Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-213501737-20251217-2025_1217_147-DE

Melesse
Notre ville

RÉUNION DU CONSEIL MUNICIPAL
17 DÉCEMBRE 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le dix-sept décembre à 20 heures, les membres du Conseil municipal de la ville de Melesse, se sont réunis dans la salle des Iris, sous la présidence de Monsieur Claude JAOUEN, Maire.

Date de convocation : 11 décembre 2025
Nombre de membres en exercice : 28
Nombre de membres présents : 22 [Quorum atteint (15)]
Nombre de votants : 26

PRÉSENTS : M. Claude JAOUEN - M. Alain MORI - Mme Sophie LE DRÉAN-QUÉNEC'HDU - M. Patrice DUMAS - Mme Ghislaine MARZIN - Mme Françoise LERAY - M. Mathieu GENTES - M. Serge ABRAHAM - Mme Gaëlle MESTRIES - Mme Sylvie VIROLLE - M. Michel LORÉE - Mme Béatrice VALETTE - Mme Marie-Christine GARNIER - M. Patrick MALLET - M. Laurent MOLEZ - Mme Sophie GAILLARD - Mme Séverine GAUGAIN - Mme Isabelle LE MARCHAND - M. Jean-Baptiste MARVAUD - M. Yves FEREY - Mme Christelle RENAUD - M. Marc-Olivier FERRAND.

ABSENTS EXCUSÉS : Mme Marie-Edith MACÉ, M. Jean-Michel PÉNARD, Mme Magali BERTIN, Mme Elise CARPIER

ABSENTS : M. Laurent JEANNE, Mme Lisa KLIMEK

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme Françoise LERAY.

Karine RICARD en tant que Directrice Générale des Services assure les fonctions de secrétaire auxiliaire.

POUVOIRS : Pouvoir de Mme Marie-Edith MACÉ à M. Patrice DUMAS
Pouvoir de M. Jean-Michel PÉNARD à M. Alain MORI
Pouvoir de Mme Magali BERTIN à M. Claude JAOUEN
Pouvoir de Mme Elise CARPIER à Mme Ghislaine MARZIN

OBJET : 2025/1217/147 : URBANISME : PLH 2026-2031 – ARRÊT DU PROJET – AVIS DES COMMUNES.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-213501737-20251217-2025_1217_147-DE

Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT), et notamment les articles L5214-16 à L5214-22,
Vu le Code de la construction et de l'habitation, et notamment les articles L302-1 à L302-4,
Vu la loi n° 200-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU),
Vu la délibération de la Communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné en date du 18 novembre 2025 arrêtant le projet de Programme Local de l'Habitat,
Vu l'avis de la commission conjointe « urbanisme-citoyenneté et solidarité » en date du 02 décembre 2025,

Considérant que le projet de PLH 2026-2031 doit être soumis pour avis au vote du Conseil municipal,

Considérant que le Conseil municipal dispose d'un délai de 2 mois à réception des documents du PLH, afin de rendre un avis,

Monsieur Alain MORI, adjoint au Maire en charge de l'urbanisme et du développement économique, informe les membres du Conseil municipal que le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique qui, conformément à l'article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le PLH comprend :
- un diagnostic sur le fonctionnement du marché du logement et sur la situation de l'hébergement avec une analyse de l'offre de logements, d'hébergements, des marchés fonciers et de l'offre foncière,
- un document d'orientations stratégiques,
- un programme d'actions.

Le PLH doit être en cohérence avec les documents supra-communaux et notamment le SCOT, le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD), le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV). Par ailleurs, le PLU intercommunal (PLUi) doit permettre la réalisation des objectifs du PLH.

1. Rappel de la procédure d'élaboration du PLH :

Par délibération du 10 septembre 2024, le Conseil communautaire a engagé l'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat.

Afin d'élaborer le PLH avec les partenaires et acteurs, deux journées d'ateliers (30 janvier 2025 et 26 juin 2025) ont associé :
- les représentants des communes membres de la Communauté de communes,
- des représentants de l'État, du Conseil Départemental, du SCOT du Pays de Rennes,
- les personnes qualifiées utiles à son élaboration dont les principaux bailleurs sociaux, les acteurs de l'immobilier et de la gestion du foncier œuvrant sur le territoire, les associations œuvrant pour le logement (ADIL, Compagnons Bâtisseurs...), les partenaires de l'action sociale (CCAS, CDAS, CLIC...).

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-213501737-20251217-2025_1217_147-DE

Afin de constituer un document partagé, d'autres réunions ont été organisées tout au long de la procédure :

- 10 décembre 2024 : 1er COPIL marquant le lancement de l'étude, le bureau d'études y a présenté sa méthode et le calendrier de l'étude,
- 30 janvier 2025 : ateliers thématiques avec les élus et les partenaires pour élaborer le diagnostic,
- 31 janvier 2025 : porter à connaissance de l'État,
- 27 mars 2025 : COPIL, présentation et validation du diagnostic,
- 29 avril 2025 : séminaire entre élus visant à définir les objectifs de production de logements et leur répartition sur le territoire,
- 20 mai 2025 : réception de la note d'enjeux de l'État,
- 05 juin 2025 : COPIL, présentation et validation des orientations stratégiques,
- juin 2025 : sollicitation de l'avis du Conseil de Développement du Val d'Ille-Aubigné (CODEVIA) sur les orientations stratégiques,
- 26 juin 2025 : ateliers thématiques avec les élus et les partenaires visant à aboutir au programme d'actions,
- 16 octobre 2025 : COPIL, présentation et validation du programme d'actions.

2. Rappel de la note d'enjeux de l'État :

Le 20 mai 2025, l'État a transmis sa note d'enjeux, qui découlent des données et constats établis dans le porter à connaissance.

Les enjeux relevés par l'État sont les suivants :

- définir les objectifs de production de logements en fonction du SCOT et de façon cohérente avec les actions de développement économique et de renforcement de l'offre de mobilité conduites par la Communauté de communes,
- définir pour chaque commune une feuille de route claire reprenant les objectifs de logements dont les objectifs de logements sociaux en nombre et en type de financement afin de suivre les objectifs,
- approfondir la politique foncière déjà volontariste, afin d'inscrire le territoire dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif de sobriété foncière (trajectoire « zéro artificialisation nette »),
- produire des petites typologies (T1, T2) pour répondre aux besoins,
- développer le logement locatif social et répartir l'offre sur l'ensemble du territoire,
- répondre aux besoins spécifiques de logements notamment pour anticiper l'adaptation face au vieillissement de la population,
- promouvoir des standards de qualité à l'échelle du logement, du bâti et du quartier,
- promouvoir une construction économe et des matériaux à plus faible empreinte environnementale,
- poursuivre l'action volontariste en termes de rénovation des logements,
- améliorer l'observatoire de l'Habitat et du foncier (OHF),
- maintenir un budget ambitieux pour la politique habitat.

3. Le contenu du PLH 2026-2031 du Val d'Ille-Aubigné :

<u>Diagnostic :</u>

Un diagnostic détaillé figure dans le PLH, dont les principaux éléments sont les suivants :

- un taux de croissance démographique supérieur au Département (+1,6 % par an entre 2015 et 2021), avec des contrastes entre les communes,
- un territoire au profil résidentiel et familial, mais avec un quart de personnes vivant seules alors que l'offre de petits logements (T1, T2) reste faible,
- des difficultés à maintenir les jeunes,
- un territoire qui reste jeune mais qui n'échappe pas au vieillissement de la population,

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-213501737-20251217-2025_1217_147-DE

- un taux de pauvreté faible (6 % contre 11 % à l'échelle départementale), un peu plus marqué pour les plus de 75 ans,
- un parc de logement dominé par les résidences principales (92 % des logements), plutôt récent (près de ¾ construits après 1970),
- un parc de logement dominé par la maison individuelle (85 % des logements) et une part de grands logements qui augmente,
- une politique de rénovation du parc privé investie depuis plusieurs années mais un contexte et un cadre national pouvant freiner la dynamique,
- une faible vacance à l'échelle intercommunale, avec des situations contrastées entre communes,
- un territoire d'accession mais certains ménages freinés par leur parcours résidentiel,
- un effort de production locative sociale, mais une part de logements locatifs sociaux qui demeure faible (6,8 % des résidences principales) et inégalement répartie (concentré sur les pôles structurants),
- un parc locatif social assez récent et donc de meilleure qualité énergétique, qui reste cependant à adapter notamment au vieillissement de la population,
- une offre de logements communaux mais un parc qui reste méconnu (qualité, occupation),
- une montée en puissance des formes urbaines plus denses ces dernières années (entre 2022 et 2023, la moitié des logements autorisés sont des logements collectifs), un changement de modèle qui reste concentré sur les polarités, avec des recours sur les opérations de renouvellement urbain notamment,
- une réflexion en cours sur l'évolution de l'offre à destination des gens du voyage qui reste à concrétiser.

Orientations stratégiques :

Le scénario de développement retenu fixe un objectif de production de 1980 logements sur les 6 ans ; soit 330 logements/an, en réponse aux besoins démographiques et pour assurer l'équilibre territorial.

Le PLH propose une répartition des objectifs de production de logement respectant l'armature territoriale (pôles structurants, pôles d'appui de secteur et pôles de proximité) mais aussi la part de la production à réaliser en intensification urbaine fixée par le SCOT en cours de révision. Ces objectifs ont toutefois été calibrés en concertation avec chaque commune, selon les projets des communes. Les objectifs en termes de mixité sociale (locatif et accession sociale) sont également précisés.

Le PLH prévoit les 4 orientations stratégiques suivantes :
- assurer un développement de l'habitat équilibré et vertueux,
- répondre aux besoins des populations et aux évolutions sociétales,
- promouvoir la qualité de l'habitat et contribuer aux transitions,
- piloter, suivre et animer la politique habitat.

Programme d'actions :

Les orientations stratégiques sont déclinées en programme d'actions.

1. produire des logements pour répondre aux besoins,

2. poursuivre la stratégie foncière en agissant sur toutes les étapes des projets,

3. accompagner la mise en œuvre des projets en intensification urbaine,

4. renforcer et diversifier l'offre locative,

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-213501737-20251217-2025_1217_147-DE

5. accompagner l'accession sociale à la propriété,
6. développer une offre diversifiée pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap,
7. favoriser l'accès au logement des jeunes,
8. améliorer la réponse aux personnes fragiles,
9. répondre aux besoins des Gens du Voyage,
10. repérer et traiter les situations d'habitat indigne,
11. poursuivre l'accompagnement à la rénovation des logements,
12. lutter contre la vacance,
13. favoriser des logements de qualité,
14. renforcer la gouvernance et le suivi de la politique habitat,
15. communication,
16. observation.

Pour chaque action, les moyens dédiés sont précisés (aide financière, mobilisation de moyens internes et mobilisation de partenariats...) pour l'atteinte des objectifs.

Le programme d'actions inclue une estimation du budget moyen annuel nécessaire à la conduite de ces actions. Il est estimé à 618 430 € par an, soit un budget global de 3 710 580 € sur la durée du PLH (2026-2031).

À la suite de la saisine de la Communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné, les communes ainsi que l'établissement public chargé de l'élaboration du Syndicat Mixte du Pays de Rennes (SCOT) sont invités à rendre un avis sur le projet arrêté du PLH 2026-2031, dans un délai de 2 mois, conformément à l'article R302-9 du Code de la construction et de l'habitation.

Les membres du Conseil municipal, après en avoir délibéré,
par 25 voix « POUR », 1 voix « CONTRE » (M. Jean-Baptiste MARVAUD),

- émettent un avis au projet de Programme Local de l'Habitat Intercommunal 2026-2031 arrêté, applicable sur le territoire de la Communauté de communes du Val d'Ille-Aubigné,
- autorisent Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document se rapportant à cette délibération.

Pour copie conforme,

Le Maire,

M. Claude JAOUEN

MAIRIE DE MELESSE
Ille-et-Vilaine 35520
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

La secrétaire de séance,

Mme Françoise LERAY

MAIRIE DE MELESSE
Ille-et-Vilaine 35520
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-213501737-20251217-2025_1217_147-DE