Envoyé en préfecture le 11/02/2026
Reçu en préfecture le 11/02/2026
Publié le
ID : 035-213501950-20260206-D_2026_2-DE

DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
COMMUNE DE MONTREUIL-SUR-ILLE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-six, le 06 février à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de Montreuil-sur-Ille s'est réuni en session ordinaire, à la salle du Clos Paisible, sous la présidence de M. Yvon TAILLARD, Maire.

Nombre de conseillers :
En exercice : 18
Présents : 10
Votants : 15

Date de convocation : 02/02/2026
Date de publication : 11/02/2026

MEMBRES PRESENTS : Mmes et MM. TAILLARD Yvon, EON-MARCHIX Ginette, GARNIER Michaël, LENUS Jean-Pierre, KRIMED Sylvie, HERVE Karine, CADOR Adeline, THONIER Carole, OLIVIER-DUFEE Anne-France, LAHAYE Denis.

MEMBRES ABSENTS EXCUSES : M. RICHARD Guillaume (pouvoir à Mme EON-MARCHIX), Mme DORE Stéphanie, M. NOURRY Jérôme (pouvoir à M. GARNIER), Mme ROUPIE Aline (pouvoir à M. TAILLARD), Mme MICOINE Laure (pouvoir à Mme CADOR), M. CORNARD Guillaume (pouvoir à Mme HERVE).

MEMBRES ABSENTS NON EXCUSES : Mme BOULIN Marie, M. COËFFIC Nicolas.

SECRETAIRE DE SEANCE : M. GARNIER Michaël.

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut délibérer.

DELIBERATION N° 2026-2 – PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

M. le Maire expose au Conseil Municipal que le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Val d'Ille-Aubigné, arrêté lors du Conseil Communautaire du 18/11/2025, a été reçu en mairie le 04/12/2025.

Le PLH doit être soumis pour avis aux communes membres et au syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes (Schéma de Cohérence Territoriale), conformément à l'article R 302-9 du Code de la construction et de l'habitation : « *Les conseils municipaux des communes délibèrent notamment sur les moyens, relevant de leurs compétences respectives, à mettre en place dans le cadre du Programme Local de l'Habitat. Faute de réponse dans un délai de deux mois, à compter de la transmission du projet arrêté, leur avis est réputé favorable.* »

Exposé

Le 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.

Envoyé en préfecture le 11/02/2026
Reçu en préfecture le 11/02/2026
Publié le
ID : 035-213501950-20260206-D_2026_2-DE

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 ;
- et 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 10/09/2024, le Conseil Communautaire a engagé l'élaboration d'un nouveau PLH.

Afin d'élaborer le PLH avec les partenaires et acteurs, deux journées d'ateliers (30/01/2025 et 26/06/2025) ont associés :

• 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-Association Départementale d'Information sur le Logement, Compagnons Bâtisseurs...), les partenaires de l'action sociale (CCAS, CDAS, CLIC-Centres Locaux d'Information et de Coordination...).

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

• 10/12/2024 : 1er COPIL (comité de pilotage) marquant le lancement de l'étude, le bureau d'études y a présenté sa méthode et le calendrier de l'étude ;
• 30/01/2025 : ateliers thématiques avec les élus et les partenaires pour élaborer le diagnostic ;
• 31/01/2025 : porter à Connaissance de l'Etat ;
• 27/03/2025 : COPIL, présentation et validation du diagnostic ;
• 29/04/2025 : séminaire entre élus visant à définir les objectifs de production de logements et leur répartition sur le territoire ;
• 20/05/2025 : réception de la note d'enjeux de l'Etat ;
• 05/06/2025 : 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 ;
• 26/06/2025 : ateliers thématiques avec les élus et les partenaires visant à aboutir au programme d'actions ;
• 16/10/2025 : COPIL, présentation et validation du programme d'actions.

Envoyé en préfecture le 11/02/2026
Reçu en préfecture le 11/02/2026
Publié le
ID : 035-213501950-20260206-D_2026_2-DE

2. Rappel de la note d'enjeux de l'Etat

Le 20/05/2025, l'Etat a transmis sa note d'enjeux, qui découlent des données et constats établis dans le porté à connaissance.

Les enjeux relevés par l'Etat 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 : 1 pièce ; T2 : 2 pièces) 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

3.1 Diagnostic

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 ;
• 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 ;

Envoyé en préfecture le 11/02/2026
Reçu en préfecture le 11/02/2026
Publié le
ID : 035-213501950-20260206-D_2026_2-DE

• 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.

3.2 Orientations stratégiques

Le scénario de développement retenu fixe un objectif de production de 1 980 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 productions 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.

3.3 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 ;
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 de mobilisation de partenariat...) 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 618 430.00 € par an, soit un budget global de 3 710 580.00 € sur la durée du PLH (2026-2031).

Entendu cet exposé, M. le Maire invite l'assemblée délibérante à se prononcer sur ce point.

Envoyé en préfecture le 11/02/2026
Reçu en préfecture le 11/02/2026
Publié le
ID : 035-213501950-20260206-D_2026_2-DE

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés (nombre de suffrages exprimés : 14 ; vote : 0 contre ; 1 abstention : M. RICHARD ; 14 pour) :

- EMET un avis favorable au projet de Programme Local de l'habitat 2026-2031 arrêté le 18/11/2025 par la Communauté de Communes Val d'Ille-Aubigné ;

- AUTORISE M. le Maire à transmettre la présente délibération à M. le Préfet et à M. le Président de la Communauté de Communes Val d'Ille-Aubigné, et à prendre toutes les mesures nécessaires à son exécution.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme,

Le secrétaire de séance,
M. GARNIER

Le Maire, Yvon TAILLARD

Délibération exécutoire à la date de publication.

