



CHÂTEAUGIRON

COMMUNE NOUVELLE DE CHÂTEAUGIRON, OSSÉ ET SAINT-AUBIN DU PAVAIL

Extrait du registre des délibérations du CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 15 mai 2017

N° 2017/05/15/03

Nombre de conseillers en exercice : 57
 Nombre de présents : 45
 Nombre de votants : 55

Date de convocation :
 05/05/2017

L'an deux mille dix-sept, le quinze mai à vingt heures, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Châteaugiron sous la présidence de Madame Françoise GATEL, maire de Châteaugiron

<u>Présents :</u>	Mme Françoise GATEL	M. Joseph MENARD	M. Jean-Pierre PETERMANN
M. Jean-Claude BELINE	M. Yves RENAULT	M. Jean-Claude LEPRETRE	M. Vincent CROCQ
Mme Magalie DOUARCHE-SALAÛN	M. Philippe LANGLOIS	Mme Catherine TAUPIN	Mme Laëtitia MIRALLES
Mme Véronique BOUCHET-CLÉMENT	M. Thierry SCHUFFENECKER	M. Denis GATEL	Mme Isabelle PLANTIN
Mme Laurence LOURDAIS-ROCU	M. Daniel MARCHAND	M. Christian BERNARD	Mme Marie-Odile BOIVIN
Mme Sophie BRÉAL	Mme Danièle BOTTE	M. Thierry PANNETIER	Mme Morgane VIDAL
M. Dominique PELHATE	Mme Claudine DESMET	Mme Virginie LEFFRAY	M. Christophe BUDOR
Mme Stéphanie GUERRY	M. Hervé DIOT	Mme Laurence VILLENAVE	M. Bruno VETTIER
M. Bertrand TANGUILLE	M. René LOIZANCE	M. Michel RENAUDIN	Mme Marie-Annick GICQUEL
M. Erwan PITOIS	Mme Sandrine PERRIER	M. Pascal GUISSSET	Mme Nathalie GIDON
M. Alban MARTIN	Mme Marion BELLARD	Mme Chrystelle HERNANDEZ	M. Dominique KACZMAREK
Mme JAOUANNET Evelyne	Mme Carine KUROWSKA		

<u>Absents</u>	Mme Marie AGEZ qui donne pouvoir à M. Jean-Claude BELINE
Mme Marielle DEPORT qui donne pouvoir à Mme Magalie DOUARCHE-SALAÛN	M. Dominique DURAND qui donne pouvoir à M. Bruno VETTIER
M. Jean-Marc ERNAULT qui donne pouvoir à M. Bertrand TANGUILLE	M. Georges GUYARD qui donne pouvoir à Mme Chrystelle HERNANDEZ
M. Chantal LOUIS qui donne pouvoir à Mme Marie-Annick GICQUEL	M. Jean-Claude MADIOT qui donne pouvoir à M. Denis GATEL
Mme Séverine MAYEUX qui donne pouvoir à M. Vincent CROCQ	M. Christian NIEL qui donne pouvoir à M. Philippe LANGLOIS
Mme Marie-Françoise ROGER qui donne pouvoir à Mme Nathalie GIDON	M. Olivier MARAIS absent
M. Jean-François PROVOST absent	

Objet : Programme Local de l'Habitat 2017-2022 du Pays de Châteaugiron (PLH) - Avis sur l'arrêt du projet

Rapporteur : Françoise GATEL

Par délibération du 16 mars 2017, le Conseil communautaire du Pays de Châteaugiron a arrêté le nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2017-2022.

L'arrêt du projet du nouveau PLH est soumis à l'avis de chacun des Conseils municipaux de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), outil d'élaboration et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat et instrument de pilotage des actions en faveur du logement, intègre à la fois des critères quantitatifs et qualitatifs traduisant les volontés municipales de parcours résidentiels des ménages sur le territoire.

A l'échelle du territoire communautaire, il constitue le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement.

Construit de manière participative en association avec les communes, les habitants, les partenaires institutionnels et les professionnels du secteur, ce Programme Local de l'Habitat s'inscrit pleinement dans la démarche d'élaboration du nouveau projet de territoire de la Communauté de communes 2017-2022 voté à l'unanimité par les élus communautaires en décembre 2016 et constituant la feuille de route de l'intercommunalité pour les six prochaines années pour l'ensemble des compétences communautaires.

CONTENU DU PLH

Le diagnostic du territoire

Un diagnostic habitat a permis de dresser un bilan quantitatif et qualitatif de l'application du premier PLH 2008-2013. Le premier PLH a permis d'enclencher une dynamique communautaire en matière de production de logements, par des leviers à la fois financiers, incitatifs et contractuels. Cette dynamique doit être poursuivie et approfondie dans certains domaines et de nouveaux champs d'actions doivent être investis par la Communauté de communes. Ce diagnostic a permis d'identifier les principaux enjeux en matière de logement sur le territoire communautaire :

- Poursuivre un rythme soutenu de production de logements
- Un enjeu primordial de développement d'une offre à destination des ménages aux revenus inférieurs à 25.000 €
- Consolider la production individuelle dense
- Asseoir le rôle du parc à vocation sociale dans l'offre d'habitat
- Soutenir et accompagner les opérations de renouvellement urbain
- Répondre aux besoins spécifiques
- Prolonger l'exigence de qualité urbaine et environnementale

Le document d'orientations

A travers ses dispositifs propres, la Communauté de communes souhaite impulser une dynamique communautaire et pérenniser les actions déjà engagées durant le premier PLH. L'intercommunalité se positionne également en tant que facilitateur des projets communaux, afin de développer leurs complémentarités et leurs qualités. Ce nouveau PLH constitue ainsi une feuille de route pour la politique communautaire de l'habitat qui s'articule autour de plusieurs objectifs :

- Pérenniser l'action de la Communauté de communes dans des domaines tels que le financement du logement social, et ce, dans un contexte global de diminution des financements publics
- Investir de nouveaux champs d'actions tels que le soutien aux opérations de renouvellement urbain
- Compléter et renouveler les dispositifs existants concernant les besoins spécifiques et les économies d'énergie.

C'est au regard de ces enjeux et des objectifs généraux rappelés plus haut qu'il est proposé de retenir les 5 orientations suivantes au titre du PLH 2017-2022 :

- Encourager la construction de logements abordables
- Mettre en œuvre une politique foncière et encourager le renouvellement urbain
- Répondre aux besoins spécifiques
- Des logements performants et économes en énergie
- Renforcer le rôle de la Communauté de communes dans l'animation et le suivi du PLH.

Le document d'orientations prévoit également la répartition et la territorialisation de la production neuve de logements libres et aidés, dans le respect des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes.

Le programme d'actions

Au même titre que le document d'orientations du PLH, le contenu du programme d'actions constitue une feuille de route vers laquelle devront tendre les actions de la Communauté de communes, tout en tenant compte des réalités locales du marché du logement et des évolutions des politiques supra-communautaires. Le programme d'actions du PLH se décline de la façon suivante :

ORIENTATION 1 : ENCOURAGER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES

- Action 1 : Pérenniser le soutien financier pour la construction de logements abordables*
- Action 2 : Encourager l'accession sociale à la propriété*
- Action 3 : Contractualiser avec les bailleurs sociaux*
- Action 4 : Repérer et résorber les situations d'habitat indigne*

ORIENTATION 2 : METTRE EN OEUVRE UNE POLITIQUE FONCIERE ET ENCOURAGER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

- Action 5 : Encourager le renouvellement urbain sur les communes du Pays de Châteaugiron*
- Action 6 : Identifier les gisements fonciers pour favoriser le renouvellement urbain*
- Action 7 : Accompagner les communes dans l'application du SCoT en favorisant une production diversifiée de logements*

ORIENTATION 3 : REPONDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES

- Action 8 : Poursuivre le développement d'une offre de logements à destination des jeunes actifs*
- Action 9 : Optimiser la réponse aux besoins en logement d'urgence*
- Action 10 : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées*
- Action 11 : Répondre aux besoins en hébergement des gens du voyage*
- Action 12 : Apporter des réponses innovantes en matière de logement pour les personnes handicapées*

ORIENTATION 4 : DES LOGEMENTS PERFORMANTS ET ECONOMES EN ENERGIE

- Action 13 : Encourager et accompagner la réalisation de travaux d'économies d'énergie*
- Action 14 : Reconquérir les logements vacants*

ORIENTATION 5 : RENFORCER LE ROLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DANS L'ANIMATION ET LE SUIVI DU PLH

- Action 15 : Accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs projets d'aménagement du territoire*
- Action 16 : développer des outils d'évaluation des dispositifs mis en œuvre*
- Action 17 : développer les partenariats avec les interlocuteurs de la Communauté de communes*
- Action 18 : Communiquer et informer sur les dispositifs existants*

Chaque action fait l'objet d'une fiche détaillée qui regroupe les éléments nécessaires à sa réalisation : contexte, enjeu, contenu, coût, gouvernance et indicateurs d'évaluation. L'évaluation régulière de ces actions rendra compte des avancées du territoire en matière de logement et suivra la progression vers l'atteinte des objectifs.

ETAPES DE LA PHASE ADMINISTRATIVE

- Arrêt du projet de PLH par le Conseil Communautaire (Délibération du 16/03/2017)
- Avis des communes de l'EPCI dans un délai de deux mois
- Adoption du projet du PLH par le Conseil Communautaire
- Recueil de l'avis de l'état
- Adoption définitive du PLH par le Conseil Communautaire

Documents annexés à la note de synthèse :

- Délibération communautaire du 16 mars 2017 (Annexe 1.3)

- Diagnostic (Annexe 2.3)
- Document d'orientations (Annexe 3.3)
- Programme d'actions (Annexe 4.3)

**Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le code de la construction et de l'habitat,
Vu la délibération de la Communauté de Communes du Pays de Châteaugiron en date du 16 mars 2017,**



Après en avoir délibéré, à 52 voix pour, et trois abstentions (Madame Evelyne JAOUANNET, Madame Carine KUROWSKA, Monsieur Dominique KACZMAREK) le Conseil municipal:

- valide le projet du Programme Local de l'Habitat définissant les orientations pour la période 2017-2022 sur le territoire communautaire.

Pour Copie Conforme
Le Maire,

Françoise GATEL


Certifié exécutoire par le maire,
compte-tenu de la réception en préfecture
le.....**18 MAI 2017**.....
et de l'affichage ou la publication
Le Maire,

Extrait du registre des délibérations

Décision du 16 mars 2017

2017 – 03 – 03

Conseil communautaire du Pays de Châteaugiron

L'an deux mille dix-sept, le **16 mars à 20h**, le Conseil communautaire de la Communauté de communes du Pays de CHATEAUGIRON dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Communauté de communes du Pays de Châteaugiron.

Date de convocation	9 mars 2017
Nombre de membres	En exercice : 32 Présents : 22 Votants : 27 (dont 5 pouvoirs)
Présents	Chancé : Jean LEBOUÇ. Châteaugiron : Jean-Claude BELINE, Véronique BOUCHET-CLÉMENT, Marielle DEPORT, Françoise GATEL, Marie-Françoise ROGER. Ossé (commune de Châteaugiron) : Joseph MENARD. Saint-Aubin du Pavail (commune de Châteaugiron) : Jean-Pierre PETERMANN. Domloup : Sébastien CHANCEREL, Catherine LAINÉ, Jacky LECHABLE. Noyal-sur-Vilaine : Anne CARRÉE, Louis HUBERT, Patrick LE GUYADER, Marielle MURET-BAUDOIN, Karine PIQUET, Xavier SALIOT. Piré-sur-Seiche : Dominique DENIEUL. Servon-sur-Vilaine : Olivier COLLIOT, Joseph JAN, Dominique MARCHAND, Sonia MULLER.
Absents excusés	Joël DEBROIZE, Yves RENAULT (pouvoir à Marielle DEPORT), Thierry SCHUFFENECKER (pouvoir à Véronique BOUCHET-CLÉMENT), Catherine TAUPIN (pouvoir à Joseph MÉNARD), Sylviane GUILLOT (pouvoir à Jacky LECHABLE), Sophie CHEVALIER (pouvoir à Dominique DENIEUL).
Absents	Christian NIEL, Stéphane LENFANT, Jean-Benoît DUFOUR, Anne-Laure LORAY.
Absents remplacés	-
Secrétaire de séance	Catherine LAINÉ.

Arrêt du nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2017-2022

Jacky LECHABLE rappelle que le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil d'élaboration et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat, mais également un instrument de pilotage des actions en faveur du logement. C'est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire.

Intégrant aussi bien des objectifs qualitatifs que quantitatifs, cet outil dynamique d'aménagement du territoire traduit les volontés municipales de parcours résidentiels des ménages sur le territoire.

Ce document programmatique vise à anticiper le développement futur de la Communauté de communes, sans toutefois prétendre à l'exhaustivité.

Fort de l'expérience du premier PLH, les élus de la Communauté de communes sont conscients des multiples facteurs supracommunaux qui peuvent influencer sur le marché du logement au cours de ce nouveau PLH : dispositifs de défiscalisation, conjoncture économique, etc. Pour cette raison, l'approche retenue se veut à la fois ambitieuse, réaliste mais également pragmatique.

Certifié exécutoire par le maire,
compte-tenu de la réception en préfecture
le.....**18 MAI 2017**.....
et de l'affichage ou la publication
Le Maire,



Le premier Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes a été adopté en 2007 et a permis de structurer la politique communautaire pour la période 2008 – 2013. Le premier PLH étant arrivé à échéance, les élus de la Communauté de communes ont souhaité s'engager dans l'élaboration d'un second PLH, en intégrant les documents supra-communautaires, notamment le SCoT du Pays de Rennes approuvé le 29 mai 2015.

PROCEDURE D'ELABORATION DU NOUVEAU PLH

Pour l'élaboration de ce nouveau PLH, la Communauté de communes a fait le choix de recourir à un prestataire extérieur pour la réalisation du diagnostic habitat et de réaliser en interne la définition des orientations et actions de la Communauté de communes pour les six prochaines années.

Ce document a été construit de manière participative en associant les communes, les habitants, les partenaires institutionnels et les professionnels du secteur.

Enfin, ce Programme Local de l'Habitat s'est pleinement inscrit dans la démarche d'élaboration du nouveau projet de territoire de la Communauté de communes 2017-2022. Ce projet de territoire, voté à l'unanimité par les élus communautaires en décembre 2016, constitue la feuille de route de l'intercommunalité pour les six prochaines années pour l'ensemble des compétences communautaires.

Cette procédure d'élaboration entre désormais dans sa dernière phase de validation administrative, avec les prochaines étapes suivantes :

- arrêt du projet de PLH (objet de la présente délibération)
- recueil de l'avis des communes dans un délai de deux mois (article L. 302-2 du Code de la construction et de l'habitation)
- nouvelle délibération communautaire d'adoption du projet de PLH après avis des communes
- recueil de l'avis de l'Etat,
- adoption définitive du nouveau PLH pour la période 2017-2022.

CONTENU DU PLH

Le diagnostic du territoire

Un diagnostic habitat a permis de dresser un bilan quantitatif et qualitatif de l'application du premier PLH. Le premier PLH a permis d'enclencher une dynamique communautaire en matière de production de logements, par des leviers à la fois financiers, incitatifs et contractuels. Cette dynamique doit être poursuivie et approfondie dans certains domaines et de nouveaux champs d'actions doivent être investis par la Communauté de communes.

Ce diagnostic a permis d'identifier les principaux enjeux en matière de logement sur le territoire communautaire :

- Poursuivre un rythme soutenu de production de logements
- Un enjeu primordial de développement d'une offre à destination des ménages aux revenus inférieurs à 25.000 €
- Consolider la production individuelle dense
- Asseoir le rôle du parc à vocation sociale dans l'offre d'habitat
- Soutenir et accompagner les opérations de renouvellement urbain
- Répondre aux besoins spécifiques
- Prolonger l'exigence de qualité urbaine et environnementale

Le document d'orientations

A travers ses dispositifs propres, la Communauté de communes souhaite impulser une dynamique communautaire et pérenniser les actions déjà engagées durant le premier PLH. L'intercommunalité se positionne également en tant que facilitateur des projets communaux, afin de développer leurs complémentarités et leurs qualités.

Ce nouveau PLH constitue ainsi une feuille de route pour la politique communautaire de l'habitat qui s'articule autour de plusieurs objectifs :

- Pérenniser l'action de la Communauté de communes dans des domaines tels que le financement du logement social, et ce, dans un contexte global de diminution des financements publics
- Investir de nouveaux champs d'actions tels que le soutien aux opérations de renouvellement urbain
- Compléter et renouveler les dispositifs existants concernant les besoins spécifiques et les économies d'énergie.

C'est au regard de ces enjeux et des objectifs généraux rappelés plus haut qu'il est proposé de retenir les 5 orientations suivantes au titre du PLH 2017-2022 :

- Encourager la construction de logements abordables
- Mettre en œuvre une politique foncière et encourager le renouvellement urbain
- Répondre aux besoins spécifiques
- Des logements performants et économes en énergie
- Renforcer le rôle de la Communauté de communes dans l'animation et le suivi du PLH.

Le document d'orientations prévoit également la répartition et la territorialisation de la production neuve de logements libres et aidés, dans le respect des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes.

Le programme d'actions

Au même titre que le document d'orientations du PLH, le contenu du programme d'actions constitue une feuille de route vers laquelle devront tendre les actions de la Communauté de communes, tout en tenant compte des réalités locales du marché du logement et des évolutions des politiques supra-communautaires.

Le programme d'actions du PLH se décline de la façon suivante :

- ✓ **ORIENTATION 1 : ENCOURAGER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES**
 - *Action 1 : Pérenniser le soutien financier pour la construction de logements abordables*
 - *Action 2 : Encourager l'accession sociale à la propriété*
 - *Action 3 : Contractualiser avec les bailleurs sociaux*
 - *Action 4 : Repérer et résorber les situations d'habitat indigne*

- ✓ **ORIENTATION 2 : METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE FONCIERE ET ENCOURAGER LE RENOUVELLEMENT URBAIN**
 - *Action 5 : Encourager le renouvellement urbain sur les communes du Pays de Châteaugiron*
 - *Action 6 : Identifier les gisements fonciers pour favoriser le renouvellement urbain*
 - *Action 7 : Accompagner les communes dans l'application du SCoT en favorisant une production diversifiée de logements*

- ✓ **ORIENTATION 3 : REPONDRE AUX BESOINS SPECIFIQUES**
 - *Action 8 : Poursuivre le développement d'une offre de logements à destination des jeunes actifs*
 - *Action 9 : Optimiser la réponse aux besoins en logement d'urgence*
 - *Action 10 : Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées*
 - *Action 11 : Répondre aux besoins en hébergement des gens du voyage*
 - *Action 12 : Apporter des réponses innovantes en matière de logement pour les personnes handicapées*

- ✓ **ORIENTATION 4 : DES LOGEMENTS PERFORMANTS ET ECONOMES EN ENERGIE**
 - *Action 13 : Encourager et accompagner la réalisation de travaux d'économies d'énergie*
 - *Action 14 : Reconquérir les logements vacants*

- ✓ **ORIENTATION 5 : RENFORCER LE ROLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DANS L'ANIMATION ET LE SUIVI DU PLH**
 - *Action 15 : Accompagner les communes dans la mise en œuvre de leurs projets d'aménagement du territoire*
 - *Action 16 : développer des outils d'évaluation des dispositifs mis en œuvre*
 - *Action 17 : développer les partenariats avec les interlocuteurs de la Communauté de communes*
 - *Action 18 : Communiquer et informer sur les dispositifs existants*

Chaque action fait l'objet d'une fiche détaillée qui regroupe les éléments nécessaires à sa réalisation : contexte, enjeu, contenu, coût, gouvernance et indicateurs d'évaluation. L'évaluation régulière de ces actions rendra compte des avancées du territoire en matière de logement et suivra la progression vers l'atteinte des objectifs.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré et à l'unanimité, décide :

- ✓ d'arrêter le projet de PLH 2017-2022 en **annexe** ;
- ✓ de notifier cette délibération aux communes pour approbation ;
- ✓ d'autoriser la Présidente à exécuter cette décision et à signer tout document s'y rapportant.

Pour copie conforme,
La Présidente,
Françoise GATEL