Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 035-200070688-20261022-2026_239-DE

DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
ARRONDISSEMENT DE FOUGERES - VITRE

COUESNON MARCHES DE BRETAGNE
Parc d'Activités Coglais St Eustache
ST ETIENNE EN COGLES - 35460 MAEN ROCH
☎ 02.99.97.71.80

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de délégués :
En exercice : 43
Votants : 42
Présents : 39
Absents représentés : 3

Date de la convocation : 16 octobre 2026
Date d'affichage : 16 octobre 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-deux octobre à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Communautaire, légalement convoqués, se sont réunis à à l'Hôtel de Ville – Salle Jeanne Françoise Hutin « 1 Place du Général de Gaulle » Saint Brice en Coglès 35460 MAEN ROCH, sous la présidence de Monsieur Pascal HERVE, Président.

Etaient présents (par ordre alphabétique):
M. Dominique Battais, M. Loic Battais, Mme Blanc, Mme Bondiguel, Mme Boulière, M. Bourdin, Mme Cellier-Chenoir, Mme Clossais, M. De Gouvion Saint Cyr, M. Dubreil-Jardin, M. Dusautoy, Mme Elshout, M. Gaigne, Mme Garnier, Mme Guignon, M. Hameau, M. Hervé, M. Houdus, M. Hubert, M. Janvier, M. Le Gonidec, Mme Lemoine, Mme Lohier, Mme Machard, M. Mallet, Mme Meignan, Mme Montembault, M. Nguyen-Quan, Mme Joëlle Prioul, M. Dominique Prioul, M. Rapinel, M. Regnault, M. Retore, Mme Roussel, M. Sourdin, Mme Tazartez, M. Vallée, M. Vaslet, Mme Veillard.

Étaient absents excusés et représentés : Mme Duchêne représentée par Mme Elshout, Mme Lemercier représentée par M. Dubreil-Jardin, M. Droniou représenté par Mme Garnier,

Absent : M. Oger,

Monsieur Olivier GAIGNE est désigné secrétaire de séance.

AFFAIRE INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR

2026_239_70_7.1 : Programme Local de L'Habitat – validation du document d'orientation

Monsieur Rodolphe HAMEAU, Vice-Président en charge de l'Urbanisme et de l'habitat, rappelle que le Programme Local de l'Habitat, en cours d'élaboration, constituera le document socle de la politique de l'Habitat pour les 6 années à venir.

Conformément au IV de l'article L 302.1 du Code de la Construction et de l'Habitation, *« Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements ».*

1/ Avancement des travaux d'élaboration du PLH de Couesnon Marches de Bretagne :

- Phase 1 – Diagnostic : réalisé [2021 puis 2024-2025]
- **Phase 2 – Document d'orientations : à valider [2025-2026]**
- Phase 3 – Programme d'actions : en cours [2026-2027]
- Option « Mise en œuvre de la politique des attributions de logements sociaux » : en cours [2026-2027]

L'approbation du PLH est prévue au 1er semestre 2027.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 035-200070688-20261022-2026_239-DE

2/ Un cadre fixé par le SCoT du Pays de Fougères

Conformément au Code de l'Urbanisme, le PLH devra être compatible avec le SCoT du Pays de Fougères, approuvé le 11 février 2026.

Ainsi, le Document d'Orientations du PLH prend notamment en compte les grandes orientations suivantes et les prescriptions qui en découlent :

- Un maillage territorial équilibré qui s'articule autour de 4 niveaux polarité : pôle urbain, pôles intermédiaires, pôles et bassins de proximité et pôles de vie ;
- Des orientations en matière de sobriété foncière : produire 55% de logements au sein des enveloppes urbaines, favoriser le renouvellement urbain ;
- Des densités à respecter : entre 20 et 30 logements par hectare selon les secteurs ;
- Des objectifs démographiques et de répartition territoriale : un taux de croissance annuel de la population de +0,30% à +0,40%, avec un objectif de production de 65 logements par an pour Couesnon Marches de Bretagne ;
- Des orientations en matière de qualité des logements et des opérations d'habitat ;
- Des orientations en matière de diversification de l'offre : des objectifs minimums de production de logements sociaux et de logements abordables sur les principales polarités.

3/ Le projet politique de Couesnon Marches de Bretagne en matière d'Habitat

Le Document d'Orientations constitue la phase de construction du projet politique de la communauté de communes. Son élaboration est réalisée en concertation avec les élus locaux.

Les enjeux issus du diagnostic ont guidé les élus de Couesnon Marches de Bretagne dans la définition d'une stratégie politique, concordant à la fois avec les ambitions locales et le projet d'aménagement stratégique défini à l'échelle du SCoT du Pays de Fougères.

Le Document d'Orientations ainsi défini, a donné lieu à la tenue de réunions et ateliers de travail rassemblant les élus communaux et communautaires, tantôt en plénière, tantôt par petits groupes à l'échelle des 5 secteurs définis dans l'armature territoriale du SCoT. Ces rencontres ont permis la tenue de riches échanges et réflexions sur les projets en cours, les besoins et les ambitions de chaque commune.

A l'issue de ces différentes rencontres, les élus se sont accordés sur les éléments suivants :

- **5 orientations clés,** qui serviront de base à la traduction opérationnelle du projet politique de la communauté de communes en matière d'habitat pour les 6 prochaines années :

  - ✓ **Maintenir des conditions favorables d'attractivité**, dans le respect des spécificités du territoire et de la qualité du cadre de vie
  - ✓ **Diversifier l'offre de logements** pour l'adapter aux besoins des ménages et aux évolutions sociétales
  - ✓ **Valoriser le parc existant** pour le rendre plus attractif et performant
  - ✓ **Développer un habitat solidaire** en réponse aux besoins spécifiques
  - ✓ **Observer, suivre et animer la politique de l'habitat**, dans une dynamique partenariale

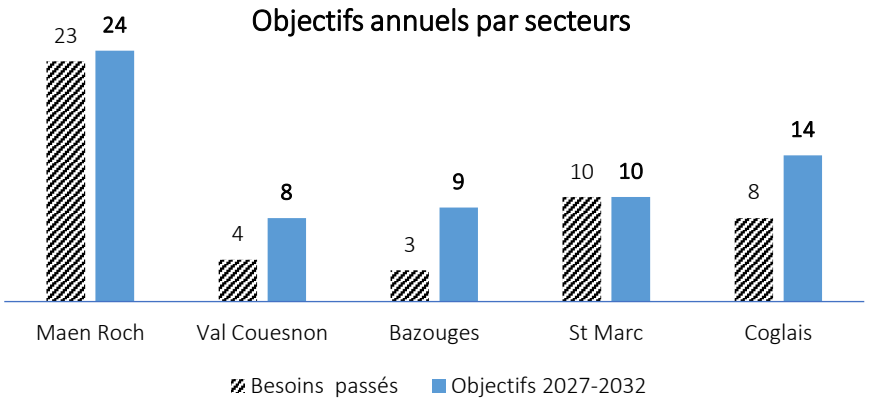
- **Une stratégie volontariste** basée sur un dynamisme démographique du territoire : accueillir **+0,35%** d'habitants par an.

- **Des objectifs de production de logements** visant à répondre aux besoins générés par les habitants actuels, tout en permettant l'accueil de nouveaux habitants et en prenant en compte le desserrement des ménages : **produire 388 logements** sur la durée du PLH, soit 65 par an.

- **Un enjeu de renforcement de l'offre de logements abordables**, afin d'atteindre **7,5% de logements abordables** dans le parc de résidences principales à l'horizon 2032.

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 035-200070688-20261022-2026_239-DE

- **Une répartition quantitative et qualitative** des objectifs et de l'offre de logements à l'échelle des 5 secteurs :



4/ Les principaux objectifs quantitatifs du Document d'Orientations sont les suivants :

Objectifs sur les 6 ans du PLH	**Besoins en logements à l'horizon 2032**	Dont logements à créer au sein de l'**enveloppe urbaine**	Dont logements à créer en **renouvellement urbain**	Dont logements **abordables**	Dont logements **sociaux**
Prescriptions SCoT	388	55%	40%	59	36
Objectifs CMdB 2027-2032	**388**	**213**	**155**	**97**	**36**
Secteur Maen Roch	**146**	80	58	**58** *(40%)*	**36** *(25%)*
Secteur Val Couesnon	**50**	28	20	**20** *(40%)*	-
Secteur Bazouges	**52**	29	21	**5** *(10%)*	-
Secteur St Marc	**57**	31	23	**6** *(10%)*	-
Secteur Coglais	**83**	46	33	**8** *(10%)*	-

Ces objectifs sont indispensables à la structuration du PLH mais ne sont pas opposables. Ils pourront être revus lors du bilan à mi-parcours.

La stratégie du PLH vise également à inverser la tendance à la vacance des logements, en visant la **reconquête de 10 logements vacants par an**.

5/ Prochaine étape : le Programme d'Actions

Le Programme d'Actions, qui constitue la déclinaison opérationnelle de ce projet politique, se doit d'être réaliste et cohérent au regard des réalités locales, des financements mobilisables et des acteurs en capacité d'intervenir sur le territoire.

Il sera élaboré de manière partenariale, en associant les personnes publiques associées que sont l'Etat, les communes, le Département, le SCoT du Pays de Fougères, mais également tous les acteurs et partenaires du champ de l'habitat, tant privé que public.

Vu le Document d'Orientations tel que présenté en annexe

Envoyé en préfecture le 09/11/2026
Reçu en préfecture le 09/11/2026
Publié le
ID : 035-200070688-20261022-2026_239-DE

Monsieur Rodolphe HAMEAU, Vice-Président en charge de l'Urbanisme et de l'habitat, propose :

- **D'approuver la stratégie politique et les objectifs exposés ci-dessus ;**

- **De valider le Document d'Orientations du PLH de Couesnon Marches de Bretagne annexé à la présente délibération ;**

- **D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer et exécuter tout document y afférent.**

Vu l'exposé de Monsieur Rodolphe HAMEAU, Vice-président en charge de l'urbanisme et de l'habitat,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Communautaire, à l'unanimité, valide la proposition de Monsieur Rodolphe HAMEAU, Vice-président en charge de l'urbanisme et de l'Habitat, telle que présentée ci-dessus.

Le Secrétaire de séance
Monsieur Olivier GAIGNE

POUR EXTRAIT CONFORME
LE PRESIDENT
Monsieur Pascal HERVE