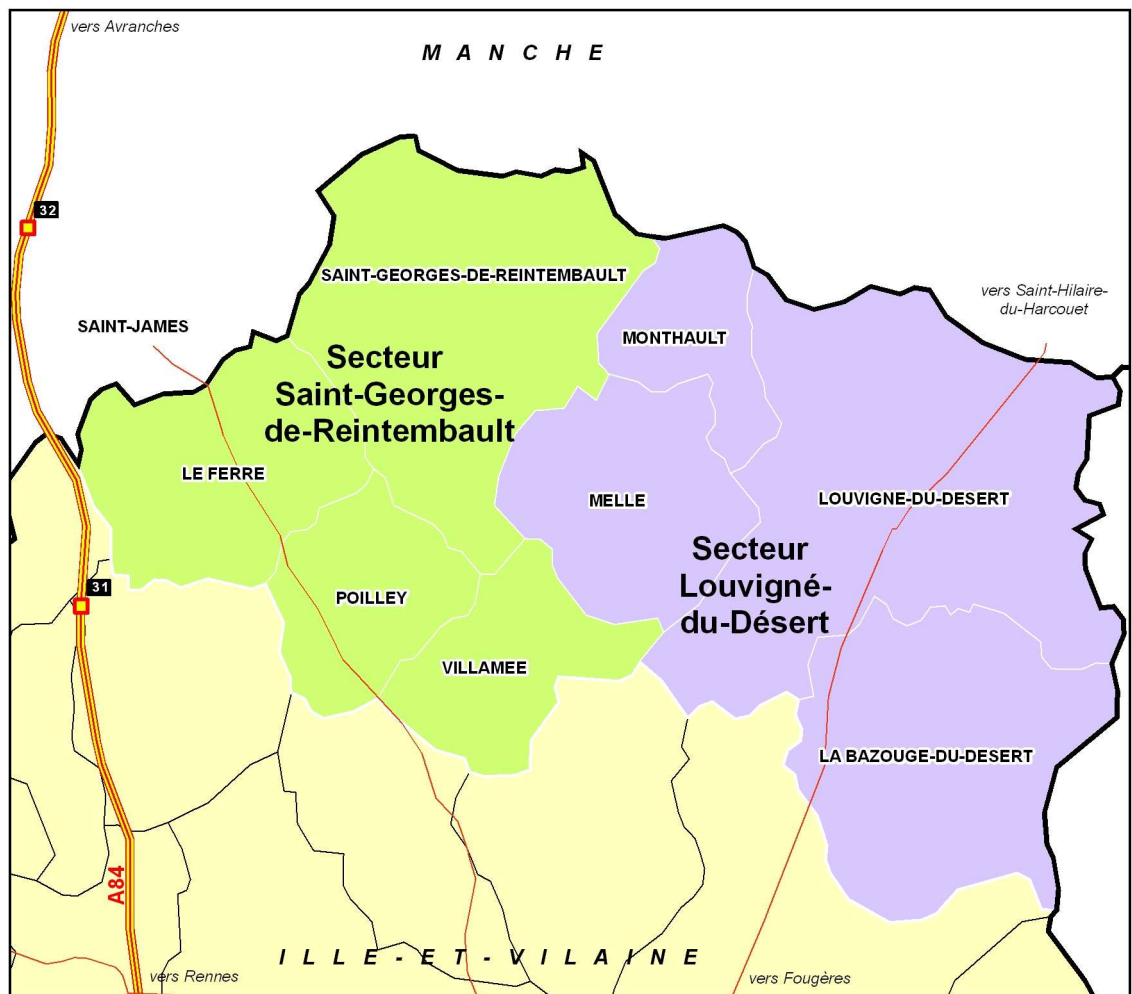
Afin de prendre en compte les besoins et les particularités de la Communauté de communes, deux secteurs géographiques ont été définis en s'appuyant sur les pôles de services du territoire ainsi que sur les zones d'attraction des communes. Le secteur de Louvigné-du-Désert regroupe les communes qui sont les plus directement dans l'aire d'influence du chef-lieu de canton. Par ailleurs, ces quatre communes sont plus particulièrement concernées par l'attraction de l'agglomération de Fougères.

Secteur de Louvigné-du-Désert : La Bazouge-du-Désert, Louvigné-du-Désert, Mellé, Monthault.

Le secteur de Saint-Georges-de-Reintembault regroupe les communes qui utilisent les services de proximité disponibles dans la commune de Saint-Georges-de-Reintembault. Ces communes bénéficient également d'une plus grande proximité avec l'échangeur 31 permettant d'accéder à l'autoroute A84.

Secteur de Saint-Georges-de-Reintembault : Le Ferré, Poilley, Saint-Georges-de-Reintembault, Villamée.

Louvigné Communauté : Sectorisation du PLH



Principes de répartition des logements à produire sur le territoire

Le besoin global en logements est réparti entre les deux secteurs en tenant compte des capacités des communes à accueillir une nouvelle population et à réaliser des constructions. Cette répartition s'appuie notamment sur la population, la production de logements réalisée les années passées et la disponibilité du foncier.

III. Les orientations du PLH

Pour mettre en œuvre les enjeux du développement de l'habitat sur le territoire et les principes prioritaires de la politique d'habitat énoncés précédemment, le Programme Local de l'Habitat de Louvigné Communauté s'articule autour de quatre orientations.

3.1. Foncier, urbanisation et habitat durable : orientation n°1

Bien que le territoire ne connaisse pas de pression en matière d'habitat, Louvigné Communauté souhaite renforcer sa maîtrise de l'urbanisation pour veiller au respect de son identité rurale et des besoins des habitants présents ou à accueillir.

La Communauté de communes souhaite accompagner la politique foncière des communes afin de renforcer leur maîtrise de la ressource foncière. Les objectifs sont à la fois de développer les réserves foncières pour anticiper sur le besoin mais également de permettre un développement de l'habitat plus économe en foncier. Ceci doit se faire en réduisant et en diversifiant la taille des parcelles mais également par la remise sur le marché de logements vacants. La réhabilitation du bâti existant doit permettre de proposer une offre de logements, y compris en accession, sans consommer de foncier. Cette offre de bâti ancien de qualité constitue une alternative au pavillon. La reprise sur le vacant s'inscrit par ailleurs dans un enjeu de revitalisation du territoire.

Pour garantir une meilleure qualité des zones d'extension de l'urbanisation, la Communauté de communes généralise l'Approche Environnementale de l'Urbanisme sur son territoire en articulant les enjeux communautaires aux niveaux d'actions communaux.

La valorisation et la sauvegarde du patrimoine bâti traditionnel sont également des objectifs de la Communauté de communes. La qualité architecturale de ce bâti constitue une partie de l'identité du territoire de Louvigné Communauté qu'il convient de préserver.

Outre les actions portant sur le foncier ou la réhabilitation de l'existant, la prise en compte des résultats de l'étude Transport va permettre de penser l'urbanisation en fonction des déplacements au sein du territoire.

Pistes d'actions :

- ***Accompagner la politique foncière des communes***
- ***Généraliser l'Approche Environnementale de l'Urbanisme***
- ***Revitaliser le territoire et renforcer son attractivité par la reconquête des logements vacants***
- ***Offrir une alternative à l'étalement urbain par la réhabilitation de logements existants et la réduction de la taille des parcelles***

3.2. Répondre aux besoins en logements en s'appuyant sur les objectifs de mixité sociale et d'accessibilité : orientation n°2

Louvigné Communauté mettra en œuvre les outils nécessaires à la réalisation des objectifs présentés précédemment en matière de typologie des logements à produire sur le territoire durant la période du PLH. Elle s'appuiera sur les dispositifs proposés par les financeurs (collectivités territoriales et Etat) et souhaite renforcer son partenariat avec les acteurs de l'habitat (bailleurs sociaux). Cela sera notamment le cas pour le développement du parc social, l'action en faveur de l'accession sociale à la propriété et la lutte contre l'habitat indigne et les situations de précarité énergétique. La Communauté de communes souhaite également maintenir son parc de logements locatifs afin de garder une offre locative sociale diversifiée. Un plan d'investissement permettra de renforcer la qualité de ces logements et d'améliorer leur performance énergétique. Par ailleurs, la Communauté de communes s'engage dans une réflexion permettant de développer des offres de logements répondant aux besoins des jeunes et des personnes âgées.

Pistes d'actions :

- ***Mettre en œuvre les objectifs de logements à produire***
- ***Développer l'accession à la propriété***
- ***Améliorer le parc de logements communautaires et communaux***
- ***Développer l'offre de logements pour les jeunes et les personnes âgées***
- ***Intervenir dans la lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique***

3.3. Valoriser le territoire par la promotion de ses atouts résidentiels : orientation n°3

Le territoire de Louvigné Communauté souffre d'un manque d'attractivité malgré la qualité de son cadre de vie. En appui des actions portant directement sur l'habitat, il apparaît important de travailler sur l'image du territoire afin de mieux mettre en valeur ses atouts résidentiels (qualité du patrimoine bâti et paysager, services à la population, prix du foncier et de l'immobilier...) et de diffuser l'offre de logements existant sur le territoire.

Piste d'action :

- ***Campagne de communication « Habiter Louvigné Communauté »***

3.4. Animation du Programme Local de l'Habitat : orientation n°4

Afin de suivre l'avancée du programme et de proposer d'éventuelles adaptations, un comité de suivi du PLH sera mis en place. Il appuiera ses décisions sur un dispositif d'observation présentant les évolutions des marchés de l'habitat et les critères d'évaluation du programme.

Piste d'action :

- ***Mise en place du comité de suivi et d'un dispositif d'observation***

