

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
de la COMMUNE de LAILLÉ

Séance du 17 avril 2023

L'an **deux mil vingt-trois**, le **dix-sept du mois d'avril** à **vingt heures**, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, à la mairie, sous la présidence de **Mme Françoise LOUAPRE, Maire**.

Présents : Mme LOUAPRE . Mme CHATELAIN-LE COURIAUD . M. VUICHARD, Mme FOULLOUS-LOPINET . M. PERREUL . Mme BRIAND . M. LE MESLE (à partir de 20h23) . Ms HERVÉ . SOUFFLET . Mme TOURNOUX . M. MOSSET . Mmes PELOIS . M. MORANGE (jusqu'à 21h11) . Mmes TOURON . HOUSSIN . Ms CHARTIE . JORE . Mmes RANCHY . CAPLAN . MOINEAU . M. LATOUCHE .

Absents excusés : M. BERHAULT . Mme GUINGO . M. MONSIGNY .

Absents excusés ayant donné pouvoir : M. GILLOT à M. PERREUL
M. MORANGE à Mme BRIAND (à partir de 21h11)
M. MARTIN à Mme FOULLOUS-LOPINET
Mme GAUTHIER à M. LATOUCHE

Mme TOURNOUX a été nommée secrétaire.

En début de séance, il est procédé au tirage au sort des jurés pour le jury d'Assises 2024.

A 20 heures 05, Mme la Maire lève la séance et cède la parole à M. Laurent HAMON, vice-président de RENNES Métropole qui effectue une présentation du plan déchets de la métropole.

Mme la Maire rouvre la séance à 21 h 35.

1°/ Approbation des procès-verbaux des séances de conseil municipal des 27 mars et 3 avril 2023

A l'unanimité, après en avoir délibéré, le Conseil Municipal approuve les procès-verbaux des séances du Conseil Municipal des lundis 27 mars et 3 avril 2023.

2°/ Modification du tableau des effectifs – Avenant de prolongation d'un CDD d'adjoint administratif et création d'un poste contractuel d'adjoint administratif (Médiathèque – Culture)

Mme Sophie BRIAND, Adjointe déléguée à La Vie Citoyenne, aux transports et aux Ressources Humaines, rappelle au Conseil Municipal que par délibération en date du 23 mai 2022, il avait été décidé de la création d'un poste contractuel pour une durée d'un an dédié à un renfort à mi-temps sur la médiathèque et à une assistance administrative à la responsable du pôle Culture - Vie Associative à mi-temps.

L'organisation du pôle étant en cours de consolidation, il est envisagé de poursuivre avec un nouveau CDD d'une année avant d'acter la création d'un poste statutaire.

Par ailleurs, l'agent contractuel en poste a fait savoir que pour des raisons personnelles, il ne souhaitait pas poursuivre sa collaboration avec la collectivité.

Un recrutement pour un CDD d'une année reconductible, et sur les mêmes missions a donc été lancé.

Dans la mesure où la personne recrutée est tenue par un préavis auprès de son employeur et où un temps de tuilage apparaît nécessaire avec l'agent en poste, il est envisagé que le CDD de ce dernier fasse l'objet d'un avenant de prolongation d'un mois.

Les crédits nécessaires ont été prévus au budget primitif.

Mme BRIAND ajoute que la personne arrivera le 27 juin, il y aura donc 3 jours de tuilage. La prolongation d'un mois permettra quant à elle d'assurer la continuité de service.

Mme Anne CHATELAIN-LE COURIAUD informe que la personne qui va remplacer Simon LEMAIRE, est une maman qui habite RENNES. Elle dispose d'une bonne expérience dans le monde de la médiathèque et de la culture plus globalement.

Elle est prometteuse même si on voit Simon LEMAIRE partir avec regret. Cela a été une bonne expérience pour Pauline MARREC et Bénédicte DESCHAMPS qui ont pu vraiment créer le poste pendant un an et voir les points de vigilance et les marges de manœuvre. Tout cela va dans le bon sens.

Mme BRIAND indique que la nouvelle recrutée s'appelle Mathilde DUMESNIL.

A l'unanimité après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide de modifier le tableau des effectifs comme suit :

CRÉATIONS DE POSTES

Grade	Temps de travail	Dates d'effet
Adjoint administratif CDD initial du 1 ^{er} juin 2022 au 31 mai 2023	35/35 ^{èmes}	Avenant de prolongation d'un mois du 1 ^{er} au 30 juin 2023
Adjoint administratif CDD d'1 an reconductible 1 fois	35/35 ^{èmes}	27 juin 2023

3°/ Convention de mise à disposition au collège Marie Curie de la parcelle cadastrée ZC 27 « La Chesnaie » pour l'organisation de courses d'orientation

Mme la Maire expose au Conseil Municipal que la commune a été sollicitée par M. CANTIN, principal du collège Marie Curie, pour la mise à disposition d'un terrain communal adapté à l'organisation de courses d'orientation.

Un travail a donc été mené conjointement avec M. CANTIN, M. PENNEC, coordinateur sportif à la Direction Départementale de l'Education Jeunesse et Sports, M. FLORIOT, Président du

Comité départemental de course d'orientation et Simon LELOUP, animateur sportif communal, sur ce projet au niveau du lieudit l'Ardras, dans le bois de la Chesnais.

Mme la Maire précise que le collège s'est vu allouer une subvention pour l'achat de matériel (quelques balises fixes et d'autres mobiles) et pour la cartographie de la parcelle qui est en cours.

Il y a lieu dès lors de formaliser la mise à disposition de la parcelle concernée par la signature d'une convention avec le collège.

Mme la Maire indique que l'idée est venue à M. CANTIN car jusqu'à présent le collège organise ses courses d'orientation au parc des Gayeulles d'où un temps de trajet perdu pour les élèves et des déplacements en car, alors même que le collège est sur une commune dotée d'espace.

Mme Emmanuelle CAPLAN informe que le 1^{er} mai 2021 elle avait reçu un mail de M. Xavier GAUTIER dans le cadre de « Chemin(s) faisons » qui cherchait à créer une carte de course d'orientation. Il serait intéressant de mettre cette personne dans la boucle.

Mme la Maire acquiesce. Ce mail peut être transmis à la DGS qui le fera suivre à M. CANTIN.

Mme Salwa FOULLOUS-LOPINET précise que l'activité de course d'orientation concerne les élèves de 6^{ème} avec des séquences de 10 semaines. Là, on autorise les agents du collège à mettre en place des balises. Or, cette installation sera facturable, il faudra donc l'indiquer dans la convention. L'aspect financier sera à mentionner dans l'annexe.

M. Jean-Paul VUICHARD note que rien ne fait mention du respect de la biodiversité dans la charte et l'annexe. Il trouve cela dommage car c'est en plus un MNIE. Il serait bien que les enfants découvrent ces espaces et se reconnectent à la nature mais avec une pédagogie sur le respect de la biodiversité. Il déplore en outre que le dossier n'ait pas été travaillé en amont avec la chargée de mission biodiversité.

M. Patrick LE MESLE abonde. C'est d'autant plus vrai que le collège est fléché biodiversité.

Mme la Maire propose que l'on ajoute ces préconisations dans la convention.

Pour Mme FOULLOUS-LOPINET, il faudrait flécher les espaces MINE et protégés dans la cartographie. Certains espaces ne seront ainsi pas praticables par les élèves.

M. Christian PERREUL demande qui fera la mise en sécurité.

Mme la Maire indique que cela ressort du collège.

M. PERREUL estime qu'il n'est pas normal de ne pas être au courant en termes de protection incendie. Il va falloir travailler ce point avec le collège.

M. Olivier LATOUCHE suggère de faire un point au bout d'un an. Il est évident qu'il y aura des conséquences. C'est un espace naturel très peu connu.

Mme la Maire rappelle que le souci est de trouver une zone proche du collège. Il est sûr que la biodiversité va être impactée par la présence des collégiens. Cependant il faut mesurer les impacts respectifs de l'usage de ce bois et d'un déplacement aux Gayeulles.

On peut reporter la décision.

Pour M. Pascal HERVÉ, on peut être d'accord sur le principe. La convention peut être affinée. Il faut aussi donner la possibilité aux enfants de découvrir les lieux. Pour la sécurité incendie,

ils devront se conformer aux arrêtés préfectoraux. Il trouve l'initiative du proviseur très intéressante.

M. François JORE rappelle qu'il faut un espace boisé. Il observe que si on va dans les champs on se fait taper sur les doigts, pour les chemins ce n'est pas toujours facile. On est sur une commune rurale et on ne peut pas en profiter pleinement. Ce bois n'a jamais été mis en valeur, c'est un peu la chasse gardée de ceux qui connaissent. Il observe donc que pour se promener en forêt dans notre commune c'est très limité.

Mme FOULLOUS-LOPINET note que pour 2022 – 2023, l'utilisation va être très restreinte.

Mme Anne CHATELAIN-LE COURIAUD fait savoir qu'elle est très favorable aussi sur le principe. C'est un bois qui est resté dans son état naturel. Elle trouve important que les élèves puissent y aller et estime qu'on peut faire confiance au collège.

Mme Sylvie HOUSSIN relève que la commune est tellement vaste que sur certains bois on ne sait pas s'ils sont privés ou publics. Les habitants ne savent pas toujours, ce n'est pas caché.

M. JORE objecte qu'on ne l'a pas non plus mis en avant.

M. VUICHARD assure qu'on ne l'a pas caché. Il y a même eu une convention avec le club de VTT pour l'utilisation de ce site.

Mme Sophie BRIAND note qu'à pied c'est différent du VTT. Il devrait y avoir encore moins de risques pour la biodiversité.

M. LATOUCHE n'est pas d'accord. En VTT on suit des sentiers. Pour lui il faut mettre les balises dans ces sentiers qui sont nombreux.

Mme FOULLOUS-LOPINET fait savoir que le principe de la course d'orientation est justement que les balises ne soient pas sur les sentiers.

Mme BRIAND ajoute que s'il y a un maillage énorme, c'est justement qu'il y a beaucoup de passages vélos.

Mme la Maire rappelle que le collège est entré dans le programme MOBY du Département. Un état des lieux des déplacements va être fait. Dans ce cadre, le fait que la course d'orientation se fasse à LAILLÉ est totalement gagnant.

M. LATOUCHE trouve cela génial.

Mme FOULLOUS-LOPINET note d'ailleurs que M. CANTIN a été rencontré par M. VUICHARD sur la question des aires éducatives.

M. VUICHARD trouve en toute hypothèse dommage qu'il n'y ait pas eu un travail commun dans les services et déplore un travail « en silo ».

Mme la Maire propose que soient ajoutés à la convention les dispositions concernant la facturation, le MNIE, le respect de la défense incendie et un bilan au bout d'un an.

M. LATOUCHE observe qu'il serait bien de faire un état des lieux avant.

M. JORE ajoute qu'il faudra prévenir les chasseurs de l'usage par les élèves.

A l'unanimité des votes exprimés (une abstention de M. VUICHARD) et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- D'approuver la convention de mise à disposition au collège Marie Curie de la parcelle cadastrée ZC 27 « La Chesnaie » pour l'organisation de courses d'orientation telle que jointe en annexe,
- d'autoriser Mme la Maire à la signer.

4°/ Octroi d'une subvention à l'association départementale des piégeurs agréés d'Ille-et-Vilaine

Mme Anne CHATELAIN-LE COURIAUD, Adjointe déléguée à la Vie Associative et Culturelle expose au Conseil Municipal que l'association départementale des piégeurs agréés d'Ille-et-Vilaine a sollicité une subvention auprès de la commune.

En effet, des piégeurs bénévoles, trois pour ce qui concerne LAILLÉ, interviennent pour le piégeage de nuisibles et en particulier des ragondins et rats musqués qui occasionnent des dégâts considérables.

La demande porte sur une somme de 500 € qui permettra à l'association de piégeurs de défrayer les piégeurs agréés qui supportent des frais d'adhésion, de carburant pour leurs déplacements et dédient du temps personnel à cette activité bénévole. L'association, dans le cadre de son rattachement à l'U.N.A.P.A.F (Union Nationale des Associations de Piégeurs Agréés de France) bénéficie d'une assurance (RC, accident, vol de pièges, ...) comprise dans le prix de l'adhésion de chaque piégeur.

Mme CHATELAIN-LE COURIAUD précise que pour la saison 2021 – 2022 les 3 piégeurs, Ms VAILLAND, TROCHU et MORVAN sont intervenus respectivement pour 105, 89 et 7 captures soit un total de 201 captures de ragondins et rats-musqués.

L'association a avancé un chiffre minimal de 2 € par capture soit 402 €. Cependant certaines communes octroient 3, 4 € voire plus par capture pour soutenir l'activité de piégeage.

C'est la 1^{ère} fois qu'on a cette demande.

On peut la mettre en parallèle du piégeage des frelons asiatiques.

Les ragondins et rats musqués font beaucoup de dégâts.

M. Christian PERREUL note les chiffres donnés. Il souhaite savoir comment les captures sont comptabilisées. Est-ce qu'ils amènent une preuve par exemple la queue des animaux comme cela se pratiquait.

Mme CHATELAIN-LE COURIAUD répond que ce sont eux qui comptabilisent.

Mme la Maire rappelle que les piégeurs sont agréés par le Préfet. Ils ont l'obligation de déclarer leurs pièges et piégeages.

Le temps où ils ramenaient les queues en mairie est dépassé.

M. Jean-Paul VUICHARD insiste sur l'importance d'avoir ces piégeurs.

Mme la Maire abonde, si on devait faire intervenir une entreprise, on serait bien au-delà de cette somme.

Pour Mme CHATELAIN-LE COURIAUD, c'est une forme de reconnaissance pour les services rendus pour le bien commun. Ils ont déjà fait beaucoup de travail par le passé sans indemnisation.

M. François JORE trouve qu'il serait important de présenter leur activité pour recruter de futurs piégeurs.

Mme CHATELAIN-LE COURIAUD en convient. Ces métiers méritent d'être mieux connus.

Mme la Maire informe que sur le bassin versant de la Seiche, il y a quelques années, il y avait environ 12 000 piégeages par an et cela servait juste à ce que la population n'explose pas.

Mme CHATELAIN-LE COURIAUD insiste. Il faut vraiment soutenir leur activité.

Mme la Maire ajoute que cette somme va juste leur rembourser leur carburant.

Pour Mme Sylvie HOUSSIN, il s'agit aussi de la protection du territoire.

Mme CHATELAIN-LE COURIAUD rappelle qu'initialement la demande porte sur 500 €, mais propose une somme de 3 € par piègeage.

Considérant que le maintien de piégeurs bénévoles agréés est un atout pour la commune puisqu'il permet de juguler la prolifération d'espèces nuisibles et d'éviter le recours à des prestataires ou groupements (FGDON) dont le coût d'intervention serait beaucoup plus élevé pour la collectivité,

A l'unanimité après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- d'attribuer une subvention de 3 € par capture soit 603 € à l'association départementale des piégeurs agréés d'Ille-et-Vilaine.

M. François JORE note qu'un article sur le sujet est à prévoir dans le Laillus. Ce sera aussi l'occasion d'expliquer en quoi ce sont des nuisibles.

Mme FOULLOUS-LOPINET demande si le ragondin n'est pas porteur d'une bactérie.

Mme la Maire confirme. Il s'agit de la leptospirose.

5°/ Rennes Métropole – Élaboration du futur de Programme Local de l'Habitat 2023 – 2028 – Avis sur le projet arrêté

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.302-1 et suivants et R.302-1 et suivants et l'article R302-9 relatif à l'Avis des communes membres de l'EPCI sur le projet de Programme Local de l'Habitat ;

Vu la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;

Vu le décret n° 2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux programmes locaux de l'habitat et modifiant le code de la construction et de l'habitation ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) ;

Vu la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;

Vu l'arrêté préfectoral du 4 juin 2018 portant statuts de la Métropole Rennes Métropole ;

Vu la délibération n° C 21.058 du 15 avril 2021 approuvant le lancement de révision du Programme Local de l'Habitat ;

Vu la délibération n° C 23.002 du 2 février 2023 adoptant les orientations stratégiques du futur programme local de l'habitat 2023-2028 ;

Vu la délibération n° C 23.036 du 23 mars 2023 arrêtant le Projet du futur programme local de l'habitat 2023-2028 ;

M. Patrick LE MESLE, Adjoint délégué à l'Aménagement du Territoire et à l'Urbanisme expose :

Dès 1983, avec l'adoption de sa première politique de l'habitat, le District affichait sa volonté de loger tous les publics qui le souhaitaient sur son territoire, avec pour corollaire la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces agricoles/naturels. Le choix a donc été fait d'organiser le développement du territoire selon un modèle de "Ville Archipel" pour répondre à la pluralité des besoins des ménages et des contextes diversifiés des communes, afin d'assurer de justes équilibres territoriaux et développer une alternative à la "Ville banlieue" et à

l'émergence de communes "dortoirs". Le PLH de 2023-2028 s'inscrit dans la continuité de cette organisation polycentrique structurée autour de l'armature urbaine telle que définie au SCOT de 2014. Cette ville archipel est souvent plébiscitée par les habitants mais aussi par les classements nationaux des territoires "où il fait bon vivre".

Celle-ci repose sur la territorialisation suivante :

- Rennes et les 4 communes du cœur de métropole : Saint-Jacques-de-la-Lande, Chantepie, Saint-Grégoire et Cesson-Sévigné,
- les 7 communes « pôles » (pôles structurants de bassin de vie et pôles d'appui au cœur de métropole du SCoT de 2015) : Pacé, Betton, Le Rheu, Mordelles, Bruz, Chartres-de-Bretagne et Vern-sur-Seiche,
- les 31 autres communes dites « pôles de proximité » SRU (avec la notion de statut "intermédiaire" pour quatre d'entre elles) ou non SRU.

Les objectifs des PLH précédents se sont donc déclinés dans le cadre d'une répartition territoriale du développement urbain conforme à ce qui avait été planifié en application de ce principe de la « ville archipel » et qui s'est traduit par :

- un ralentissement de la consommation de terrain naturel ou agricole,
- une production de logements respectant, en quantité globale et par type de produit, les objectifs de mixité d'accueil,
- des prix du logement neuf relativement maîtrisés,
- ... ,

le tout dans un dialogue constant, globalement apaisé et constructif, avec les acteurs de l'immobilier.

C'est grâce à ce dialogue constructif et à la forte détermination politique en matière d'habitat que des innovations majeures ont été portées par le PLH qui s'achève dans le double objectif de mieux répondre aux besoins dans le cadre d'une ville archipel équilibrée et solidaire :

- Première Enveloppe Innovation déployée pour accompagner les communes dans leurs premières transitions : renouvellement urbain avec l'habitat innovant en centre bourg pour les communes pôles de proximité, accompagnement au développement de matériaux biosourcés (notamment filière bois) ...
- Accompagnement à la transition écologique et à la baisse de la consommation énergétique des logements notamment par la programmation d'îlots passifs labellisés dans les nouvelles opérations d'aménagement
- Mise en place du loyer unique sur l'ensemble du parc social familial pour assurer l'égalité au choix résidentiel en remettant en ordre la géographie des loyers en conformité avec la ville archipel
- Création de l'Organisme de Foncier Solidaire pour sécuriser, sur les communes du cœur de Métropole et les communes pôles de plus de 10 000 habitants, la réponse aux besoins d'accession sociale à la propriété
- Mise en œuvre d'un premier "plan migrant" à l'échelle des 43 communes pour assurer une solidarité d'accueil des ménages sans droit à l'hébergement.
- ...

Néanmoins, ce « modèle rennais » d'équilibre de la production tant territoriale que qualitative voire sociale a été fragilisé dans la période récente. Cela s'illustre concrètement dans les données factuelles du diagnostic de ce PLH 2023-2028 joint à la présente délibération. Cette

fragilisation découle de la conjonction de facteurs extra-locaux mais aussi locaux produisant l'effet de chaîne suivant :

- La libération des capacités de construction dans le diffus via les PLU puis les PLUI afin de faciliter les capacités de production en renouvellement urbain
↓
- L'accroissement de la production des logements dans le diffus et plus particulièrement à Rennes, alors qu'elle était antérieurement principalement concentrée dans les opérations publiques d'aménagement venant réinterroger l'équilibre de la répartition territoriale projetée
↓
- La forte hausse du prix du foncier bâti liée à cette forte poussée de la production dans le diffus
↓
- L'explosion des prix du logement libre neuf, produisant de facto une augmentation des prix du logement d'occasion
↓
- La difficulté à mettre en œuvre les orientations programmatiques du PLH en matière de logements aidés et/ou régulés sur le volume global produit
↓
- Le blocage des parcours résidentiels, les situations de mal logement qui augmentent et une demande sociale qui bat des records

À lui seul, le contexte ainsi posé de tensions nécessiterait d'adapter les moyens et outils du PLH à venir, mais ce dernier est renforcé par des enjeux "nouveaux" qui imposent non pas une adaptation, mais une véritable transformation sans pour autant ébouler les fondations historiques de la politique de l'habitat métropolitaine.

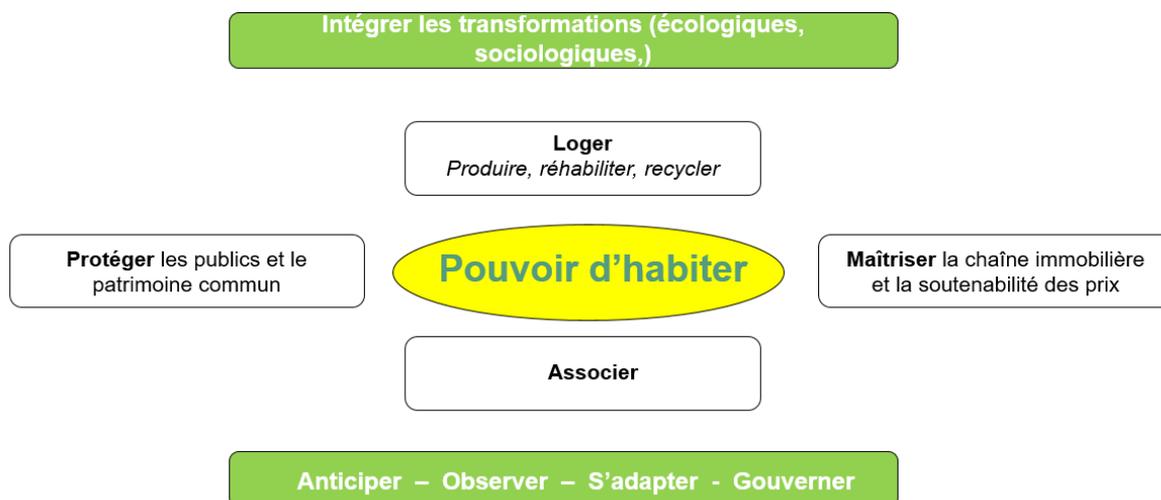
Les trois défis, qui ne sont que les côtés du même triangle de la transition, devront constituer le fil rouge des orientations stratégiques du PLH 2023-2028 :

- **Social / démocratique** : la hausse des inégalités d'accès au logement est une réalité sur le territoire comme ailleurs. Elle s'accompagne d'une défiance accrue sur les nouveaux modèles de développement et d'urbanisation.
- **Écologique** : la montée en puissance des enjeux de sobriété (foncière, énergétique, ressources, biodiversité, eau...) s'opère suivant un rythme difficile à suivre pour la chaîne de la production / recyclage de logement
- **Économique** : une augmentation et une perturbation des coûts de production et d'accès au logement (flambée du prix des matériaux, inflation, hausse des taux d'intérêt et difficulté d'accès au crédit, commercialisation...)
-

Ces trois défis posent clairement la problématique de la capacité à habiter un territoire. Comment ce nouveau PLH 2023-2028 va s'inscrire dans l'ADN commun aux 43 communes d'égalité, équité, de solidarité, d'équilibre ?

Les orientations stratégiques adoptées par le Conseil métropolitain le 2 février 2023 ont posé l'ambition en faisant du pouvoir d'habiter le cœur des actions de ce PLH pour que transition écologique ne rime pas avec exclusion des ménages, qu'ils soient aux minima sociaux, en insertion ou bien encore en situation d'emploi, qu'ils soient jeunes ou plus âgés, qu'ils soient seuls ou une famille... Le pouvoir d'habiter repose sur la capacité du territoire à concilier

transition écologique et justice sociale. Et au-delà de ces risques à éviter, que la transition dans le domaine de l'habitat favorise au contraire la cohésion sociale et l'épanouissement de chacun.



Dans le Projet de PLH soumis à la présente délibération, ces quatre orientations stratégiques sont déclinées en trente-et-une fiches actions opérationnelles :

ORIENTATION STRATEGIQUE 1 : MAITRISER LA CHAINE IMMOBILIERE

- 1- Articuler le PLH 2023-2028 avec l'armature urbaine pour conforter la ville-archipel et développer une métropole éco-responsable en lien avec la fonction agricole du territoire.
- 2- Adapter la consommation foncière aux enjeux démographiques à l'ère du "Zéro Artificialisation Nette"
- 3- Faire du sol un bien commun en généralisant la dissociation du foncier et du bâti à l'ensemble des produits immobiliers sur l'ensemble des fonciers publics
- 4- Développer l'accession sociale durable en étendant le périmètre de l'Organisme de Foncier Solidaire
- 5- Mettre en place une « gouvernance du diffus »
- 6- Mieux accompagner le renouvellement urbain en adaptant le dispositif de surcharge foncière
- 7- Observer et Réguler les conditions d'usage et de location des logements privés

ORIENTATION STRATEGIQUE 2 : LOGER POUR REpondre A L'ENSEMBLE DES BESOINS

- 8- Assurer une production annuelle de 5 000 logements sur le territoire métropolitain avec au moins 10 % de cette production issue du recyclage immobilier
- 9- Adapter la chaîne immobilière à la pluralité des capacités financières de l'ensemble des ménages

- 10- Assurer la réalisation de 1 250 logements locatifs sociaux PLUS-PLAI soit 25 % de la production globale en intensifiant sa part sur les communes les plus tendues
- 11- 1 : Contractualiser avec les communes une programmation d'offre nouvelle dédiée aux publics à fort enjeu démographique et sociologique : les SENIORS
- 11-2 : Contractualiser avec les communes une programmation d'offre nouvelle dédiée aux publics à fort enjeu démographique et sociologique : les ETUDIANTS
- 11-3 : Contractualiser avec les communes une programmation d'offre nouvelle dédiée aux publics à fort enjeu démographique et sociologique : les JEUNES NON ETUDIANTS
- 12- Produire une offre nouvelle mieux adaptée aux besoins actuels et pouvant évoluer pour répondre aux besoins de demain
- 13- Prescrire le référentiel Énergie Bas Carbone à tous les logements situés dans les opérations conventionnées PLH, tout en veillant à la maîtrise des coûts de production
- 14- Veiller aux conditions de l'attractivité de l'ensemble des parcs existants et accompagner leur adaptation à l'évolution des besoins pour garantir durablement leur fonction d'accueil
 - 14-1 : *Adaptation, requalification globale, transition énergétique et maintien de l'attractivité du parc privé existant*
 - 14-2 : *Lutter contre la dégradation des copropriétés du Centre ancien*
 - 14-3 : *Poursuivre et accélérer la réhabilitation du parc public existant*
 - 14-4 : *Accompagner les quartiers prioritaires en renouvellement urbain*
- 15- Généraliser le principe d'occupation transitoire au bénéfice des populations vulnérables sur l'ensemble des fonciers publics disponibles temporairement
- 16- Mobiliser l'ensemble des leviers et des moyens disponibles permettant de limiter la vacance actuelle et de réduire la vacance potentielle future
- 17- Poursuivre une exigence de qualité à travers la certification multicritères de la production de logements sous conventionnement PLH, tant au niveau technique et environnemental que de qualité d'usage.

ORIENTATION STRATEGIQUE 3 : PROTEGER LES MENAGES LES PLUS VULNERABLES ET LE PATRIMOINE COMMUN

- 18- Assurer le droit au logement et la mixité sociale
 - 18-1 *Poursuivre le Loyer Unique pour un véritable Service public du logement social*
- 19- Répondre aux besoins urgents de relogement des ménages en difficultés
- 20- Soutenir l'accès et le maintien au logement des ménages vulnérables via les dispositifs partenariaux adéquats

20.1 : Organiser, animer, coordonner et assurer le suivi du dispositif de prévention des expulsions locatives

21- Développer l'offre d'accompagnement direct et indirect des ménages afin de viser une bonne qualité d'inclusion

22.1: Programmer et contractualiser une offre publique plus inclusive pour répondre aux besoins spécifiques des Personnes en situation de handicap.

22.2: Programmer et contractualiser une offre publique plus inclusive pour répondre aux besoins spécifiques des Gens du Voyage

22.3 : Programmer et contractualiser une offre publique d'Habitat adapté d'insertion

23- Mesurer en continu la question de la vulnérabilité liée au logement par la mise en place d'un Observatoire du mal logement

24- Mobiliser des réponses temporaires de mise à l'abri pour les ménages aux droits incomplets et sans hébergement via le Programme Hospitalité

ORIENTATION STRATEGIQUE 4 : ASSOCIER POUR RELEVER COLLECTIVEMENT LES DEFIS

25- Organiser une implication habitante dans la fabrique des programmes immobiliers via l'habitat participatif

25.2 : Créer la conception participative en VEFAP (Vefa Participative)

25.2 : Soutenir la programmation participative avec et par les groupes d'habitants

25.3 : Développer l'autopromotion participative via les Coopératives d'habitants

26- Assurer la mise en œuvre des objectifs de production par la mobilisation de la filière constructive et formaliser des « contrats de filières »

27- Mettre en place une Conférence métropolitaine de la production de logements

28- Mobiliser régulièrement les partenaires et les acteurs de la politique de l'habitat pour la nourrir et la ressource de manière continue

29- Assurer une cohérence des actions du PLH 2023-2028 avec celles des territoires voisins

30- S'inscrire dans les programmes de recherches ou réseaux nationaux pour alimenter en continu une mise en œuvre éclairée et innovante de la politique locale de l'habitat

31- Favoriser la culture urbaine partagée avec l'ensemble des communes et acteurs pour une mise en œuvre du PLH appropriée

Ces 4 orientations stratégiques adoptées et déclinées le 2 février 2023 en Conseil métropolitain (Cf chapitre 2 du PLH) et ses trente-et-une fiches actions doivent être lues dans l'approche systémique qui a toujours caractérisé les PLH du territoire. Celle-ci se traduit d'ailleurs dans le cadre du préambule qui la décline en 5 actions :

- A- Les outils de la gouvernance
- B- L'innovation, moteur de la mise en œuvre du PLH
- C- S'inscrire dans une dynamique volontaire et permanente de coopération territoriale
- D- Engagements financiers de mise en œuvre du programme d'actions 2023-2028
- E- Animation, observation et suivi du PLH

Si ce nouveau PLH reprend les principaux codes des PLH passés, néanmoins il s'en distingue en ce qu'il pose l'objectif de la régulation publique non pas comme un moyen d'ajuster les résultats produits par le marché, mais comme le cadre dans lequel l'action privée doit se glisser au service d'un territoire plus juste et équilibré.

La régulation active nécessite donc d'inventer une politique publique de l'habitat non plus tournée quasi exclusivement vers les conditions de la production du logement neuf mais vers les conditions du contrôle de la trajectoire, dans la durée, des prix et du devenir des logements produits pour une action publique plus efficiente qui garantirait dans la durée le pouvoir d'habiter à toutes les catégories de ménages.

Le chapitre 4, qui vise à territorialiser les 30 000 logements qui devront être livrés ou (re)mis sur le marché sur le territoire de la métropole (soit 5 000 logements en moyenne annuelle sur les 6 premières années réglementaires du P.L.H.), consiste à les répartir sur les 43 communes en fonction de :

- Leur localisation au sein de l'armature urbaine définie par le SCoT et ajustée par le PLH (Déclinaison en quatre strates : le Cœur de métropole, les communes Pôles, les communes Pôles de proximité SRU et les communes Pôles de proximité non SRU) ;
- Leurs aménités urbaines en lien avec leur projet communal ;
- Leur niveau de production de logements au cours du P.L.H. 2015-2022 par rapport à leurs objectifs contractualisés sur cette période ;
- Leur capacité de production au regard des opérations en cours et en projet.

La répartition des livraisons est déclinée de la manière suivante :

- 56 %, soit 16 800 logements, seront livrés sur le Cœur de métropole soit 2 800 logements en moyenne par an
- 20 %, soit 6 000 logements, seront livrés sur les 7 communes Pôles soit 1 000 logements en moyenne par an ;
- 24 %, soit 7 000 logements, seront livrés sur les 31 communes Pôles de proximité soit 1 200 logements en moyenne par an.

Du point de vue des orientations programmatiques, chaque commune, en fonction de sa strate, de sa situation par rapport à la loi SRU et de son zonage, se voit affecter un objectif différencié de production diversifiée de logements :

- une part de logements locatifs sociaux ;
- une part d'accession sociale ;
- une part de logements locatifs à loyer encadré et/ou de logements en accession à prix de vente encadré ;

- une part de logements libres.

Parce que loger et protéger les catégories de ménages ne pouvant pas accéder décemment à une offre privée constitue la première fondation de la politique locale de l'habitat métropolitaine, l'ensemble des communes devra contribuer à la production de ce segment en locatif social et en accession sociale. Au global sur la métropole, 40 % de la production sera une offre nouvelle aidée composée de 7 500 logements locatifs sociaux soit 25 % de la production des nouveaux logements et 4 500 en accession sociale (BRS, Maison + Jardin aidée voire PSLA), soit 15 % de la production globale. La production du logement locatif social s'échelonne entre 15 % et 30 % du flux de production contractualisé. Les 30 % marquent un engagement fort des communes du cœur de métropole et pôles d'appui au cœur de métropole, là où la tension sur le parc social est la plus forte.

Le PLH constitue le socle commun et métropolitain d'un contrat global entre Rennes Métropole et l'ensemble des communes. Sa mise en œuvre est à l'initiative de chaque commune qui accepte de s'engager à contribuer à la réalisation de l'objectif commun métropolitain.

C'est dans ce cadre que Rennes Métropole, en tenant compte de la spécificité et du contexte de chacun de ses territoires, contractualise avec les communes sur la base d'un engagement :

- de maîtrise publique du foncier dans l'ensemble de ses composantes et plus particulièrement de ses prix
- à développer le principe général de dissociation foncier / bâti sur les fonciers publics dès lors que le contexte de marché le justifie ;
- quantitatif de livraisons de logements dont une part pouvant être en "recyclage immobilier" ;
- à mettre en œuvre les orientations programmatiques du territoire, de manière globale à l'échelle du territoire communal et déclinée dans toutes les opérations faisant l'objet d'une convention d'application des objectifs du PLH ;
- à respecter les nouvelles règles de densité en visant une diversification des formes urbaines afin de mieux répondre à la pluralité des aspirations résidentielles ;
- à mettre en œuvre l'ensemble des actions nécessaires à la transition écologique et les outils s'y référant : référentiel énergie bas carbone...
- à respecter les objectifs environnementaux et de qualité d'usage des logements définis par certification ;
- à programmer, en cas d'insuffisance d'offre publique et du contexte sociodémographique de la commune, des logements "publics" adaptés au bien vieillir;
- à s'inscrire dans la totalité des objectifs qualitatifs relatifs à la mise en œuvre du droit au logement et dans le respect des règles communes définies dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et de son articulation avec la filière du Relogement Social Prioritaire ;
- à mettre en œuvre le schéma d'accueil des Gens du Voyage tant au niveau de la création de l'offre qu'au niveau des modalités de gestion définies dans le cadre métropolitain ;
- à garantir l'articulation de la mise en œuvre du contrat PLH avec l'ensemble des politiques et documents transversaux métropolitains (PLUI, PCAET, PDU...)

- de manière facultative, les communes pourront s'engager à contribuer à la mise en œuvre du Programme Hospitalité métropolitain.

En contrepartie de ces engagements, Rennes Métropole accompagne les communes dans la réalisation de leurs projets :

- Aide à la maîtrise foncière via différents outils dont le Programme d'Action Foncière (PAF) et assurance de la mobilisation des types de financements réglementaires pour permettre la sollicitation de l'Établissement Public Foncier Régional (Foncier de Bretagne) ;
- Portage du foncier pour les opérations faisant l'objet d'une dissociation foncier / bâti;
- Déclenchement des financements pour la production des logements aidés (dont les aides métropolitaines à la surcharge foncière et aux subventions d'équilibre) ;
- Mise à disposition dans le cadre de la convention dédiée des moyens humains, techniques et financier à l'accueil des Gens du Voyage ;
- Délégation par la Métropole aux communes des propositions d'attribution du logement social sur le flux dédié à l'ensemble des contingents publics dans le respect des critères de la Conférence Intercommunale du Logement
- Mise à disposition des moyens techniques dédiés à la gestion de la demande locative sociale ;
- Accompagnement des communes à la réflexion des programmations de logements adaptées au vieillissement de la population ;
- Travail en concertation avec les communes dans un objectif de solidarité et d'équité dans le processus de redéfinition des zonages ABC et 123 qui sera défini par l'État ;
- Aide aux communes (programmation/financement des opérations), soumises à l'article 55 de la Loi SRU, pour la réalisation de leurs objectifs triennaux ainsi que pour les accompagner dans toutes les procédures d'échanges contradictoires avec l'État. Contractualiser avec les communes qui le souhaitent un contrat de mixité afin de leur éviter un arrêté de carence multipliant notamment les pénalités financières par 5 ;
- Proposition d'une assistance technique à la demande des communes (études, négociation foncière, urbaniste territorial référent, gestion de la demande locative sociale, instruction des permis de construire...).

La contractualisation pourra par ailleurs permettre aux communes de solliciter Rennes Métropole sur d'autres outils de financement de type contributions d'urbanisme qui seront à définir dans le cadre de la contractualisation.

Les modalités précises de la contractualisation seront formalisées suite à un nouvel échange bilatéral entre Rennes Métropole et la commune de LAILLÉ qui se tiendra d'ici le mois d'octobre 2023.

Le PLH 2015 – 2022 a mobilisé environ 9 millions d'euros par an à l'aide à la surcharge foncière pour accompagner les opérations des communes, tant en extension urbaine qu'en renouvellement urbain. Cette aide permet de satisfaire un double objectif : mettre en œuvre les objectifs de mixité, en finançant le foncier nécessaire à la production de l'offre sociale locative

et accession, et financer une partie des équipements et aménagements nécessaires à l'accueil des nouveaux ménages.

Dans le cadre du PLH 2023-2028, ce dispositif d'accompagnement financier sera progressivement dédié uniquement aux opérations en renouvellement urbain, afin d'assurer leur montée en puissance sur l'ensemble des communes et leur permettre de s'inscrire dans la trajectoire du ZAN. Le recentrage de cette aide à la surcharge foncière s'accompagnera également d'une montée en puissance significative de l'enveloppe dédiée avec un prévisionnel de 13M€/an (soit 40% en plus et effet levier de la concentration sur le renouvellement urbain). La mise en œuvre de cet ajustement sera définie dans la convention de contractualisation commune / Rennes Métropole et déclinée à l'échelle de chaque opération conventionnée PLH. Cette évolution du dispositif de surcharge foncière sera généralisée au plus tard dans le cadre du bilan à mi-parcours en 2026. Il pourra faire l'objet d'une révision régulière par délibération du Conseil métropolitain en fonction de l'évolution des contextes.

L'engagement financier prévisionnel du PLH 2023-2028 est représentatif de l'importance des enjeux pour que demain Rennes Métropole demeure un territoire où qualité de vie de tous et pour tous et transition écologique constituent les deux faces de la même pièce celle d'une métropole ECO-HABITEE.

Action	PLH 2023-2028	Initial du PLH 2015-2020
	Budget 2023-2028	Budget 2015-2020
Production d'offre nouvelle	255 M€	132M€
Parc Existant		
Dispositifs innovation		
Investissements	258M€	
Protéger les publics vulnérables dont :	37,7M€	10M€
Programme Hospitalité	15M€	
Sic AIVS- ALFADI	15,9M€	
Loger - Conférence Intercommunale du logement	2M€	
Associer - actions de communication	1,5M€	
Total	299M€	151M€

En annexe de cette délibération, le projet de PLH soumis à l'approbation du conseil municipal, l'est également à l'ensemble des conseils municipaux des 43 communes. Il sera donc susceptible d'être amendé à l'issue de ce processus démocratique. Le projet réadapté fera l'objet d'une nouvelle délibération en conseil métropolitain, le 22 juin 2023. Ensuite le projet de PLH modifié sera soumis à l'avis de L'État et des personnalités publiques associées. Par ailleurs, de manière volontaire, conformément à son orientation stratégique relative à "Associer", Rennes Métropole présentera l'ensemble du projet aux acteurs du territoire ayant contribué et engagera un dialogue d'ajustement éventuel.

Mme la Maire indique que « nous élus » devons préparer l'avenir. Il faut que tout un chacun puisse continuer à se loger dans Rennes Métropole.

M. Patrick LE MESLE indique que quand l'écart devient trop important entre le nombre d'attributions de logements et le nombre de demandes, cela signifie qu'on entre en secteur tendu et l'État enjoint dans ce cas un passage de 20 à 25 % de logements sociaux.

Mme Marie RANCHY demande si les attributions diminuent car il n'y a pas assez de logements à attribuer.

M. LE MESLE confirme. 70 % des logements créés le sont pour des gens déjà présents sur le territoire.

Mme RANCHY souhaite savoir si on connaît le pourcentage pour les logements d'urgence.

M. LE MESLE répond que ce sont des logements très particuliers faits pour des situations urgentes.

Mme la Maire précise. Les gens en logements d'urgence sont considérés comme sans logement.

Mme RANCHY s'interroge dès lors sur le traitement de ces demandes qui sont de plus en plus importantes.

Mme la Maire indique que le dispositif Hospitalité a été mis en place et qu'il y a également le 115. Des priorités sont données aux familles avec enfants. Les communes mettent également à disposition des logements en situation d'attente, de portage foncier notamment.

Sur la commune on a 7 ou 8 familles dans ce cas.

M. LE MESLE informe qu'un projet se met en place aussi via l'installation de conteneurs d'habitat sur des zones viabilisées. Aujourd'hui, la commune n'a pas ce type de terrain à mettre à disposition.

M. LE MESLE note qu'il faut trouver des outils pour maîtriser la chaîne immobilière. Au dernier GT foncier, on a vu des prix d'acquisition par des promoteurs extrêmement importants, sur la commune de BRUZ notamment.

Mme Emmanuelle CAPLAN quitte la séance à 22 h 22.

M. LE MESLE ajoute que sur la ZAC de la Touche, on avait des produits maison plus terrain à 200 000 € clé en main pour les primo-accédants.

En janvier, une de ces propriétés a été proposée à la vente à 300 000 €. Ce sont des gens qui spéculent. C'est donc tout l'intérêt du bail solidaire.

M. Pascal HERVÉ note qu'il y a une telle pression que cela entraîne de la spéculation, surtout dans la perspective du ZAN. Les promoteurs achètent à des prix très élevés en prévision.

Mme Emmanuelle CAPLAN regagne la séance 22 h 24.

M. HERVÉ ajoute que la métropole fait des préemptions avec des révisions de prix. Il est heureux qu'on dispose de cet outil, sinon plus personne ne pourrait devenir propriétaire. On réfléchit à mettre en place une nouvelle utopie foncière. La collectivité resterait ainsi propriétaire du foncier sur le long terme.

M. LE MESLE abonde. Avec le ZAN les promoteurs viennent occuper le terrain et préparer l'après 2030.

M. VUICHARD informe qu'il y a une grosse ambition, contrainte, qui est d'analyser nos émissions carbone. Le référentiel bas carbone permettra de suivre nos trajectoires climat. Le PLH s'inscrit dans ce référentiel.

M. LE MESLE dit que d'ici 2030 on va réduire sérieusement l'étalement empiétant sur les zones agricoles. En 2050, on ne pourra le faire qu'en compensant. Ensuite cela sera impossible. Cela veut dire qu'on va passer d'une aide à la surcharge foncière pour les bailleurs sociaux de 230 €/m² à zéro.

Cela joue sur l'équilibre des opérations.

Mme Salwa FOULLOUS-LOPINET demande si la compensation c'est reboiser.

M. LE MESLE répond que c'est de la renaturation. Ce sera au niveau régional que seront données les directives. Elles seront déclinées au niveau du SCoT puis de RENNES Métropole. Il y aura une forme de solidarité.

Mme la Maire ajoute que Loïg CHESNAIS-GIRARD a évoqué la renaturation de vieux poulaillers industriels. Cela pourra être d'autres zones construites qui seront renaturées pour compenser.

M. HERVÉ pense que sur les ZAC concédées, il n'y a pas trop de soucis à se faire.

M. LE MESLE estime que ce n'est pas clair. Il y a aussi la question de la densification. Dans la mesure où la voirie n'est pas faite sur la ZAC de la Touche, on va devoir densifier plus. Ce sera donc plus de collectifs et moins de lots libres alors que ce sont ces derniers qui équilibrent le budget de ZAC.

M. HERVÉ indique que le PLH sera doté de moyens financiers beaucoup plus importants. Il faudra négocier.

Mme la Maire rappelle que le vice-président, Honoré PUIL, a dit que si on avait une ZAC engagée on pouvait la poursuivre mais qu'on ne pourrait pas avoir d'aide supplémentaire à la surcharge foncière en renouvellement urbain.

M. HERVÉ note que quand on voit l'appétit des aménageurs, c'est qu'ils doivent avoir des moyens pour le renouvellement urbain.

Mme la Maire évoque la mise en œuvre de la location choisie. La démarche d'attribution des logements sera inversée. Actuellement, ce sont les services qui proposent les logements disponibles et attendent la réponse des candidats, cela génère des délais d'attente. Elle cite l'exemple de l'impasse des Abers. Sur les 13 logements, 6 ou 7 ne sont pas encore attribués. Dans le nouveau dispositif, ce sont les demandeurs qui se positionneront à partir de la liste des logements disponibles.

Mme BRIAND indique que cette façon de faire existe déjà pour les logements réservés par les entreprises dans le cadre du 1 % logement. Le bailleur social propose les logements à l'entreprise et les employés peuvent se positionner. Il est arrivé aussi que sur des logements de quartiers peu populaires dans RENNES, les bailleurs aient mis lesdits logements sur le bon coin.

M. LE MESLE rappelle qu'aucune commune n'a d'obligation à contractualiser mais à défaut on n'aura pas les aides pour construire du logement social. En revanche, on aura toujours l'obligation de 20 % de logement social.

Actuellement avec 9.37 % de logements sociaux, la pénalité est de 51 000 € environ. Si on passe à une obligation de 25 %, ce sera une pénalité d'environ 75 000 €.

M. Olivier LATOUCHE demande si le prélèvement est calculé en fonction de l'écart ou s'il est forfaitaire.

Mme la Maire répond que c'est en fonction de ce qui nous manque. C'est la préfecture qui calcule.

M. LE MESLE précise que cette somme est reversée à la métropole pour alimenter les aides à la surcharge foncière.

Par exemple, il y a eu 1.2 million d'aide aux bailleurs sur la ZAC. C'est important.

Pour M. LATOUCHE, passer de 9 % à 20 ou 25 % cela paraît inaccessible.

M. LE MESLE note que c'est à nous de montrer qu'on fait des efforts. Des communes préfèrent payer les pénalités que d'avoir du logement social.

Sur l'objectif de 307 logements sur la période 2015 - 2022, on en a livré 236. Il y a eu le COVID, la procédure également sur l'îlot centre bourg. Dans les 236, on avait 33 % de locatif aidé. Cela montre l'effort qu'on réalise.

Actuellement LAILLÉ subit peu de pression de promoteurs car classée en zone B2, elle est non éligible au PINEL.

M. Gil SOUFFLET quitte la séance à 23 h 01.

M. LE MESLE expose qu'on peut avoir accès à du logement social avec des revenus non négligeables.

M. Gil SOUFFLET regagne la séance à 23 h 04.

M. LE MESLE poursuit, l'obligation sera de 35 logements par hectare pour l'extension urbaine. A titre de comparaison, sur l'impasse des Abers on est à 50 logements par hectare. Ce qu'on nous demanderait ce serait 41 logements par hectare en renouvellement urbain.

Si on contractualise il faudra une production globale de 324 logements, soit 54 logements annuels en moyenne.

Mme Sophie BRIAND quitte la séance à 23 h 08.

La ventilation prévue est à peu près celle qui était prévue sur le PLH actuel. Dans le cadre de celui-ci, elle a été faussée par le grand nombre de divisions parcellaires, environ 90.

Mme RANCHY demande à quel pourcentage de logements sociaux on arrivera avec ce PLH.

M. Patrick LE MESLE répond qu'on sera à environ à 12 ou 14 %.

Mme Sophie BRIAND regagne la séance 23 h 10.

M. LATOUCHE trouve ce mode de calcul vraiment injuste. Il ne valorise pas la dynamique.

M. HERVÉ indique que ce sera à mettre dans nos observations. On a fait un effort continu depuis notre entrée en 2012 dans la métropole. Les communes entrées en 2015 ont un statut particulier. Elles ne sont pas soumises à la loi SRU. Il faudrait que la métropole nous soutienne dans ce sens-là.

Mme la Maire abonde. On est contraint dans les objectifs.

M. LATOUCHE en convient, mais on part de loin.

Pour **M. HERVÉ**, c'est surtout ça. Il faudra le faire valoir auprès de la métropole.

M. LE MESLE rappelle que la loi SRU, c'est pour les communes de plus de 5 000 habitants.

Pour **M. LATOUCHE**, il faudrait analyser la dynamique. Certaines communes stagnent peut-être à 21 %.

Mme la Maire note que c'est un PLH ambitieux. Toutefois, on n'a pas non plus de notion de logements sous-occupés. Or, on sait que plein de logements pourraient être divisés. On doit se questionner encore plus sur la courbe démographique et le réchauffement climatique. On ne sait pas ce que cela va avoir comme impact. On se base toujours sur des chiffres qui ont 2 ou 3 ans. Mais les chiffres sont là quand même sur la demande de logements actuels. Il y a de la souffrance pour les jeunes qui ne peuvent pas quitter le foyer parental ou des conjoints qui souhaitent se séparer et doivent cohabiter faute de logement.

M. HERVÉ soulève également la question de la qualité de l'habitat. Il faut des balcons, des espaces extérieurs suffisants, des espaces verts partagés. Il faut l'agrément de l'habitat dans des zones denses. Il ne faut pas refaire des barres comme dans les années 70. Il faut une bonne isolation thermique et phonique des logements. Il faut continuer à être exigeant et être économe en eau.

Mme BRIAND le rejoint sur la question de l'eau. Elle aimerait savoir le nombre d'autorisations données pour des piscines à LAILLÉ. Cela pose question et elle trouve cela aberrant.

M. HERVÉ fait savoir qu'on se pose la question au niveau de RENNES Métropole de les interdire. Pour l'instant, ce n'est pas possible.

Mme Anne CHATELAIN-LE COURIAUD indique que dans ce cas, il faudra que la commune se pose la question de la construction d'un équipement collectif. Avec l'augmentation des températures, les gens les plus aisés pourront utiliser leur piscine et les autres n'en disposeront pas. Il faudrait réfléchir à une piscine communale.

M. François JORE cite l'exemple de la Dordogne qui est baignable. On pourrait se projeter localement sur des points d'eau.

Mme CHATELAIN-LE COURIAUD trouve qu'on ne se pose pas assez la question des espaces partagés. Par exemple, une chambre d'ami partagée pour les personnes âgées ayant un petit logement mais souhaitant pouvoir accueillir leur famille. Il faudrait une projection un peu plus collective.

M. LE MESLE informe que sur le territoire pas mal d'acteurs réfléchissent sur ce domaine. Il invite les élus ayant participé à une présentation de NEOTOA à partager les éléments sur cette question.

Mme Sophie PELOIS revient sur cette présentation récente de NEOTOA. Il était question de cohabitation, d'habitat inclusif, d'habitat partagé et ce pour plusieurs types de populations : jeunes, étudiants, population vieillissante.

Mme la Maire indique que dans le projet de l'îlot centre bourg, Aiguillon a proposé un projet de ce type pour personnes âgées. Cela répond à un certain type de besoin. C'est quelque chose qui pour l'Etat sera pris en compte pour 8 logements sociaux.

Mme PELOIS insiste sur le projet de vie sociale qui doit accompagner le projet de logement. Il faut que les personnes soient parties prenantes du projet avec du temps de coordinateur.

M. Gil SOUFFLET ajoute que ce coordinateur à une mission d'animation.

A l'unanimité des votes exprimés (deux abstentions de M. PERREUL et M. PERREUL pour M. GILLOT), le Conseil municipal :

- décide d'émettre un avis favorable sur le projet de PLH 2023-2028 arrêté par le Conseil métropolitain du 23 mars 2023 ;

- remarque que le mode de calcul des logements sociaux ne prend en compte que la production nette de logements sociaux et pas la dynamique de production et souhaite que cette dernière

soit valorisée dans le cadre de la fixation de la pénalité pour carence de logements sociaux (article 55 loi SRU) ;

- insiste sur la nécessité d'un logement social qualitatif, notamment en termes d'orientation, d'espaces collectifs, d'espaces extérieurs (balcons ...), d'isolation thermique et phonique et sur l'importance de l'accompagnement du parcours résidentiel des ménages.

L'ordre du jour étant épuisé, Mme la Maire lève la séance à 23 h 28.

TABLE DES MATIÈRES

- 1) **Modification du tableau des effectifs – Avenant de prolongation d'un CDD d'adjoint administratif et création d'un poste contractuel d'adjoint administratif (Médiathèque – Culture)**
- 2) **Convention de mise à disposition au collège Marie Curie de la parcelle cadastrée ZC 27 « La Chesnaie » pour l'organisation de courses d'orientation**
- 3) **Octroi d'une subvention à l'association départementale des piégeurs agréés d'Ille-et-Vilaine**
- 4) **Rennes Métropole – Élaboration du futur de Programme Local de l'Habitat 2023 – 2028 – Avis sur le projet arrêté**

F. LOUAPRE

M.A. TOURNOUX