Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213501448-20251215-DCM_2025_69-DE

République Française
Département Ille-et-Vilaine
Commune de Langan

DÉLIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 15/12/2025

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
13	11	12

Vote
À bulletin secret
Pour : 6 Contre : 6 Abstention : 0

L'an 2025, le 15 Décembre à 19:00, le Conseil Municipal de la Commune de Commune de Langan s'est réuni à la Mairie de Langan, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur JOLIVET Thierry, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 10/12/2025. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 10/12/2025.

Présents : M. JOLIVET Thierry, Maire, Mme ABAUTRET Virginie, M. GAUPLE Olivier, M. GUINARD Dany, M. HOUANARD Alain, M. JACQUES Emmanuel, Mme JOSSE Solange, M. LE BERRE Erwan, M. LE TENNIER Yvan, M. PAILLOUX Fabrice, M. YVANOFF Daniel

Excusé(s) ayant donné procuration : Mme DUPERRON Katell à M. LE TENNIER Yvan

Absent(s) : Mme MENEC Camille

A été nommée secrétaire : Mme JOSSE Solange

2025/69 – Validation du projet de logements sociaux à destination d'un public senior - Rue de Langouët - Levée des réserves et poursuite du projet avec ESPACIL

VU le Code général des collectivités territoriales ;
VU la convention de portage foncier conclue entre la Commune de Langan et Rennes Métropole relative à l'acquisition et à la mise en réserve des parcelles situées rue de Langouët ;
VU la délibération municipale n° DCM-2025-07 portant contractualisation du Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
VU les conventions de mise en réserve :

- Convention n° 22C0968 pour les parcelles A 257 et A 637 situées 2 rue de Langoüet, valable jusqu'au 31 octobre 2028
- Convention n° 24C0071 pour les parcelles A 1437 et A 1439 situées 4 rue de Langoüet valable jusqu'au 31 janvier 2029

VU la présentation du projet initial par le bailleur social ESPACIL et les réserves émises par les élus municipaux ;
VU la seconde version du projet présentée le 2 décembre 2025 ;

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain du centre-bourg, la commune a sollicité un portage foncier auprès de Rennes Métropole afin de permettre l'acquisition d'un ensemble de parcelles situées rue de Langouët, en vue d'y développer un projet d'habitat intergénérationnel ou orienté vers les seniors.

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213501448-20251215-DCM_2025_69-DE

Rennes Métropole a approuvé ce portage et a acquis les parcelles les 17 octobre 2023 et 10 janvier 2024. Les conventions de mise en réserve ont été signées avec la Commune, engageant cette dernière à :

- lancer une étude urbaine et de faisabilité économique dans les deux ans suivant les signatures ;
- racheter les biens au prix d'acquisition augmenté des frais annexes, sauf identification d'un porteur de projet ou prolongation justifiée du portage ;
- respecter le calendrier maximal de portage, soit jusqu'au 31/10/2028 pour la convention n° 22C0968 et jusqu'au 31/01/2029 pour la convention n° 24C0071.

Par ailleurs, la contractualisation PLH engage la Commune à produire 48 logements sur la période 2023-2028, à garantir la maîtrise publique du foncier, à respecter les objectifs de mixité sociale, de transition écologique, de qualité d'usage, de densité, et à programmer des logements adaptés au vieillissement.

ÉVOLUTION DU PROJET

Le premier projet présenté par ESPACIL n'a pas été validé par le Conseil municipal, en raison :

- d'un nombre de logements jugé trop important ;
- de l'absence de fléchage clair des logements destinés aux seniors ;
- de la présence de logements PLAI, considérés inadaptés au contexte local ;
- de réserves architecturales liées notamment à la proximité de l'église et au traitement en toiture (velux).

Pour donner suite à ces observations, une deuxième version du projet a été présentée le 2 décembre 2025, intégrant :

- la suppression de deux T1 et leur remplacement par un T3 ;
- l'identification de cinq logements spécifiquement fléchés "seniors" ;
- la suppression du niveau PLAI au profit des niveaux PLU et PLS, conformément au PLH ;
- l'intégration d'un objectif de performance énergétique renforcée visant à réduire les charges des occupants ;
- la soumission du projet architectural à la validation de Madame Le Bail, architecte-conseil du Département.

Ces évolutions ont vocation à répondre aux attentes exprimées par les élus.

ENJEUX POUR LA COMMUNE

Enjeux sur le principe

Le projet contribue :

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213501448-20251215-DCM_2025_69-DE

- à accueillir de nouvelles populations et favoriser la dynamique démographique ;
- à proposer aux seniors un habitat adapté, sécurisant et propice au maintien du lien social ;
- à faciliter l'accès au logement des jeunes actifs ;
- à encourager un habitat économe en énergie et à réduire les dépenses des ménages ;
- à soutenir l'activité des commerces du centre-bourg ;
- à stabiliser les effectifs scolaires.

Enjeux liés au portage foncier

La Commune doit respecter les obligations découlant des conventions, notamment :

- l'identification d'un porteur de projet pour éviter un rachat direct par la commune ;
- la nécessité d'entrer en phase opérationnelle pour éviter un dépassement des durées de portage.

Enjeux liés au PLH

Le projet participe au respect des engagements de la Commune, notamment :

- la production de 48 logements, dont des logements adaptés au vieillissement ;
- la maîtrise publique du foncier ;
- la contribution à la transition écologique ;
- la diversification des formes urbaines ;
- l'inscription dans les objectifs de mixité et qualité définis au niveau métropolitain.

Il est rappelé que, si la DSC n'est pas conditionnée par la contractualisation PLH, **les critères PLH représentent un tiers des critères d'attribution de la DSC**, ce qui confère un intérêt financier majeur au respect des engagements pris.

Par ailleurs la convention PLH signée par la commune en mars 2025 prévoit :

« En cas de non-respect des différents engagements précités suite au bilan à mi-parcours, le présent contrat pourra être rendu caduc. Les modalités de caducité du contrat seront précisées dans la délibération relative à ce bilan à mi-parcours. La caducité du contrat entraîne la suppression de l'ensemble des aides et délégation de la métropole : agréments, aides financières et techniques directes et indirectes, fonds de concours métropolitains. En cas de non-respect du présent contrat (hors causes exogènes à valider par les instances métropolitaines de suivi et de mise en œuvre du P.L.H.), la commune pourra être amenée à rembourser le montant des aides financières réactualisées à Rennes Métropole. »

Envoyé en préfecture le 17/12/2025
Reçu en préfecture le 17/12/2025
Publié le
ID : 035-213501448-20251215-DCM_2025_69-DE

Il est par conséquent proposé au Conseil municipal de :

- Prendre acte de la présentation du projet modifié par ESPACIL en date du 2 décembre 2025.
- Considérer que cette nouvelle version répond favorablement aux réserves exprimées par les élus.
- Valider le principe d'un programme de logements sociaux orienté vers un public senior sur les parcelles situées rue de Langouët, tel que présenté.
- Autoriser la poursuite des échanges avec ESPACIL en vue de la finalisation du projet, dans le respect des engagements issus du portage foncier et du PLH.
- Demander qu'avant dépôt du permis de construire, le projet architectural soit soumis à l'avis formel de Madame Le Bail, architecte-conseil du Département.
- Charger Monsieur le Maire d'effectuer toute démarche et de signer tout document nécessaire à la mise en œuvre du projet.

À la demande de six conseillers municipaux, soit plus de la moitié des présents, il est procédé à un vote à bulletin secret.

Pour : 6 voix
Contre 6 voix

Le projet n'est pas approuvé.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :
En mairie, le 17/12/2025
Le Maire
Thierry JOLIVET