



Bretagne rurale et urbaine
pour un développement
durable

Breizh ar maezloù ha maezkêrel
evit an diorren padus



► Roche aux Fées Communauté (35)

L'intercommunalité et ses communes main dans la main pour le logement en centre-bourg

L'EPCI porte des actions fortes en matière d'habitat et de revitalisation des bourgs, dans une logique de co-construction avec les communes. Le service habitat est le référent des communes et centralise les actions intercommunales : animation, suivi des objectifs et soutien technique et financier aux projets.

Roche aux Fées Communauté est une petite intercommunalité située à l'Est de l'Ille-et-Vilaine, qui compte 16 communes pour 26 000 habitants. Créée en 1993, ses contours ont peu évolué depuis. Le territoire intercommunal se répartit en 3 polarités :

- Janzé au nord, qui bénéficie de l'attractivité de la métropole rennaise
- Retiers, secteur intermédiaire
- Martigné-Ferchaud au sud, secteur à dominante rurale

« Alors qu'il y avait sur le territoire une pratique très ancrée d'opérations communales, nous avons pris l'initiative d'élaborer un PLH en 2008 », se souvient Daniel Bordier, Vice-Président à l'habitat. « L'avantage c'est que dans une petite intercommunalité comme la notre, on peut discuter plus facilement, cela facilite la démarche », complète-t-il.

➤ 1er PLH : instauration des échanges communes-EPCI

Une volonté de la CC de structurer l'offre de logement sur le territoire

« Avec le PLH, nous souhaitons trouver des alternatives à la production de logement individuel et renforcer les centralités » se souvient l'élu. « Nous nous sommes saisis de l'outil PLH qui était alors utilisé par les métropoles et les territoires urbains, qui ne pouvait que profiter à notre territoire plus rural ».

Un PLH construit avec les communes

Dès 2009, pour faciliter les échanges



Elus et services de Roche aux Fées Communauté multiplient les actions pour faciliter la production et la rénovation de logements sur leur territoire

et différencier les objectifs selon les caractéristiques de chaque territoire, l'élaboration du PLH s'est articulée autour de 3 groupes de communes présentant des caractéristiques différentes: secteurs de Janzé au nord, Retiers au centre, et Martigné-Ferchaud au sud.

Un référentiel foncier intercommunal, préalable nécessaire au PLH

En amont de la définition du PLH, la communauté a piloté une étude foncière sur l'ensemble de son territoire, en lien avec l'EPF. « C'est un préalable indispensable que de connaître le potentiel du territoire, parcelle par parcelle », insiste M. Bordier. Laurent Guiriec, chargé de mission habitat à la CC, complète : « à partir de ce document, nous avons pu définir la capacité à produire de chaque commune. Toute la planification s'est appuyée sur cette connaissance partagée ». C'est donc

Des aides renforcées pour les centralités

Roche aux Fées Communauté propose des aides pour soutenir et équilibrer l'offre de logements. Son budget total est de 750 000€/an. Ces aides s'adressent aux particuliers, bailleurs et communes. Citons notamment :

- 5 000 € aux études communales de revitalisation et/ou densification
- Fonds de concours logements communaux: 40% des travaux plafonné à 80 000 €
- Financement de l'intervention de l'architecte-conseil sur la base de 700€ / permis de construire

La CC majore ses aides pour les projets en centralités : aide à l'équilibre d'opérations à hauteur de 50% du déficit jusqu'à 50 000 € par opération (budget 300 000 €/6 ans), fonds de concours aux logements communaux de 5000€ majoré à 10 000€ pour les secteurs stratégiques. ■

sur la base du référentiel foncier que les objectifs ont été différenciés par secteurs, et ont permis à la CC de définir des actions fines et adaptées aux besoins du territoire.

Des conventions d'objectifs avec chaque commune avec suivi annuel

L'intercommunalité a ensuite conventionné avec chacune des 16 communes sur un nombre indicatif de logements à produire. Pour faciliter la mise en oeuvre du programme, le service habitat rencontre annuellement chaque commune et fait le point sur les opérations en cours et à venir.

L'importance des aides de la CC aux projets communaux

Pour faciliter concrètement la sortie de logements adaptés aux besoins, la CC propose des aides aux projets publics et privés, différenciées par secteur (taille minimale de terrain pour l'aide aux primo-accédants). Les opérations situées en centralités font l'objet d'un soutien renforcé (voir encadré).

➤ PLH 2 : une politique solidaire pour les centralités

Roche aux Fées Communauté a mis en place son deuxième PLH sur la période 2016-2021 ; ce document vient consolider le projet de territoire autour des 3 polarités. « Le PLH a été recentré autour de 4 axes et onze actions, pour être lisible et pédagogique, et répondre concrètement

“ Grâce au travail sur le terrain et à la définition partagée d'objectifs pour chaque commune en matière de logements, on a enclenché cette culture où les communes informent l'EPCI très en amont de leurs projets ”



Daniel Bordier,
VP Habitat

aux besoins locaux ». Concrètement, les liens entre la CC et les communes ont été renforcés pour faciliter la mise en oeuvre de projets :

- **Mise à jour de l'étude foncière intercommunale** apportant une vision globale
- **Nouvelles conventions EPCI-communes** avec objectifs qualitatifs et quantitatifs de production de logement
- **Animation et conseil auprès des communes** : la CC mobilise 1 équivalent temps plein d'ingénierie auprès des communes : permanences dans les trois villes-centres, entretiens annuels de suivi avec les élus, appui technique aux projets communaux.
- **Le service habitat a été identifié comme chef de fil et principal interlocuteur des communes** pour le montage technique et financier de leurs projets. En interne à la CC, il fait le lien avec les services économie et énergie.
- **Renforcement des aides intercommunales** : la CC soutient la pro-

duction et la rénovation à hauteur de 750 000€/an dont 235 000 € d'aides aux logements publics. « Aujourd'hui, les communes nous informent dès qu'elles réfléchissent à un nouveau projet pour bénéficier d'un appui technique et d'une aide au montage ».

Objectifs quantitatifs : production de **1000 nouveaux logements** d'ici à 2021, dont 300 logements publics.

➤ Rénovation de logements communaux : opération réussie à Eancé !

La commune d'Eancé, avec l'appui de Roche aux Fées communauté, a porté la rénovation de 3 logements sociaux dans son centre bourg. L'un d'entre eux se situe au dessus de la future l'épicerie multi-services, dernier commerce du bourg dont la rénovation est également portée par la commune.

Sur l'investissement total de 570 815€ HT pour la rénovation des 3 logements, le reste à charge communal est de 23%. La CC apporte un fonds de concours total de 114 000€ HT : 50 000 € pour l'acquisition-amélioration d'un logement et 64 000€ pour les travaux de rénovation de deux logements, sous réserve de mise en location sociale de ceux-ci.

➤ Clés de réussite de l'interface EPCI-commune

- Une volonté politique forte et un pilotage clair (binôme élu-technicien)
- Des outils de connaissance du territoire partagés avec les communes (référentiel foncier)
- Une ingénierie intercommunale forte auprès des communes avec un interlocuteur identifié
- Des aides financières de la CC, adaptées aux projets communaux et dimensionnées pour faire effet levier. ■



Vue du dernier commerce qui ouvrira prochainement à Eancé, et de son logement à l'étage après travaux. En vignette, le bâtiment avant travaux.

CONTACT :

Daniel Bordier, VP Habitat / Tél. mairie : 02 99 43 64 87 / laurent.guiriec@ccprf.fr

Cette fiche a été réalisée avec le soutien de :

