DÉPARTEMENT
D'ILLE-ET-VILAINE
Arrondissement de Rennes
MAIRIE
de
35250 SAINT-AUBIN D'AUBIGNÉ
Tél. 02.99.55.20.23

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 035-213502511-20251215-2025_153-DE

CONSEIL MUNICIPAL
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU 15 DECEMBRE 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le 15 décembre à 20h00, les membres composant le conseil municipal de SAINT AUBIN D'AUBIGNE, régulièrement convoqués par voie électronique, individuellement le 10novembre 2025 conformément aux articles L 2121-7 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis au nombre de VINGT-ET-UN en salle du Conseil Municipal de SAINT AUBIN D'AUBIGNE, sous la présidence de M Jacques RICHARD, Maire.

PRESENTS : M Jacques RICHARD, Mme Josette MASSON, M. Pascal COUMAILLEAU, Mme Anne Laure DUVAL, M Gérard PERRIGAULT, Mme Danielle BRETEL-RENAULT, M Emmanuel PERAN, Mme Marie-Annick BRUEZIERE, Adjoints ;
M Jean-Paul BERJOT, M Claude GENDRON, M. Michel RAVAILLER, Mme Pascale VITRE, Mme Liliane DUPONT, M Eric LEMONNIER, Mme Marie-Christine HERBEL-DUQUAI, M Alain VASNIER, Mme Anne-Sophie BLOT, Mme Manuela PINEL, M Charles GUINEZ, Mme Sandrine METIER, Mme Carole HAMON, formant la majorité des membres en exercice lesquels sont au nombre de vingt-six,
EXCUSÉ : M Jean Robert PAGES donne pouvoir à M GUINEZ,
ABSENTS : Mme Virginie DUMONT
Mme Camille BOSSARD
M Pascal MAUDET-CARRION
Mme Valérie BROSSE
Secrétaire de séance désigné par l'assemblée : Mme MASSON

***

Délibération 2025-153 – Intercommunalité – Plan Local de l'Habitat – Validation du projet de territoire

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
- 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.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 035-213502511-20251215-2025_153-DE

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 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, Compagnons Bâtisseurs…), les partenaires de l'action sociale (CCAS, CDAS, CLIC…).
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'Etat
• 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'Etat
• 05 juin 2025 : COPIL, présentation et validation des orientations stratégiques
• juin 2025 : sollicitation de l'avis du Conseil de Développement (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'Etat

Le 20 mai 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, 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

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

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 035-213502511-20251215-2025_153-DE

• 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
• 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 concentrée 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
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

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 035-213502511-20251215-2025_153-DE

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 est 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 inclus 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).
Monsieur le Président de l'intercommunalité a proposé d'arrêter le projet de PLH 2026-2031, annexé à la présente délibération.
Après arrêt du projet de PLH, celui-ci est soumis pour avis aux communes du Val d'Ille-Aubigné et au syndicat mixte du Pays de Rennes conformément à l'article R.302-8 du CCH. Les conseils municipaux disposent d'un délai de 2 mois à compter de la transmission du projet arrêté, faute de réponse leur avis est réputé favorable (R 302-9 du CCH)

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'UNANIMITÉ, décide de :
. EMETTRE un avis favorable au projet de Plan Local de l'Habitat de la Communauté de communes Val d'Ille-Aubigné pour la période 2026-2031,
. PRÉCISER que ce dernier sera transmis aux services préfectoraux en même temps que la présente délibération.

Le Secrétaire de séance
Mme Josette MASSON

Le Maire
M Jacques RICHARD