

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

**PROGRAMME
D'ACTIONS**



Sommaire

Préambule

I. Enjeux, orientations et actions de la politique locale de l'habitat.....	6
II. Contexte de la mise en œuvre opérationnelle du PLH.....	10
III. Les objectifs de production de logements du PLH de Louvigné Communauté ...	12
- Les secteurs géographiques	
- Répartition et typologie de la production de logements	
- Projets d'habitat en cours et programmés sur le territoire	
IV. Présentation des fiches actions.....	21
V. Tableaux de synthèse des actions.....	42

Préambule

Etabli à partir de l'analyse de la situation démographique et de l'habitat à l'échelle de la Communauté de communes mais également à partir des spécificités du marché de chaque commune la composant, le diagnostic du PLH de Louvigné Communauté a permis d'identifier les enjeux majeurs d'une politique locale de l'habitat à conforter. A partir des évolutions constatées, trois scénarios de besoin en logements ont été proposés. Le scénario retenu (présenté dans le document d'orientation) est basé sur l'évolution démographique du Pays de Fougères. Ce scénario traduit l'ambition du territoire de renverser les tendances démographiques en œuvre ces dernières années en s'appuyant sur une politique de l'habitat volontariste. Il sert de base à la définition des objectifs de production de logements.

La démarche d'élaboration du Programme Local de l'Habitat de Louvigné Communauté a réuni les élus du territoire et les acteurs du logement autour d'un projet de développement de l'habitat pour la Communauté de communes. Les enjeux majeurs et les orientations à suivre sont rappelés dans ce document et mis en perspectives avec les actions du PLH.

Le programme d'actions est ainsi la déclinaison opérationnelle d'une politique d'habitat définie sur l'ensemble du territoire communautaire pour une durée de six ans. Conformément aux dispositions du code de la Construction et de l'Habitation (art. L302-1 et suivants), il présente les objectifs de production d'une offre nouvelle de logements par type et par secteur géographique ainsi que les dispositions prises pour la réhabilitation et l'amélioration du parc existant. Le programme d'actions détaille également les moyens mis en œuvre pour répondre aux besoins en logements des différents types de ménages présents sur le territoire : population âgée ou vieillissante, ménages aux revenus modestes, accédants à la propriété, population en situation de mal – logement.

Chaque action fait l'objet d'une fiche précisant les modalités opérationnelles de l'action, les moyens financiers, les partenaires sollicités ainsi que la programmation dans le temps.

Le programme d'actions est le résultat d'une large concertation qui a permis de définir une politique de l'habitat pour le territoire, à la fois réaliste et objective mais également ambitieuse dans sa réponse aux besoins de la population. Le Programme Local de l'Habitat de Louvigné Communauté termine ainsi sa phase d'élaboration pour entrer dans sa phase opérationnelle.

I. Enjeux, orientations et actions de la politique locale de l'habitat

Louvigné Communauté entend s'appuyer sur les piliers du développement durable pour développer son territoire. Parallèlement à la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat, la Communauté de communes élabore un Agenda 21 dans lequel s'inscrit par avance le PLH.

Au travers de son PLH, la Communauté de communes a défini trois enjeux prioritaires pour la politique de l'habitat :

1 Enjeux environnementaux de la politique d'habitat

- Prise en compte des enjeux du Grenelle de l'environnement
- Protection de l'environnement de qualité dont bénéficie le territoire
- Limitation de la consommation foncière et maîtrise des formes urbaines en privilégiant la réhabilitation du bâti existant et la remise sur le marché des logements vacants
- Amélioration de la performance énergétique et lutte contre la précarité énergétique

Orientation 1 Foncier, Urbanisation et Habitat durables

Action 1 : Accompagner la politique foncière des communes

- Inciter à la création de réserves foncières selon les besoins
- Identification de parcelles prioritaires pour un aménagement urbain plus dense

Action 2 : Généraliser l'approche environnementale de l'urbanisme

- Recherche d'un aménagement urbain plus dense en accord avec l'identité rurale des bourgs
- Renforcer la prise en compte de l'environnement dans les projets d'urbanisation

Action 3 : Favoriser l'accession à la propriété par la réhabilitation durable du patrimoine bâti

- Accompagnement des porteurs de projets de réhabilitation respectant un cahier des charges intégrant des critères énergétiques et de prise en compte de l'environnement dans les aménagements extérieurs

Action 4 : Amélioration du parc de logements existants

- Travaux d'amélioration des logements existants portant sur la qualité énergétique des bâtiments (par le biais d'une OPAH)

Orientation 2 Répondre aux besoins en logement en s'appuyant sur les objectifs de mixité sociale et d'accessibilité

Action 5 : Amélioration du parc de logements communautaires

- Réalisation de diagnostics de performance énergétique
- Amélioration des logements communautaires en locatif conventionné afin de lutter contre la précarité énergétique des ménages aux revenus modestes

2 Enjeux de solidarité et de mixité sociale

- Développer une offre de logements répondant aux besoins des ménages et favorisant la mixité sociale : en accession sociale à la propriété, en locatif social conventionné (PLUS et PLAI) selon la programmation présentée dans ce document
- Répondre aux besoins des personnes âgées en favorisant leur parcours résidentiel et un maintien à domicile adapté
- Amélioration de la performance énergétique et lutte contre la précarité énergétique et l'habitat indigne

Orientation 1 Foncier, Urbanisation et Habitat durables

Action 4 : Amélioration du parc de logements existants

- Accompagner les ménages aux revenus modestes pour les travaux d'amélioration de leur logement
- Favoriser les travaux d'adaptation des logements

Orientation 2 Répondre aux besoins en logements en s'appuyant sur les objectifs de mixité sociale et d'accessibilité

Action 5 : Travaux d'amélioration du parc de logements communautaires

- Amélioration des conditions de logement des ménages à revenus modestes occupant le parc de logements conventionnés de la Communauté de communes

Action 6 : Répondre aux besoins en logements des personnes âgées et des jeunes

- Proposer des types de logements diversifiés permettant le maintien à domicile des personnes âgées (logements locatifs conventionnés adaptés, résidences avec services), ainsi qu'une offre de logement « court-séjour » pour les jeunes

Action 7 : Lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

- Réunir les conditions permettant d'intervenir auprès des ménages mal – logés présents sur le territoire

3 Enjeux d'attractivité et de valorisation du patrimoine

- Renforcer l'attractivité résidentielle et attirer de nouveaux ménages
- Préserver l'identité rurale des communes en proposant une offre nouvelle de logements intégrés aux trames bâties existantes et en réhabilitant le patrimoine bâti de qualité
- Sauvegarder et valoriser un patrimoine bâti de grande qualité

Orientation 1 Foncier, Urbanisation et Habitat durables

Action 2 : Généraliser l'approche environnementale de l'urbanisme

- Recherche d'un aménagement urbain plus dense en accord avec l'identité rurale des bourgs

Action 3 : Réhabilitation durable du patrimoine bâti de qualité

- Accompagnement des porteurs de projets de réhabilitation respectant un cahier des charges intégrant des critères énergétiques et de prise en compte de l'environnement dans les aménagements extérieurs

Action 4 : Amélioration du parc de logements existants

- Lutte contre la vacance qui renforce le sentiment de dévitalisation des centres-bourg

Orientation 3 Valoriser le territoire par la promotion de ses atouts résidentiels

Action 8 : Communiquer les atouts résidentiels du territoire

- Campagne de communication portant sur l'offre de services, l'offre de logement et de foncier, et sur la qualité de vie sur le territoire de Louvigné Communauté

Action 9 : Sauvegarder et valoriser le patrimoine architectural

- Convention avec la Fondation du patrimoine pour l'obtention d'aide technique et financière pour la rénovation du patrimoine bâti Actions de médiation afin de mettre en valeur les caractéristiques architecturales du territoire auprès des habitants et des touristes

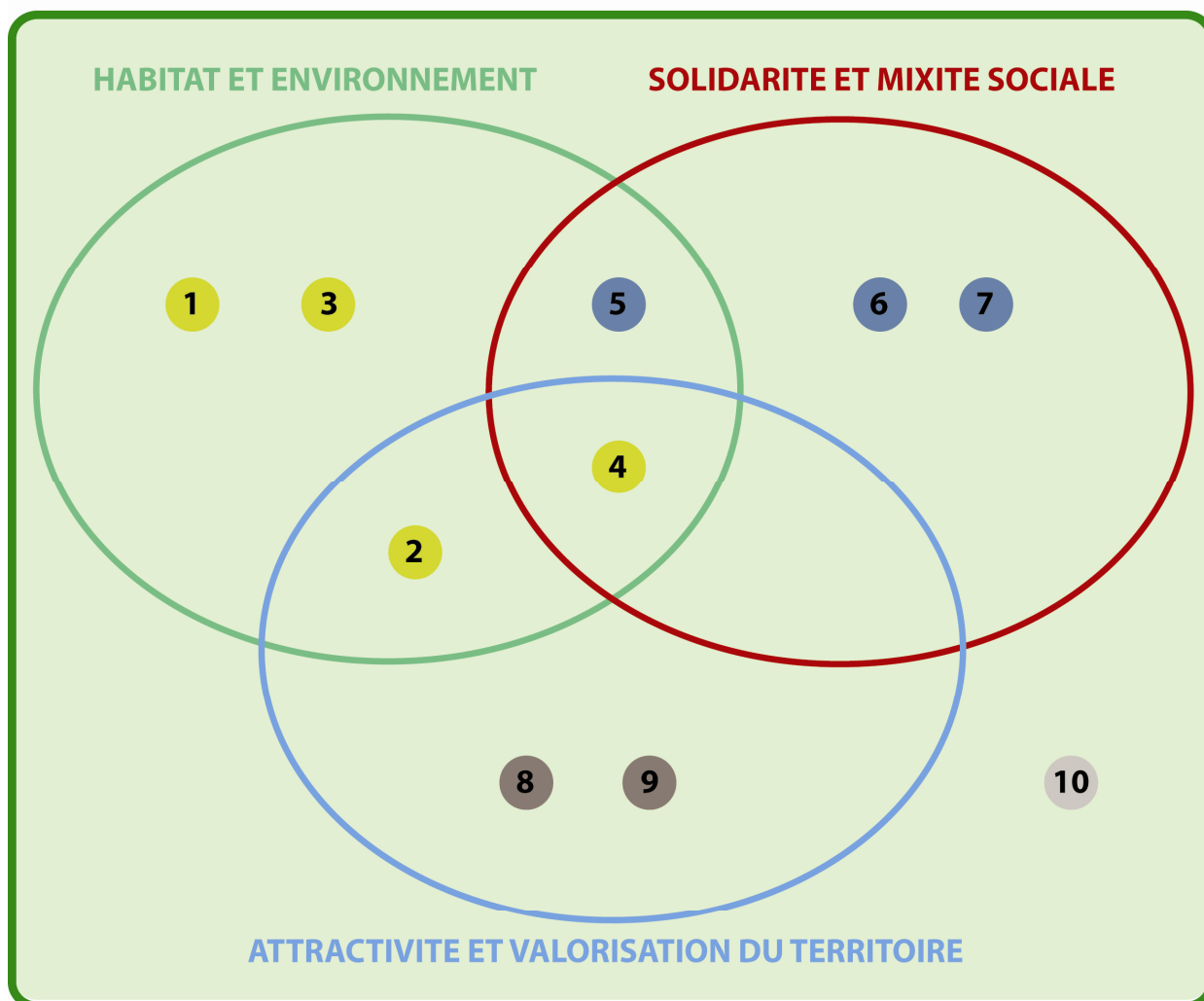
Remarques complémentaires :

Le PLH comprend une quatrième orientation portant sur l'animation du programme dont l'objectif est de garantir la mise en œuvre et le suivi de la politique d'habitat sur le territoire pour les six ans à venir. Elle s'appuie notamment sur un dispositif de suivi de l'avancée des objectifs et d'observation de l'habitat détaillé dans la fiche action 10 et la convention présentée en annexe.

La mise en œuvre du plan d'actions contribuera par ailleurs à soutenir le développement économique du territoire de Louvigné Communauté, par la place accordée aux travaux de réhabilitation et d'amélioration, ainsi que par le développement de l'attractivité résidentielle.

Articulation des actions du PLH de Louvigné Communauté

LA PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LOUVIGNE COMMUNAUTE



	1	Politique foncière
Orientation 1 : Foncier, Urbanisation et Habitat durables	2	Approche Environnementale de l'Urbanisme
	3	Réhabilitation durable du patrimoine bâti
	4	Amélioration de l'habitat (OPAH)
Orientation 2 : Besoins en logement, mixité sociale et accessibilité	5	Amélioration des logements communautaire
	6	Besoins en logements des personnes âgées
	7	Lutte contre l'habitat indigne
Orientation 3 : Atouts résidentiels et valorisation du patrimoine	8	Communication sur les atouts résidentiels
	9	Sauvegarde et valorisation du patrimoine architectural
Orientation 4 : Animation du PLH	10	Observatoire de l'habitat et suivi du PLH

II. Contexte de la mise en œuvre opérationnelle du PLH

Contexte géographique

Louvigné Communauté est un territoire rural de près de 8 700 habitants situé à la limite Nord-est de l'Ille-et-Vilaine, à 50 km de Rennes et 20 km de Fougères. Le territoire est hors de la zone d'attraction de l'agglomération rennaise et n'a pas profité de la croissance démographique qu'a connu le département au cours de la dernière décennie. Il est l'un des rares à avoir perdu de la population entre 1999 et 2008. L'économie du territoire reposant sur un secteur industriel encore important a connu certaines difficultés ces dernières années.

Bien que la ville de Louvigné-du-Désert constitue un pôle de services et d'emploi à l'échelle de ce territoire, les migrations alternantes montrent le lien entretenu avec l'agglomération de Fougères.

Au sein de la Communauté de communes, deux pôles de services se complètent. Louvigné-du-Désert avec près de 4 000 habitants dispose d'une offre de services conforme à son statut de chef-lieu de canton. Seuls les collèges, choix d'aménagement territorial ancien, sont localisés dans la ville de Saint-Georges-de-Reintembault. Deux sous-bassins de services se distinguent ainsi, l'un à l'ouest du territoire bénéficiant de la proximité de l'échangeur 31 de l'A84, l'autre à l'Est autour de Louvigné-du-Désert, et plus influencé par le pôle de Fougères.

Contexte du développement de l'habitat

Si la population de Louvigné Communauté a reculé, le nombre de ménages est quant à lui en progression. Le territoire le doit principalement à un vieillissement de la population très marqué. Le faible niveau des revenus du territoire est également une caractéristique importante à prendre en compte dans la production de logements, tant en locatif qu'en accession à la propriété.

Aucune commune de Louvigné Communauté n'est confrontée à une pression foncière. Les prix du foncier à bâtir sont parmi les plus faibles du département mais il est courant que les lots restent en vente plusieurs mois.

Quel que soit le segment que l'on observe, le marché immobilier de ce secteur géographique ne connaît pas de tension. Seule l'offre en locatif social est soumise à un vieillissement du parc qui conduit les opérateurs sociaux à privilégier des opérations de démolition - reconstruction plutôt que d'entretien lourd. Il semble que dans ce cas, le nombre global de logements sociaux serait amené à diminuer.

Répartition des rôles entre les communes et l'EPCI en matière d'habitat

Louvigné Communauté a mené très tôt une politique d'habitat organisée autour de deux axes : la réhabilitation de logements vacants en centres-bourgs pour constituer un parc communautaire et l'aide à l'amélioration du parc de logements existant dans le cadre d'une OPAH.

La Communauté de communes gère ainsi un parc de plus de 70 logements, de l'attribution à la gestion locative courante. Elle n'est intervenue qu'à de rares occasions pour développer une offre en neuf.

Les communes interviennent sur une offre plus large de logements. Elles produisent le foncier à bâtir, contactent les opérateurs sociaux et leur cèdent le foncier pour la réalisation de logements locatifs HLM. Elles réhabilitent aussi des logements pour disposer d'un parc locatif dont les attributions sont confiées au CCAS. Peu sont intervenues pour l'acquisition de réserves foncières à moyen terme.

Avant la phase d'élaboration du PLH, la politique locale de l'habitat ne faisait pas l'objet de concertation entre les communes, qui programmaient au fil de l'eau, selon les besoins et opportunités la création de zones d'habitat nouvelles, le plus souvent en extension des bourgs. Même si globalement, les rôles de chacun ont peu changé, l'une des avancées de la phase d'élaboration du PLH a été de définir un programme commun s'appuyant sur des objectifs quantitatifs.

Les zones urbanisables identifiées dans les Plans Locaux de l'Urbanisme couvrent largement l'ensemble des besoins en matière de production de logements neufs sur la période du PLH. Elles ont été, dans leur grande majorité, définies avant la mise en œuvre du PLH. Si la compatibilité entre ces documents d'urbanisme et le PLH n'est pas remise en cause, l'un des enjeux de la phase opérationnelle sera de renforcer l'harmonisation entre le PLH et les PLU.

III. Objectifs de production de logements de Louvigné Communauté

Les secteurs géographiques retenus pour la territorialisation des objectifs

Conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (art. L 302-1), il est défini au sein de la Communauté de communes deux secteurs géographiques afin de territorialiser les objectifs de production.

Il convient toutefois de préciser qu'en matière de développement de l'habitat, il existe des similitudes fortes entre toutes les communes de Louvigné Communauté. La pression foncière et la tension sur les marchés ne se fait pas ressentir de façon plus prégnante sur certaines communes. Les plus peuplées et les mieux équipées en services n'ont pas gagné de population entre 1999 et 2007 à la différence des plus petites communes. De même dans les pratiques, la production de terrains à bâtir se fait intégralement sur le mode du lotissement communal. La création de logements sociaux passe par la cession à titre gracieux du foncier aux bailleurs sociaux.

Les secteurs géographiques proposés dans le PLH de Louvigné ont été définis en respectant les bassins de services internes au territoire et les zones d'attraction majoritaires. Ils sont ainsi composés d'une ville centre, disposant d'une offre de services plus large (Louvigné-du-Désert ou Saint-Georges-de-Reintembault) et de communes moins peuplées.

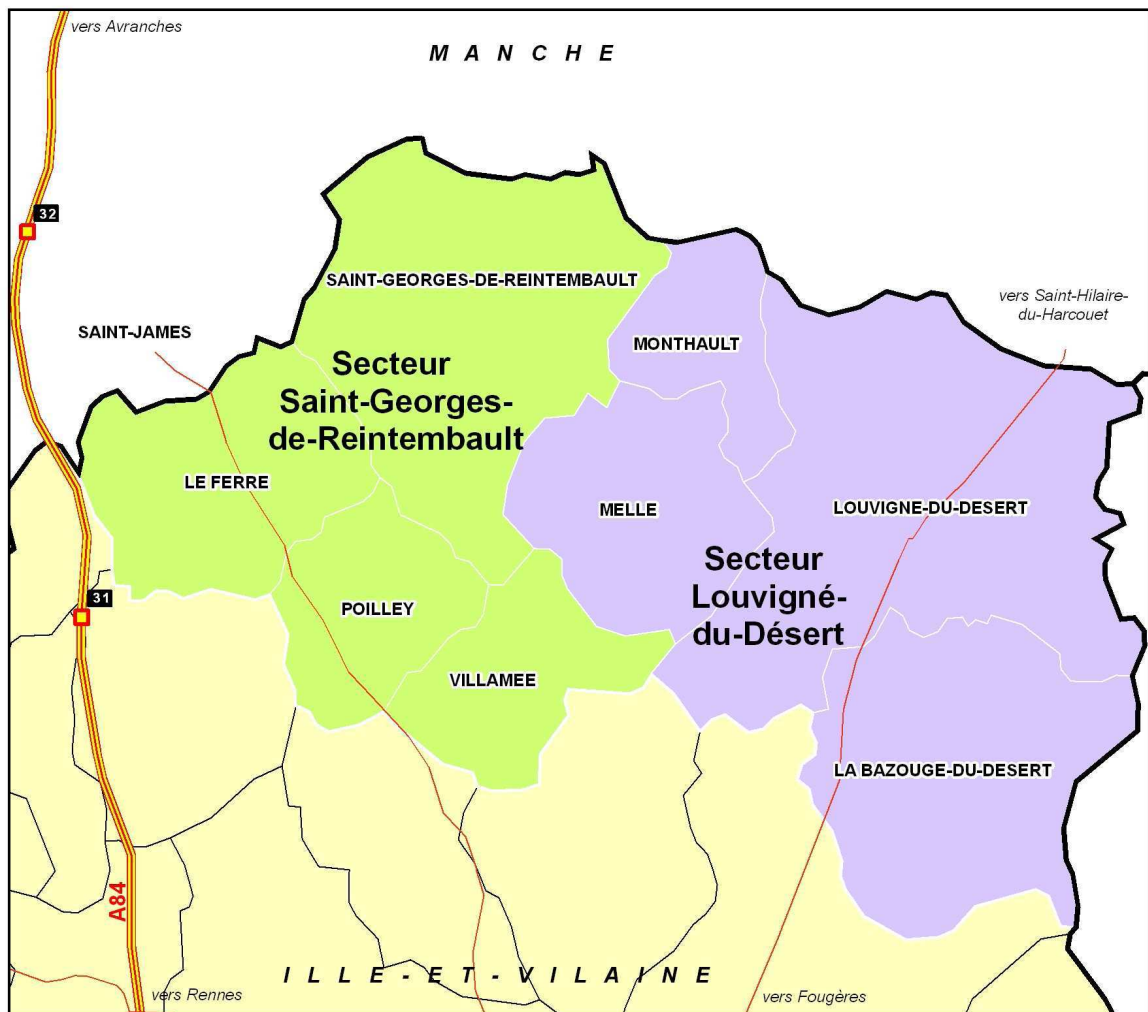
Secteur de Louvigné-du-Désert : La Bazouge-du-Désert, Louvigné-du-Désert, Mellé, Monthault.

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

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.

Louvigné Communauté : Sectorisation du PLH



Répartition et typologie de la production de logements sur le territoire

Répartition quantitative du besoin global en logements

A un premier niveau, le besoin global en logement est réparti entre les deux secteurs en tenant compte des capacités des communes à accueillir une nouvelle population et réaliser de nouveaux logements. Cette répartition s'appuie notamment sur la population, la production de logements réalisée dans une période récente et la disponibilité du foncier.

Evolutions comparées entre les deux secteurs géographiques

Indicateur	Secteur Louvigné (60 %)		Secteur St Georges (40 %)	
Population 1999	5973 hab	67 %	2965 hab	33 %
Population 01/01/2008	5736 hab	66 %	2989 hab	34 %
Evol. annuelle moy. 1999 - 2008	- 0,45 % / an		+ 0,09 % / an	
Logts commencés 2004 - 2008	122	51 %	118	49 %
Logts autorisés 2009	22	71 %	9	29 %
Logts autorisés 2010 (11 mois)	14	44 %	18	56 %

Le secteur de Louvigné-du-Désert rassemble une part importante de la population du territoire en raison du poids de la ville centre. En revanche, son évolution démographique connaît un recul plus fort que le secteur de Saint-Georges-de-Reintembault.

La production de logements paraît quantitativement plus équilibrée. Ceci traduit un dynamisme plus fort du secteur de Saint-Georges compte tenu de son poids démographiques.

L'ouverture à l'urbanisation proposée dans les documents d'urbanisme communaux couvre largement les besoins en foncier pour assurer la production de logements définie dans le cadre du PLH. Par ailleurs, la faible maîtrise du foncier sur le territoire ne permet pas de distinguer un secteur par rapport à l'autre. Cependant, la faible pression foncière devrait permettre de maintenir un faible coût d'acquisition et des opportunités de constitution de réserves foncières par les collectivités.

Compte tenu de ces éléments, trois scénarios ont été présentés au comité de pilotage du PLH de Louvigné Communauté.

Le scénario retenu prévoit une répartition de l'offre globale de logements visant à renforcer le pôle de Louvigné-du-Désert pour conforter son attractivité et son rayonnement sur le territoire.

PLH 2011-2016 (nombre de logements à produire en 6 ans)	Louvigné Communauté		Secteur Louvigné	Secteur St Georges
Besoin global en logements sur 6 ans	402		242	160
Locatifs sociaux HLM (PLUS / PLAI)*	30	7,5 %	18	12
Locatifs conventionnés	26	6,5 %	16	10
Accession sociale à la propriété	40	10 %	24	16
Locatifs loyers libres	40	10 %	24	16
Accession classique	266	66 %	160	106

* Ce chiffrage ne prend en compte que la production d'une offre nouvelle et non les logements produits à l'occasion d'opérations de « démolition-reconstruction ».

Répartition qualitative des types de logements à produire

Conformément aux orientations du SCoT du Pays de Fougères et plus largement aux orientations en matière de développement de l'habitat défendues par les services de l'Etat, la répartition des différents types de logements respecte les principes suivants :

- Renforcer les pôles de services,
- Rapprocher l'habitat destiné aux personnes les plus fragiles (personnes aux faibles revenus, personnes âgées, personnes à mobilité réduite ...) des services de première nécessité et des pôles d'emploi,
- Limiter la consommation foncière liée à l'habitat,
- Mobiliser les logements vacants.

Ainsi, au sein de chaque secteur géographique, les projets de logements à vocation sociale (locatif social conventionné et accession sociale) seront prioritairement localisés sur les pôles de services.

Concernant les projets de logements destinés plus particulièrement aux ménages âgés, une offre existe dans les pôles de services. Elle sera

renforcée notamment dans le cadre d'opérations de démolition – reconstruction avec une réorientation du parc de logements sociaux vers ce public. Par ailleurs, une offre complémentaire semble nécessaire afin de répondre aux attentes des ménages de personnes âgées désirant demeurer dans leur commune de résidence actuelle.

Caractéristiques des logements à produire sur la durée du PLH

Logements locatifs sociaux :

- Forme urbaine : logements individuels neufs en habitat groupé, deux opérations de démolition – reconstruction sur le territoire, ou opération de requalification avec adaptation de logements
- Publics cibles : ménages aux revenus modestes notamment ménages âgés
- Opérateurs : bailleurs sociaux
- Conventionnement : complémentarité entre PLUS et PLAI

Logements locatifs conventionnés :

- Forme urbaine : réhabilitation de logements anciens ou vacants, individuels ou collectifs, production dans le cadre d'une OPAH
- Publics cibles : ménages aux revenus modestes
- Opérateurs : bailleurs privés

Logements en accession sociale à la propriété :

- Forme urbaine : logements individuels neufs en habitat groupé par les bailleurs, individuels purs et acquisition dans le parc ancien par les particuliers
- Publics cibles : ménages aux revenus modestes souhaitant accéder à la propriété
- Opérateurs : bailleurs sociaux dans le cadre d'un conventionnement PSLA, propriétaires privés dans le cadre d'un PTZ+ avec différé de remboursement

Logements locatifs à loyers libres :

- Forme urbaine : réhabilitation de logements anciens ou vacants, individuels ou collectifs, logements individuels purs ou groupés neufs
- Publics cibles : tous ménages
- Opérateurs : bailleurs privés

Logements en accession à la propriété :

- Forme urbaine : logements neufs en individuel pur, développement d'une offre en accession dans l'ancien (réhabilitation)
- Publics cibles : ménages accédant à la propriété grâce au PTZ+ sans différé de remboursement ou sans prêt aidé
- Opérateurs : particuliers

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 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 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

Projets d'habitat en neuf en cours ou programmés sur le territoire par secteurs géographiques

Secteur Louvigné-du-Désert

Commune	Type de logements	Caractéristiques de l'opération	Période
La Bazouge-du-Désert	Accession	Commercialisation lotissement 10 lots	En cours
	Locatifs HLM	Requalification d'un ensemble pavillonnaire, adaptation de logements pour les personnes âgées	2011 - 2012
Louvigné-du-Désert	Hébergement personnes âgées	Restructuration de la maison de retraite, partage des chambres avec une autre commune hors EPCI, projet de rénovation complète des chambres	En cours
	Accession	Commercialisation lotissement (5 lots restants). Projet autre lotissement à l'étude.	En cours
	Locatifs HLM	11 logements individuels groupés dont 7 adaptés aux personnes âgées	2011
	Locatifs HLM	20 logements individuels groupés dont 15 adaptés aux personnes âgées, opération en 2 tranches dans le cadre de la démolition – reconstruction du Floret	2012 - 2015
	Accession sociale	Projet en centre bourg par un bailleur social	2012 - 2015
Monthault	Accession	Commercialisation lotissement de 12 lots	En cours

Secteur Saint-Georges-de-Reintembault

Commune	Type de logements	Caractéristiques de l'opération	Période
Le Ferré	Accession	Commercialisation lotissement (9 lots restants)	En cours
	Logements personnes âgées	Projet résidence avec services de 6 logements par un promoteur privé	2012
Poilly	Accession	Commercialisation lotissement (7 lots restants)	En cours
	Locatifs HLM	Projet 4 logements HLM adaptés pour les personnes âgées	
St-Georges-de-Reintembault	Locatif HLM	Opération de démolition – reconstruction : 24 démolitions, 5 reconstructions tous publics, rétrocession à la commune du reste du foncier (environ 12 lots en accession libre a priori)	2011 - 2013
	Hébergement personnes âgées	Construction de 10 logements pour PMR	A l'étude
	Hébergement personnes âgées	Projet unité Alzheimer à la maison de retraite	A l'étude
Villamée	Accession	Commercialisation lotissement (5 lots restants)	En cours

Projets d'habitat par type de logements

Type de logement	Commune	Caractéristiques de l'opération	Période
Locatifs HLM	<i>La Bazouge-du-Désert</i>	Requalification ensemble pavillonnaire, adaptation personnes âgées	2011 - 2012
	<i>Louvigné-du-Désert</i>	11 logements individuels groupés dont 7 adaptés aux personnes âgées	2011
	<i>Louvigné-du-Désert</i>	20 logements individuels groupés dont 15 adaptés aux personnes âgées (démolition-reconstruction)	2012-2015
	<i>Poilly</i>	Projet 4 logements HLM adaptés pour les personnes âgées	<i>A l'étude</i>
	<i>St-Georges-de-Reintembault</i>	Opération de démolition – reconstruction : 5 reconstructions tous publics	2011
Accession sociale	<i>Louvigné-du-Désert</i>	Projet en centre bourg par un bailleur social	2012 - 2015
Logements et hébergements personnes âgées	<i>Louvigné-du-Désert</i>	Restructuration de la maison de retraite, partage des chambres avec une autre commune hors EPCI, projet de rénovation complète des chambres	En cours
	<i>Le Ferré</i>	Projet résidence avec services de 6 logements par un promoteur privé	2012
	<i>St-Georges-de-Reintembault</i>	Projet unité Alzheimer à la maison de retraite, en attente de financement	<i>A l'étude</i>
	<i>St-Georges-de-Reintembault</i>	Construction de 10 logements pour PMR	<i>A l'étude</i>
Accession libre	<i>La Bazouge-du-Désert</i>	Commercialisation lotissement (10 lots restants)	En cours
	<i>Louvigné-du-Désert</i>	Commercialisation lotissement (5 lots restants)	En cours
	<i>Monthault</i>	Commercialisation lotissement de 12 lots, caractéristiques environnementales	En cours
	<i>St-Georges-de-Reintembault</i>	Opération de démolition – reconstruction : reconversion en 12 lots en accession libre a priori	2011 - 2013
	<i>Le Ferré</i>	Commercialisation lotissement (9 lots restants)	En cours
	<i>Poilly</i>	Commercialisation lotissement (7 lots restants)	En cours
	<i>Villamée</i>	Commercialisation lotissement (5 lots restants)	En cours

IV. Fiches actions du PLH

La partie suivante présente les dix fiches actions détaillées constituant la base opérationnelle du Programme Local de l'Habitat de Louvigné Communauté et de la politique de l'habitat de la collectivité pour les six ans à venir.

Chaque fiche présente les éléments de contexte qui ont conduit à la mettre en œuvre dans le cadre du PLH ainsi que les objectifs généraux auxquels elle répond.

Le descriptif de l'action détaille son contenu ainsi que ses modalités de mise en œuvre. Chaque fiche précise également le plan de financement, les partenaires à mobiliser et un échéancier de réalisation.

Afin de mesurer l'avancée du PLH dans le temps et sa mise en œuvre concrète, chaque fiche action présente les indicateurs d'évaluation qui seront observés dans la phase de suivi du programme.

La dernière partie synthétise ce plan d'action sous la forme de tableaux.

Accompagner la *politique foncière* des communes

Contexte

- Peu de réserves foncières constituées en raison d'une absence de pression foncière sur le territoire liée à un faible développement de l'habitat ces dernières années et d'une production de terrains à bâtir exclusivement publique.
- Gestion de l'urbanisation au « fil de l'eau », selon les opportunités ou la volonté de créer des lotissements
- Une ouverture à l'urbanisation (zones 1AU et 2AU) importante dans les communes de Louvigné Communauté, très supérieure aux besoins en foncier identifiés

Objectifs

- Renforcer la maîtrise foncière des communes
- Répondre aux besoins en foncier identifiés dans le PLH
- Développer la connaissance des outils d'urbanisme

Descriptif de l'action

Afin de pallier le manque de ressources des communes pour l'acquisition de foncier, Louvigné Communauté souhaite développer les outils permettant de déléguer le portage foncier à d'autres structures.

Cette action se décline en deux axes :

- Identification des parcelles prioritaires sur le territoire (en interne, via les études d'AEU ou d'OPAH, etc...) afin de les proposer au portage par les dispositifs du Conseil Général d'Ille-et-Vilaine ou de l'EPFR
- Signature d'une convention avec la SBAFER (acquisition de terres agricoles pour échange)

Par ailleurs, la Communauté souhaite accompagner les communes dans la gestion de leur stratégie foncière et de leur urbanisme par différents moyens :

- Observer l'évolution de la consommation et des capacités foncières des communes à l'échelle de la communauté par la mise en commun des données communales

- Favoriser la prise en compte des objectifs du PLH et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme lors des phases de modification ou de révision (objectifs à traduire, modalités d'association de l'EPCI ...)
- Réaliser un guide des outils d'urbanisme et de gestion foncière à disposition des communes

Modalités de mise en œuvre






Partenaires

- Maître d'ouvrage : Louvigné Communauté, Communes
- Autres partenaires : Conseil Général 35, EPFR, SBAFER, Observatoire du Pays de Fougères

Coût / Financement

- Pas de coût de réalisation

Calendrier de réalisation

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Réalisation du guide						
Etude AEU						
Organisation du portage foncier (signature des conventions)						
Mise en compatibilité PLU						
Observation foncière						

Indicateurs / critères d'évaluation

- Evolution des réserves foncières des communes
- Superficie en portage foncier
- Evolution des zones étudiées par rapport aux préconisations

FICHE
ACTION
N° 2

généraliser *l'approche environnementale de l'urbanisme*

Contexte

- Développement de l'habitat en extension de bourg selon un modèle pavillonnaire, désertification des centre-bourgs avec une progression de la vacance
- Peu de connexion entre les nouveaux secteurs d'habitat et la trame bâtie ancienne
- Besoin de proposer des lotissements de qualité afin de renforcer l'attractivité du territoire
- Une qualité paysagère et architecturale à renforcer
- Réflexion générale sur la prise en compte du développement durable dans les actions de Louvigné Communauté et mise en œuvre d'un Agenda 21 communautaire

Objectifs

- Faire émerger et formaliser une stratégie d'aménagement et d'urbanisation durable à l'échelle de la Communauté de Communes
- Préserver la valeur patrimoniale et environnementale du territoire et renforcer son identité.
- Identifier les secteurs à enjeux du territoire et établir des plans de références opérationnels pour chacun d'entre eux
- Définir les zones à urbaniser en priorité et les conditions de leur urbanisation non seulement en extension mais également en densification des centre-bourgs.

Descriptif de l'action

L'action consiste à la mise en œuvre d'une étude d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) en développant une méthodologie propre au territoire.

Cette étude devra prendre en compte les thématiques traditionnelles d'une AEU mais la Communauté de Communes a souhaité l'élargir pour répondre à des problématiques liées à l'urbanisation du territoire. Des enjeux partagés à l'échelle du territoire ont été identifiés et localisés par commune :

- valorisation d'entrées de bourgs,
- requalification des centres-bourgs,
- requalification des friches industrielles,
- extension et formes urbaines en dents creuses et centres-bourgs

Des fiches-conseils seront établies pour chacun des champs d'actions en fonction de sites témoins ou de thématiques (ex : réhabilitation durable du bâti) et constitueront la « boîte à outils de l'urbanisme durable » pour les communes et Louvigné Communauté.

Une attention particulière sera portée à la cohérence entre l'étude AEU, les documents d'urbanismes communaux et le SCoT du Pays de Fougères.

Un cabinet d'étude est recruté pour cette mission. Le cahier des charges de la consultation est présenté en annexe du PLH. Par ailleurs, le Conseil de Développement du Pays de Fougères a donné un avis favorable à ce projet.

Modalités de mise en œuvre

Partenaires

- Maître d'ouvrage : Louvigné Communauté, Communes
- Maître d'œuvre : Bureau d'étude AEU
- Autres partenaires : ADEME, Pays de Fougères, Sete de Fougères, EPF

Coût / Financement

- Coût : 49 795 €
- Financement : EPCI (20%), ADEME (70%), Région Bretagne (10%, contrat de Pays)

Calendrier de réalisation

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Définition d'un cadre de référence partagé	■					
Définition d'une stratégie d'ensemble, secteurs prioritaires	■					
Définition d'un plan d'actions et des fiches conseils	■					

Indicateurs / critères d'évaluation

- Nombre de communes se servant des « fiches-conseils »
- Secteurs identifiés faisant l'objet de l'aménagement conseillé
- Foncier consommé, réhabilitations de bâti

FICHE
ACTION
N° 3

favoriser *l'accèsion à la propriété* par la *réhabilitation durable du patrimoine bâti*

Vu le caractère expérimental de cette action, il a été fait le choix de l'inscrire au PLH non encore définie dans son intégralité.

En effet, Louvigné Communauté est dans l'attente de confirmation du financement ou de l'assistance technique des partenaires potentiels (Conseil Général 35, Région Bretagne, ADEME, EPFR, Etat, architectes, acteurs immobiliers locaux).

Le descriptif de cette action, actuellement base des négociations avec les partenaires, est lui aussi susceptible d'évoluer, tout comme le calendrier de la réalisation.

Contexte

- Baisse de la population sous l'effet du vieillissement
- Nécessité d'attirer de nouveaux ménages pour conforter les équipements existants
- Taux de vacance élevé et risque d'aggravation dans le bâti ancien compte tenu de l'âge des occupants
- Patrimoine bâti de qualité abondant et menacé de délaissement

Objectifs

- Renforcer l'attractivité du territoire
- Lutter contre le phénomène de vacance
- Maintenir le bâti existant de qualité
- Proposer des logements sans consommation foncière et en profitant de la présence des réseaux
- Positionner le territoire sur un segment précis du marché : offre de logements de qualité disposant d'espace

Descriptif de l'action

L'action s'intègre dans une politique de « renouvellement rural », elle vise à accompagner les investisseurs dans leur projet de réhabilitation du bâti ancien en vue d'en faire leur résidence principale. Elle consiste à attribuer une aide financière aux porteurs de projets respectant un cahier des charges précis permettant une réhabilitation exemplaire.

L'attribution de l'aide financière se fera sur le mode de l'appel à projet afin de maîtriser le coût de l'action, elle ne sera pas conditionnée aux ressources du ménage, pour une mixité sociale adaptée au territoire. Elle reposera sur la prise en compte de critères architecturaux, environnementaux et paysagers définis par un groupe travail partenarial.

Le cahier des charges portera une attention particulière au respect de la qualité architecturale du bâti, à l'intégration du projet dans son environnement (trame bâtie et paysagère, biodiversité...) ainsi qu'au niveau de performance énergétique de la réhabilitation.

Les projets devront concerner des logements (ou des bâtiments) identifiés comme du bâti de qualité. Ils pourront être situés en centre-bourgs ou dans les hameaux habités afin de ne pas créer de gêne supplémentaire pour l'activité agricole.

La première phase de l'action consistera à la mise en place d'un comité technique chargé de définir les critères à respecter pour l'attribution de l'aide financière. Une des bases de travail de ce comité sera la cartographie des logements vacants en centre-bourg. Ce comité sera appelé à devenir un comité de sélection des projets.

L'aide financière sera conditionnée à la réalisation des travaux.

Modalités de mise en œuvre

Partenaires :

Conseil général d'Ille et Vilaine, Région Bretagne, ADEME, EPFR, Etat, acteurs immobiliers locaux, artisans locaux...

Coût / Financement :
non défini

Calendrier de réalisation :

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<i>Mise en place d'un comité de suivi</i>						
<i>Attribution de l'aide financière</i>						

Indicateurs / critères d'évaluation

- Nombre de logements réhabilités dans le cadre du dispositif
- Occupation des logements réhabilités dans le cadre du dispositif (composition des ménages)

FICHE
ACTION
N° 4

Améliorer *Le parc de Logements existants*

Contexte

- Forte part de logements anciens, forte part de logements potentiellement indignes
- Persistance du phénomène de vacance qui entretient une image dégradée des centres-bourgs
- Revenus des propriétaires occupants parmi les plus faibles du département
- Part élevée de retraités et de personnes âgées.
- Très bon résultats de la précédente OPAH engagée sur le territoire

Objectifs

- Réhabilitation du bâti existant
- Lutte contre la vacance et offre alternative au pavillon sans consommation foncière
- Aide à l'amélioration des logements privés et au renforcement de la performance énergétique

Descriptif de l'action

Cette action consiste à mettre en œuvre une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le territoire de la Communauté de communes.

Les cibles prioritaires de l'OPAH (selon les problématiques prioritaires identifiées dans le diagnostic PLH) sont les suivantes :

- Accompagnement des propriétaires privés dans la requalification de leur habitat,
- Résorption des situations de logements indignes,
- Remise sur le marché des logements vacants,
- Lutte contre la précarité énergétique.

Dans une première phase de l'action, le recrutement d'un prestataire permettra de réaliser une étude pré-opérationnelle ayant pour objectif d'établir un diagnostic détaillé du parc de logements nécessitant une intervention. Ce document permettra de déterminer les objectifs quantitatifs de l'OPAH.

L'étude pré opérationnelle devra également préciser :

- les conditions (techniques, juridiques, financières) des transformations envisagées
- un échéancier

- les produits (prestations, prix, clientèle cible) afin d'atteindre les objectifs de peuplement résultant de la politique communautaire

Modalités de mise en œuvre

Partenaires

- Maître d'ouvrage : Louvigné Communauté
- Maître d'œuvre de l'OPAH: prestataire privé pour l'étude opérationnelle et l'animation de l'opération
- Autres partenaires : ANAH, Conseil Général 35, Architectes conseil, DDTM

Coût / Financement

- Coût : 28 273.44 € TTC
- Financement : ANAH 50 %

Le montant de l'enveloppe de la phase opérationnelle sera estimée à l'issue du diagnostic.

Calendrier de réalisation

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Etude pré-opérationnelle						
Animation de l'OPAH						

Indicateurs / critères d'évaluation

- Objectifs quantitatifs par types de logements et publics cibles définis dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle
- Nombre et caractéristiques des ménages logés

FICHE
ACTION
N° 5

Améliorer *Le parc de Logements communautaires*

Contexte

- Vieillissement de certains logements (29 construits avant 1990)
- Importance de l'impact financier de la qualité du bâti sur les dépenses énergétiques d'un foyer
- Prise en compte de la qualité environnementale et de l'accessibilité des logements dans une perspective de démarche de développement durable de la Communauté de communes

Objectifs

- Améliorer la qualité thermique des logements
- Lutter contre la précarité énergétique
- Favoriser l'accessibilité des logements aux PMR

Descriptif de l'action

Cette action a pour objectif **l'amélioration d'environ 7 logements par an**, soit 42 logements sur 6 ans, sur un total de 75 logements communautaires.

Les logements dans lesquels intervenir en priorité aux **niveaux thermique et énergétique** seront repérés grâce aux diagnostics de performance énergétique de chaque logement, accompagnés de rapports thermiques.

Des logements seront aussi **améliorés en terme d'accessibilité**, selon les normes de la loi 2005 - 102 sur les chaînes d'accessibilités aux Personnes à Mobilité Réduite.

L'action sera complétée par un **volet animation/sensibilisation** afin de renforcer une gestion économe en énergie des locataires, à l'aide de supports de communication tels que les guides de l'ADEME.

Les travaux seront assurés en fonction de leur nature par Louvigné Communauté en interne, ou par des entreprises locales.

Modalités de mise en œuvre

Partenaires

- Espace Info Energie du Pays de Fougères
- Prestataire réalisant les DPE
- Artisans locaux

Coût / Financement

- 70 000 € / an de travaux d'amélioration
- DPE et rapports thermiques des logements : 32 439.11 € TTC
- Financement : Louvigné Communauté

Calendrier de réalisation

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Rénovation de 7 logements par an	<hr/>					
Sensibilisation des locataires	<hr/>					

Indicateurs / critères d'évaluation

- Nombre de logements rénovés
- Descriptif et coût des travaux entrepris
- Amélioration énergétique des logements

FICHE
ACTION
N° 6

Répondre aux *besoins particuliers* *en matière de logements des jeunes* *et des personnes âgées*

Contexte

- Présence d'apprentis, de stagiaires sur le territoire (CFA-Unicem, IRTS, administrations publiques...)
- Fermeture de l'internat du CFA Unicem en 2010
- Part élevée de retraités et de personnes âgées
- Présence de services de proximité dans toutes les communes
- Deux maisons de retraites sur le territoire

Objectifs

- Permettre le parcours résidentiel des personnes âgées en proposant des logements adaptés
- Répondre aux problématiques engendrées par les maladies contemporaines touchant en premier les lieux les personnes âgées (ex : Alzheimer)
- Adapter des logements destinés aux personnes âgées à proximité des services
- Répondre et proposer une offre de logements adaptée au public jeune (meublés, bas loyers, court séjour)

Descriptif de l'action

Les communes répondent à plusieurs au besoin de logements pour les personnes âgées présentes sur leur territoire. Il s'agit de permettre un parcours résidentiel évolutif aux personnes âgées du territoire, en leur offrant des logements adaptés, accessibles, et à proximité des services essentiels dont requièrent les personnes âgées.

Pour la création de logements, les communes travaillent principalement en partenariat avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire : projets de construction de Le Ferré. A Louvigné du Désert et à Saint Georges de Reintembault une part des prochains logements locatifs sociaux sera destinée

aux personnes âgées, dans les opérations de construction neuves et/ou de reconstructions. La commune de Monthault réfléchit à la réhabilitation prochaine de l'actuelle mairie, jouxtant le commerce multiservices, le bâtiment pourrait accueillir un logement à destination des personnes âgées. La commune de la Bazouge-du-Désert a quant à elle l'intention d'adapter une partie de son parc de logements auparavant locatif social, dont se désengage un bailleur social. Sur les communes de Louvigné-du-Désert et de Saint Georges la priorité est donnée à l'amélioration de l'existant (ex : rénovation en cours de la maison de retraite de Louvigné-du-Désert, accompagnée de la création d'une unité Alzheimer). La commune de Saint Georges de Reintembault a en outre un projet de création de 10 logements adaptés aux PMR.

Parallèlement, les communes et la Communauté de communes soutiennent les acteurs locaux œuvrant pour le maintien à domicile des personnes âgées : subventions à l'ADMR (service existant de portage de repas à domicile), au CLIC...

Concernant l'offre de logements pour les jeunes, Louvigné Communauté répondra à l'appel à projet régional « des logements pour les jeunes et les travailleurs mobiles », afin d'étudier la faisabilité d'une rénovation à cet effet à Louvigné du Désert.

Modalités de mise en œuvre

Partenaires

Fougères Habitat, Espacil, Habitat 35, Aiguillon construction

Coût / Financement

Les projets de création de logements dédiés aux personnes âgées sont en cours de négociation aux échelles communales, le financement de ces derniers sera précisé par la suite.

Calendrier de réalisation

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Projets de résidences sur les communes de le Ferré, Villamée, Poilley	████████████████████					
Projets divers d'amélioration et d'adaptation des logements existants notamment via l'OPAH	██					
Construction de logements par ESPACIL à Louvigné du Désert	██████████					
Démolition - reconstruction de pavillons à Louvigné du Désert		████████████████████				
Réponse à l'appel à projet régional pour le logement des jeunes travailleurs		██████████				

Indicateurs / critères d'évaluation

- Nombre de personnes âgées bénéficiant des nouveaux logements
- Origines des bénéficiaires
- Nombre de logements adaptés

FICHE ACTION N° 7

Lutter contre l'*habitat indigne et la précarité énergétique*

Contexte

- Une forte part de logements privés potentiellement indigne au sens de la base de données FILOCOM
- Un risque potentiel d'aggravation de la situation en raison du nombre de ménages âgés, du nombre de ménages présentant des revenus modestes et d'un faible développement résidentiel

Objectifs

- Détecter les situations de logement indigne et les ménages en situation de précarité énergétique sur le territoire
- Mettre en place les dispositifs permettant d'intervenir auprès des ménages concernés

Descriptif de l'action

L'action vise à mobiliser divers outils pour intervenir auprès des ménages confrontés aux situations de logements indignes et de précarité énergétique. L'action doit se dérouler en plusieurs temps distincts

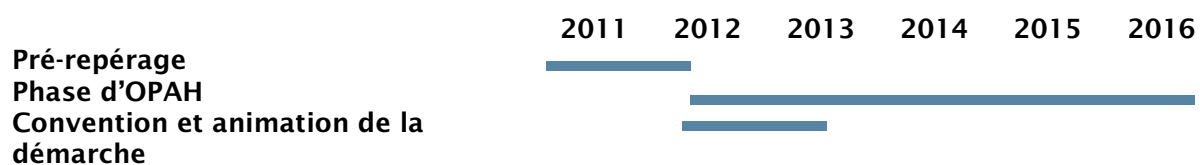
- Identification des ménages potentiellement concernés : traitement statistique de bases de données nominatives, proposition d'une liste de ménages potentiellement concernés aux élus qui pourront la corriger et détecter les situations prioritaires.
- Dans le cadre de l'OPAH : le traitement des situations de logements indignes, de précarité énergétique et des sorties d'insalubrité seront des axes prioritaires sur le territoire de Louvigné Communauté
- Hors période d'OPAH : activation de la convention « Habitat Malsain » (Conseil Général 35 / Pact 35) pour l'intervention auprès des propriétaires, et de la convention CAF / ADIL pour accompagner les ménages locataires de logements indécents bénéficiant d'aides de la CAF dans leurs démarches auprès des propriétaires. L'animation de la démarche portera sur les possibilités d'action des différents acteurs, la présentation des conventions, les méthodologies d'intervention, les financements possibles pour les travaux. Elle s'adressera aux élus locaux et aux travailleurs sociaux.

Modalités de mise en œuvre

Partenaires

- Maître d'ouvrage : Louvigné Communauté
- Maître d'œuvre : prestataire privé pour l'étude opérationnelle et l'animation de l'opération
- Autres partenaires : Conseil Général 35, Pact 35, CAF 35, ADIL 35

Calendrier de réalisation



Indicateurs / critères d'évaluation

- Nombre de visites diagnostic réalisées
- Nombre de travaux de sorties d'insalubrité (OPAH)
- Nombre de logements ayant bénéficié de travaux d'amélioration

communiquer *sur les atouts résidentiels du territoire*

Contexte

- Baisse de la population sous l'effet du vieillissement
- Nécessiter d'attirer de nouveaux ménages pour conforter les équipements existants
- Taux de vacance élevé et patrimoine bâti de qualité délaissé

Objectifs

- Renforcer l'attractivité du territoire
- Promouvoir l'habitat sur le territoire
- Tendre vers la revitalisation du territoire par l'attraction de nouveaux ménages

Descriptif de l'action

Cette action vise à attirer de nouvelles populations sur le territoire des 8 communes, en particulier les jeunes ménages.

Il s'agit de mettre en valeur les diverses opportunités d'habitat sur le territoire : acquisition, construction et location, tout en accordant une importance particulière à la promotion de la rénovation du bâti ancien.

Pour ce faire, une campagne de communication globale "Habiter Louvigné Communauté" va être mise en œuvre. Cette campagne s'articulera autour d'un site Internet : www.habiterlouvignecommunaute.com, il sera le site spécialement dédié à l'habitat de la Communauté de communes. Parallèlement, des oriflammes, affiches et flyers accompagneront cette campagne de communication.

Les rubriques du site permettront de présenter et de mettre en valeur les 8 communes, la qualité de leur cadre de vie, leur environnement, les services de proximité et les activités économiques, entre autres. Une rubrique spécialement consacrée au patrimoine bâti du territoire présentera les conseils et aides existants quant à la restauration et plus généralement concernant tout projet d'habitat. Enfin, une rubrique et un module de recherche accessibles à tous permettront de rechercher et de

déposer des annonces immobilières sur la carte du canton. Pour une durée expérimentale de 6 mois, Louvigné Communauté propose aux agences immobilières de déposer leurs annonces sur le module de recherche, ainsi que de faire paraître leurs coordonnées. Selon les résultats de ce partenariat, une contrepartie financière des professionnels pourrait être envisagée.

Modalités de mise en œuvre

Partenaires

- Maître d'ouvrage : Louvigné Communauté
- Maîtrise d'œuvre : BCV Communication
- Autres partenaires : Conseil général, agences immobilières

Coût / Financement

- Coût : 29.559.14 € TTC
- Financement :
 - 70 % Conseil général au titre du Contrat de territoire
 - 30 % Louvigné Communauté

Calendrier de réalisation

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Lancement de la campagne de communication	■					
Entretien de la communication		■	■	■	■	■

Indicateurs / critères d'évaluation

- Statistiques de fréquentations du site Internet, nombre de dépôts d'annonces et durées de leur parution
- Impact du site selon les agences sur leurs ventes ou locations
- Evolution de l'immobilier (ventes et locations) sur le territoire

FICHE
ACTION
N° 9

sauvegarder et valoriser le *patrimoine architectural*

Contexte

- Présence d'un patrimoine architectural de qualité sur le territoire
- Taux de vacance élevé et risque d'aggravation dans le bâti ancien compte tenu de l'âge des occupants
- Patrimoine bâti de qualité délaissé

Objectifs

- Sauvegarder et maintenir le bâti existant traditionnel
- Mettre en valeur l'identité et la qualité de l'habitat et en faire un facteur d'attractivité
- Sensibiliser sur les caractéristiques architecturales du territoire

Descriptif de l'action

Une **étude rendue en 2010 par le Service Inventaire du Patrimoine culturel** du Conseil régional de Bretagne a été menée sur le territoire des 8 communes (un recensement exhaustif du patrimoine bâti antérieur au milieu du 20ème siècle ainsi qu'une étude approfondie de certains bâtiments ou thématiques patrimoniales). Il ressort de cette étude un inventaire ainsi qu'un guide sur le patrimoine de Louvigné Communauté, présentant ses caractéristiques et des préconisations architecturales.

Des **actions de médiation** sont entreprises afin de mettre en valeur les caractéristiques architecturales locales auprès des habitants et gens de passage : conférences, randonnées découverte (avec au préalable la formation d'habitants bénévoles), animations lors des Journées du Patrimoine de Pays, création de supports d'interprétation du patrimoine utilisables lors de manifestations, animations dans les écoles ;

D'autre part, un **partenariat avec la Fondation du Patrimoine** permet d'octroyer des aides techniques et financières (déduction fiscale ou subvention) à un propriétaire désireux restaurer l'extérieur de son patrimoine bâti, afin de "promouvoir la connaissance, la conservation et la mise en valeur d'immeubles et de sites menacés de disparition". Sont concernés les immeubles habitables les plus caractéristiques du patrimoine rural : fermes, fermettes, granges, maisons de village, petits

manoirs ruraux ; ainsi que le patrimoine de proximité : pigeonniers, lavoirs, moulins... Le bâtiment doit être visible de la voie publique et non protégé au titre des Monuments historiques.

Le partenariat entre la Fondation du Patrimoine et Louvigné Communauté est régi par une convention. Pour prétendre à une déduction fiscale ou subvention, la demande de labellisation d'un propriétaire privé est examinée par le Service départemental de l'architecture et du patrimoine puis par la Délégation régionale, pour enfin être labellisé ou non au siège de la Fondation du Patrimoine. La déduction fiscale est accordée au propriétaire pour une période de 5 ans et permet au propriétaire de déduire de son revenu imposable 50 % du montant des travaux éligibles, voire 100 % si les travaux bénéficient d'autres subventions (cas de l'OPAH). Louvigné Communauté doit quant à elle verser 1 % du montant total des travaux labellisés par la Fondation du Patrimoine Bretagne à cette dernière. Cette somme constitue la subvention légale due par la Fondation lors de l'attribution du label.

Enfin, deux communes, Mellé et Saint-Georges de Reintembault font partie de l'association des **Communes du Patrimoine Rural de Bretagne**, leurs habitants peuvent ainsi bénéficier de 15 % de subventions complémentaires pour la réhabilitation du clos couvert de leur patrimoine.

Modalités de mise en œuvre

Partenaires

- Maître d'ouvrage : Louvigné Communauté et Fondation du Patrimoine
- Service de l'Inventaire du Patrimoine de la Région Bretagne
- Autre partenaires : Maison Pierres et Nature, Office culturel cantonal, CAU 35, Pays d'Accueil Touristique du Pays de Fougères, Communes du Patrimoine Rural de Bretagne (CPRB)

Coût / Financement



Fondation du Patrimoine :

- Coût : 4 000 € par an (versement des 1 % des montants des travaux labellisés)
- Financement : Fondation du Patrimoine, Louvigné Communauté

Sensibilisation, médiation :

- Coût : entre 5 000 et 10 000 € par an pour les actions de médiation et sensibilisation
- Financement : Louvigné Communauté

Calendrier de réalisation

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Actions de médiation, sensibilisation						
Convention Fondation du Patrimoine (à renouveler le 1^{er} janvier 2013)						

Indicateurs / critères d'évaluation

- Nombre de labels octroyés et d'éléments du patrimoine restaurés.
- Nombre de demandes de labels
- Nombre de participants aux opérations de sensibilisation et de médiation
- Diffusion des supports de communication (lieux, nombre d'exemplaires, réapprovisionnement...)

FICHE
ACTION
N° 10

mettre en place un *dispositif de suivi et d'observation* du PLH

Contexte

- Cadre législatif de Code de la Construction et de l'habitation
- Une démarche de concertation et de réflexion sur la thématique habitat / logement engagée sur le territoire grâce à l'élaboration du PLH qui est à maintenir et à renforcer

Objectifs

- Mesurer l'avancée du Programme Local de l'Habitat et la réalisation des objectifs
- Préparer l'évaluation du PLH à mi-parcours
- Actualiser en continu le diagnostic de l'habitat sur le territoire
- Animer la démarche du PLH pour assurer sa continuité

Descriptif de l'action

- Le suivi du PLH se fera par le biais de la commission Habitat de Louvigné Communauté. Son rôle est de proposer les délibérations annuelles sur l'avancée du PLH et les éventuelles modifications au Conseil Communautaire. La commission s'appuiera sur les bilans qui lui seront présentés. Lors de deux réunions par an, elle sera élargie aux différents acteurs du logement intervenant sur son territoire afin de recueillir leur avis.
- Un dispositif d'observation sera mis en place afin d'actualiser en continu le diagnostic de l'habitat et connaître les évolutions majeures. Cette partie du dispositif fera l'objet d'une réunion spécifique durant laquelle différents acteurs du logement seront invités.
- Le suivi du PLH fera également l'objet d'une réunion spécifique où seront présentés les différents critères d'évaluation proposés dans les fiches actions du PLH. Ces dispositifs de mesure de l'avancée des actions du PLH sont présentés dans le document « Indicateurs de suivi des objectifs du PLH de Louvigné Communauté » (voir en annexe)
- Une convention est signée pour trois ans avec l'Observatoire du Pays de Fougères pour la mise en œuvre du dispositif d'observation et de suivi du PLH de Louvigné Communauté (voir en annexe).

Modalités de mise en œuvre

Partenaires

- Maître d'ouvrage : Louvigné Communauté
- Maître d'œuvre : Observatoire du Pays de Fougères
- Autres partenaires : Gestionnaires des bases de données (DREAL, CAF,...), DDTM 35, ADIL 35, Conseil général, bailleurs sociaux ...

Coût / Financement

- Coût : 5000 € / an soit 20 jours de travail de l'Observatoire du Pays de Fougères
- Financement : Louvigné Communauté dans le cadre de sa cotisation annuelle versée au Pays de Fougères

Calendrier de réalisation

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Dispositif d'observation	<hr/>					
Dispositif de suivi	<hr/>					

Indicateurs / critères d'évaluation

- Réalisation des deux réunions annuelles du Comité de suivi du PLH de Louvigné Communauté (Commission Habitat élargie)
- Evaluation et bilan à mi-parcours

V. **Tableaux de synthèse des actions**

Tableau récapitulatif des actions

Programmation des actions

Financement des actions

TABLEAU SYNTHETIQUE DES ACTIONS DU PLH DE LOUVIGNE COMMUNAUTAUTE

Orientation 1 : Foncier Urbanisation et Habitat durables

Action	Objectifs	Modalités de réalisation	Maîtrise d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre
1 - Accompagner la politique foncière des communes	<ul style="list-style-type: none"> -Renforcer la maîtrise foncière afin d'anticiper sur les besoins en foncier -Développer la connaissance des outils d'urbanisme 	<p>Conventions avec l'EPFR et/ou la SBAFER, puis opérations de portage foncier</p> <p>Création d'un guide méthodologique à destination des collectivités</p>	Louvigné Communauté / Communes	
2 - Généraliser l'approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)	<ul style="list-style-type: none"> -Intégrer la dimension du développement durable dans les opérations d'habitat -Améliorer la qualité des zones d'urbanisation existantes et des zones d'extension de l'urbanisation 	<p>Recrutement d'un bureau d'étude spécialisé dans l'AEU</p> <p>Etude sur 2 dimensions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - définition d'une stratégie communautaire avec des orientations partagées ; - déclinaison opérationnelle de ces orientations localement. 	Louvigné Communauté / Communes	Bureau d'étude SCE (Nantes)
3 - Favoriser l'accès à la propriété durable du patrimoine bâti	<ul style="list-style-type: none"> -Economiser le foncier en réhabilitant le bâti existant -Lutter contre la vacance -Renforcer l'attractivité du territoire 	<p>Aide financière pour soutenir les projets de réhabilitation de particuliers respectant des critères architecturaux, paysagers et de performance énergétique (en cours de montage).</p>	Louvigné Communauté / Partenariat pour l'écriture du cahier des charges restant à définir	
4 - Améliorer le parc de logements existant	<ul style="list-style-type: none"> -Réhabilitation du bâti existant -Lutte contre la précarité énergétique et/ou l'habitat indigne -Lutte contre la vacance -Economie de foncier -Amélioration des logements privés 	<p>Etude pré-opérationnelle et recrutement d'un prestataire extérieur</p> <p>Lancement d'un programme d'amélioration des logements privés (OPAH)</p>	Louvigné Communauté	ANNEZAN

Orientation 2 : Répondre aux besoins en logements en s'appuyant sur les objectifs de mixité sociale et d'accessibilité

Action	Objectifs	Modalités de réalisation	Maîtrise d'ouvrage	Maîtrise d'œuvre
5 - Améliorer le parc de logements communautaires	<ul style="list-style-type: none"> -Améliorer la qualité thermique des logements pour réduire la facture énergétique -Lutter contre la précarité énergétique -Favoriser l'accessibilité 	<p>Travaux d'amélioration d'environ 7 logements par an, réalisation des diagnostics de performance énergétique et d'études thermiques, travaux d'accessibilité...</p> <p>Accompagnement d'un volet animation/sensibilisation auprès des locataires.</p>	Louvigné Communauté	Artisans locaux, ECIE bureau d'études thermiques
6 - Répondre aux besoins particuliers en logement des jeunes et des personnes âgées	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le parcours résidentiel des personnes âgées en proposant des logements et services adaptés - Proposer une offre de logement adaptée au public jeune (meublés, court-séjour) 	<p>Etudes de créations de logements destinés aux personnes âgées en cours sur 4 communes (Le Ferré, Poilley, Villamée, Saint Georges de Reintembault).</p> <p>Subvention de Louvigné Communauté au Centre Local d'Information et de Coordination / Subvention des communes à l'ADMR / Service de portage de repas à domicile sur le canton</p>	Communes Louvigné Communauté	Communes Louvigné Communauté
7 - Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique	<p>Détecter les situations d'habitat indigne pour pouvoir proposer une intervention aux ménages</p>	<p>Réponse à l'appel à projet régional sur le logement des jeunes</p> <p>Proposer une méthodologie de pré-repérage à partir de données statistiques</p> <p>Mettre en œuvre les conventions de résorption de l'habitat indigne (CAF-ADIL, MOUS, PACT), hors OPAH</p>	Louvigné Communauté	CG35, CAF, ADIL, PACT

Orientation 3 : Valoriser le territoire par la promotion de ses atouts résidentiels

Action	Objectifs	Modalités de réalisation	Maitrise d'ouvrage	Maitrise d'œuvre
8 - Communiquer sur les atouts résidentiels du territoire	<ul style="list-style-type: none"> -Promotion du territoire -Revitalisation du territoire -Attraction de nouveaux ménages -Sauvegarde du patrimoine bâti 	<p>Réalisation d'une campagne de communication « Habiter Louvigné Communauté ».</p> <p>Recrutement d'une agence de communication pour mener à bien la campagne de communication.</p> <p>Mise en œuvre d'actions déterminées par le comité de suivi de l'enquête d'inventaire :</p> <p><i>médiation</i> : conférences à destination des habitants, randonnées découverte, Journées du Patrimoine de Pays, création de supports d'interprétation du patrimoine utilisables lors de manifestations, formation de guides bénévoles ;</p> <p><i>aménagement du territoire</i> : cahier de prescriptions architecturales ;</p> <p><i>sensibilisation du jeune public</i> : animations dans les écoles.</p>	Louvigné Communauté	Agence de communication BCV
9 - Sauvegarder et valoriser le patrimoine bâti traditionnel	<ul style="list-style-type: none"> -Valoriser l'enquête d'inventaire réalisé par les services régionaux de l'inventaire du patrimoine -Sensibiliser à la qualité et à la préservation du patrimoine architectural -Encourager les propriétaires à conserver l'architecture traditionnelle et typique -Favoriser l'intégration paysagère de l'habitat -Economiser le foncier en réhabilitant le bâti existant -Renforcer l'attractivité du territoire 	<p>Aide technique et financière (défiscalisation) pour des travaux de réhabilitation labellisés par la Fondation du Patrimoine (réhabilitations lourdes ou mise en valeur de petits éléments du patrimoine).</p> <p>Aide à destination des propriétaires privées (personnes physiques, SCI, sociétés transparentes, copropriétés, indivisions) assujetties à l'impôt sur le revenu ou foncier.</p>	Louvigné Communauté, Office Culturel Cantonal et Maison Pierres & Nature	Louvigné Communauté, Service régional de l'inventaire, Maison Pierres et Nature
			Fondation du Patrimoine Louvigné Communauté	-

Orientation 4 : Animation du Programme Local de l'Habitat

Action	Objectifs	Modalités de réalisation	Maitrise d'ouvrage	Maitrise d'œuvre
10 - Mettre en place un dispositif de suivi et d'animation du PLH	<ul style="list-style-type: none"> -Mesurer l'avancée du programme et la réalisation des objectifs -Poursuivre la démarche engagée dans le cadre de l'élaboration du PLH 	<p>Mise en place d'un comité de suivi</p> <p>Mise en place d'un dispositif local d'observation des marchés du logement</p> <p>Création de tableau de bord pour le suivi des actions</p> <p>Poursuivre les permanences de conseils aux porteurs de projets</p>	Louvigné Communauté	Suivi / Observation : Observatoire du Pays de Fougères /conseils : Architecte Conseillers CG35, Mission Energie Pays de Fougères, ADIL ...

COUTS DES ACTIONS DU PLH DE LOUVIGNE COMMUNAUTÉ (estimés au 1er août 2011)

Actions	2011	2012	2013	2014	2015	2016
1 - Accompagner la politique foncière des communes	-	-	-	-	-	-
2 - Généraliser l'approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)	49 795,00 €	-	-	-	-	-
3 - Favoriser l'accès à la propriété par la réhabilitation durable du patrimoine bâti						
4 - Améliorer le parc de logements existant*	28 273 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €
5 - Améliorer le parc de logements communautaires	102 439 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €
6 - Répondre aux besoins particuliers des logements des jeunes et des personnes âgées**	8 652,04 €					
7 - Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique	-	-	-	-	-	-
8 - Communiquer sur les atouts résidentiels du territoire	30 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €	1 000 €
9 - Sauvegarder et valoriser le patrimoine bâti traditionnel	14 000 €	9 000 €	9 000 €	9 000 €	9 000 €	9 000 €
10 - Mettre en place un dispositif de suivi et d'animation du PLH	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €
TOTAL	238 160 €	110 000 €	110 000 €	110 000 €	110 000 €	110 000 €
TOTAL 2011-2016						788 160 €

Action n'engendrant pas de coût pour Louvigné Communauté (hors temps de travail)	-
Action dont le coût et/ou le financement sont en cours de montage	

Remarques :

** 8 652,04 € : coût des parcelles dédiées au projet à Poilley

