

REUNION CONSEIL MUNICIPAL DU 22 MAI 2023

Le vingt-deux mai deux mille vingt-trois, à 20 :00 s'est réuni le Conseil Municipal sous la présidence de Pascal PINAULT Maire

Etaient présents

Ms PICHOUX P. – BUAN J.M. Mmes DE LA VILLEON L. – JANVIER C. (adjoints) – M GLOAGUEN F. (Conseiller Délégué) – Mmes BROUSSIN E.- CORBEAU LEMEUX M.- Ms ALIX J.M.- SIMON L.- SEVIN A. (Conseillers municipaux)

Absente excusée : V. POLET

Absents :

MAURY A.- RUDELLE A.- NOURRISSON I.

Procuration : Mme Valérie POLET a donné procuration à Jean-Marc BUAN

Date de la convocation 16 MAI 2023

DELIB.20230501

SECRETAIRE DE SEANCE

Monsieur le Maire propose la nomination de Ludovic SIMON, secrétaire de séance. Après délibération, à l'unanimité des membres présents.

Le Conseil Municipal désigne LUDOVIC SIMON, secrétaire de séance.

DELIB20230502

Élaboration du futur Programme Local de l'Habitat 2023-2028 – arrêt du projet

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.302-1 et suivants et R.302-1 et suivants et l'article R302-9 relatif à l'Avis des communes membres de l'EPCI sur le projet de Programme Local de l'Habitat ;

Vu la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine ;

Vu le décret n° 2005-317 du 4 avril 2005 relatif aux programmes locaux de l'habitat et modifiant le code de la construction et de l'habitation ;

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion (MOLLE) ;

Vu la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale ;

Vu l'arrêté préfectoral du 4 juin 2018 portant statuts de la Métropole Rennes Métropole ;

Vu la délibération n° C 21.058 du 15 avril 2021 approuvant le lancement de révision du Programme Local de l'Habitat

Vu la délibération n° C 23.002 du 2 février 2023 adoptant les orientations stratégiques du futur programme local de l'habitat 2023-2028

Vu la délibération n° C 23.036 du 23 mars 2023 arrêtant le Projet du futur programme local de l'habitat 2023-2028

LE MAIRE EXPOSE

Dès 1983, avec l'adoption de sa première politique de l'habitat, le District affichait sa volonté de loger tous les publics qui le souhaitent sur son territoire, avec pour corollaire la lutte contre l'étalement urbain et la préservation des espaces agricoles/naturels. Le choix a donc été fait d'organiser le développement du territoire selon un modèle de "Ville Archipel" pour répondre à la pluralité des besoins des ménages et des contextes diversifiés des communes, afin d'assurer de justes équilibres territoriaux et développer une alternative à la "Ville banlieue" et à l'émergence de communes "dortoirs". Le PLH de 2023-2028 s'inscrit dans la continuité de cette organisation polycentrique structurée autour de l'armature urbaine telle que définie au SCOT de 2014. Cette ville archipel est souvent plébiscitée par les habitants mais aussi par les classements nationaux des territoires "où il fait bon vivre".

Celle-ci repose sur la territorialisation suivante :

- Rennes et les 4 communes du cœur de métropole : Saint-Jacques-de-la-Lande, Chantepie, Saint-Grégoire et Cesson-Sévigné,
- les 7 communes « pôles » (pôles structurants de bassin de vie et pôles d'appui au cœur de métropole du SCOT de 2015) : Pacé, Betton, Le Rheu, Mordelles, Bruz, Chartres-de-Bretagne et Vern-sur-Seiche,
- les 31 autres communes dites « pôles de proximité » SRU (avec la notion de statut "intermédiaire" pour quatre d'entre elles) ou non SRU.

Les objectifs des PLH précédents se sont donc déclinés dans le cadre d'une répartition territoriale du développement urbain conforme à ce qui avait été planifié en application de ce principe de la « ville archipel » et qui s'est traduit par :

- un ralentissement de la consommation de terrain naturel ou agricole,
- une production de logements respectant, en quantité globale et par type de produit, les objectifs de mixité d'accueil,
- des prix du logement neuf relativement maîtrisés,
- ...

Le tout dans un dialogue constant, globalement apaisé et constructif, avec les acteurs de l'immobilier.

C'est grâce à ce dialogue constructif et à la forte détermination politique en matière d'habitat que des innovations majeures ont été portées par le PLH qui s'achève dans le double objectif de mieux répondre aux besoins dans le cadre d'une ville archipel équilibrée et solidaire :

- Première Enveloppe Innovation déployée pour accompagner les communes dans leurs premières transitions : renouvellement urbain avec l'habitat innovant en centre bourg pour les communes pôles de proximité, accompagnement au développement de matériaux biosourcés (notamment filière bois)...
- Accompagnement à la transition écologique et à la baisse de la consommation énergétique des logements notamment par la programmation d'îlots passifs labellisés dans les nouvelles opérations d'aménagement
- Mise en place du loyer unique sur l'ensemble du parc social familial pour assurer l'égalité au choix résidentiel en remettant en ordre la géographie des loyers en conformité avec la ville archipel
- Création de l'Organisme de Foncier Solidaire pour sécuriser, sur les communes du cœur de Métropole et les communes pôles de plus de 10 000 habitants, la réponse aux besoins d'accession sociale à la propriété
- Mise en œuvre d'un premier "plan migrant" à l'échelle des 43 communes pour assurer une solidarité d'accueil des ménages sans droit à l'hébergement.
- ...

Néanmoins, ce « modèle rennais » d'équilibre de la production tant territoriale que qualitative voire sociale a été fragilisé dans la période récente. Cela s'illustre concrètement dans les données factuelles du diagnostic de ce PLH 2023-2028 joint à la présente délibération. Cette fragilisation découle de la conjonction de facteurs extra-locaux mais aussi locaux produisant l'effet de chaîne suivant :

- La libération des capacités de construction dans le diffus via les PLU puis les PLUI afin de faciliter les capacités de production en renouvellement urbain
↓
- L'accroissement de la production des logements dans le diffus et plus particulièrement à Rennes, alors qu'elle était antérieurement principalement concentrée dans les opérations publiques d'aménagement venant réinterroger l'équilibre de la répartition territoriale projetée
↓
- La forte hausse du prix du foncier bâti liée à cette forte poussée de la production dans le diffus
↓
- L'explosion des prix du logement libre neuf, produisant de facto une augmentation des prix du logement d'occasion
↓
- La difficulté à mettre en œuvre les orientations programmatiques du PLH en matière de logements aidés et/ou régulés sur le volume global produit
↓
- Le blocage des parcours résidentiels, les situations de mal logement qui augmentent et une demande sociale qui bat des records

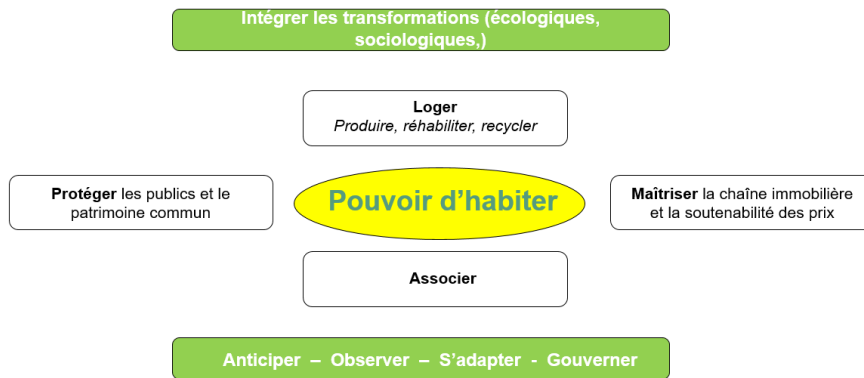
À lui seul, le contexte ainsi posé de tensions nécessiterait d'adapter les moyens et outils du PLH à venir, mais ce dernier est renforcé par des enjeux "nouveaux" qui imposent non pas une adaptation, mais une véritable transformation sans pour autant ébouler les fondations historiques de la politique de l'habitat métropolitaine.

Les trois défis, qui ne sont que les côtés du même triangle de la transition, devront constituer le fil rouge des orientations stratégiques du PLH 2023-2028 :

- **Social / démocratique** : la hausse des inégalités d'accès au logement est une réalité sur le territoire comme ailleurs. Elle s'accompagne d'une défiance accrue sur les nouveaux modèles de développement et d'urbanisation.
- **Écologique** : la montée en puissance des enjeux de sobriété (foncière, énergétique, ressources, biodiversité, eau...) s'opère suivant un rythme difficile à suivre pour la chaîne de la production / recyclage de logement
- **Économique** : une augmentation et une perturbation des coûts de production et d'accès au logement (flambée du prix des matériaux, inflation, hausse des taux d'intérêt et difficulté d'accès au crédit, commercialisation...)

Ces trois défis posent clairement la problématique de la capacité à habiter un territoire. Comment ce nouveau PLH 2023-2028 va s'inscrire dans l'ADN commun aux 43 communes d'égalité, équité, de solidarité, d'équilibre ?

Les orientations stratégiques adoptées par le Conseil métropolitain le 2 février 2023 ont posé l'ambition en faisant du pouvoir d'habiter le cœur des actions de ce PLH pour que transition écologique ne rime pas avec exclusion des ménages, qu'ils soient aux minima sociaux, en insertion ou bien encore en situation d'emploi, qu'ils soient jeunes ou plus âgés, qu'ils soient seuls ou une famille... Le pouvoir d'habiter repose sur la capacité du territoire à concilier transition écologique et justice sociale. Et au-delà de ces risques à éviter, que la transition dans le domaine de l'habitat favorise au contraire la cohésion sociale et l'épanouissement de chacun.



Dans le Projet de PLH soumis à la présente délibération, ces quatre orientations stratégiques sont déclinées en trente-et-une fiches actions opérationnelles :

ORIENTATION STRATEGIQUE 1 : MAITRISER LA CHAINE IMMOBILIERE

- 1- Articuler le PLH 2023-2028 avec l'armature urbaine pour conforter la ville-archipel et développer une métropole éco-responsable en lien avec la fonction agricole du territoire.
- 2- Adapter la consommation foncière aux enjeux démographiques à l'ère du "Zéro Artificialisation Nette"
- 3- Faire du sol un bien commun en généralisant la dissociation du foncier et du bâti à l'ensemble des produits immobiliers sur l'ensemble des fonciers publics
- 4- Développer l'accès social durable en étendant le périmètre de l'Organisme de Foncier Solidaire
- 5- Mettre en place une « gouvernance du diffus »
- 6- Mieux accompagner le renouvellement urbain en adaptant le dispositif de surcharge foncière
- 7- Observer et Réguler les conditions d'usage et de location des logements privés

ORIENTATION STRATEGIQUE 2 : LOGER POUR REpondre A L'ENSEMBLE DES BESOINS

- 8- Assurer une production annuelle de 5 000 logements sur le territoire métropolitain avec au moins 10 % de cette production issue du recyclage immobilier
- 9- Adapter la chaîne immobilière à la pluralité des capacités financières de l'ensemble des ménages
- 10- Assurer la réalisation de 1 250 logements locatifs sociaux PLUS-PLAI soit 25 % de la production globale en intensifiant sa part sur les communes les plus tendues
- 11- 1 : Contractualiser avec les communes une programmation d'offre nouvelle dédiée aux publics à fort enjeu démographique et sociologique : les SENIORS
- 11-2 : Contractualiser avec les communes une programmation d'offre nouvelle dédiée aux publics à fort enjeu démographique et sociologique : les ETUDIANTS

11-3 : Contractualiser avec les communes une programmation d'offre nouvelle dédiée aux publics à fort enjeu démographique et sociologique : les JEUNES NON ETUDIANTS

12. Produire une offre nouvelle mieux adaptée aux besoins actuels et pouvant évoluer pour répondre aux besoins de demain

13. Prescrire le référentiel Énergie Bas Carbone à tous les logements situés dans les opérations conventionnées PLH, tout en veillant à la maîtrise des coûts de production

14. Veiller aux conditions de l'attractivité de l'ensemble des parcs existants et accompagner leur adaptation à l'évolution des besoins pour garantir durablement leur fonction d'accueil

14-1 : Adaptation, requalification globale, transition énergétique et maintien de l'attractivité du parc privé existant

14-2 : Lutter contre la dégradation des copropriétés du Centre ancien

14-3 : Poursuivre et accélérer la réhabilitation du parc public existant

14-4 : Accompagner les quartiers prioritaires en renouvellement urbain

15. Généraliser le principe d'occupation transitoire au bénéfice des populations vulnérables sur l'ensemble des fonciers publics disponibles temporairement

16. Mobiliser l'ensemble des leviers et des moyens disponibles permettant de limiter la vacance actuelle et de réduire la vacance potentielle future

17. Poursuivre une exigence de qualité à travers la certification multicritères de la production de logements sous conventionnement PLH, tant au niveau technique et environnemental que de qualité d'usage.

ORIENTATION STRATEGIQUE 3 : PROTEGER LES MENAGES LES PLUS VULNERABLES ET LE PATRIMOINE COMMUN

18. Assurer le droit au logement et la mixité sociale

18-1 Poursuivre le Loyer Unique pour un véritable Service public du logement social

19. Répondre aux besoins urgents de relogement des ménages en difficultés

20. Soutenir l'accès et le maintien au logement des ménages vulnérables via les dispositifs partenariaux adéquats

20.1 : Organiser, animer, coordonner et assurer le suivi du dispositif de prévention des expulsions locatives

21. Développer l'offre d'accompagnement direct et indirect des ménages afin de viser une bonne qualité d'inclusion

22.1 : Programmer et contractualiser une offre publique plus inclusive pour répondre aux besoins spécifiques des Personnes en situation de handicap.

22.2 : Programmer et contractualiser une offre publique plus inclusive pour répondre aux besoins spécifiques des Gens du Voyage

22.3 : Programmer et contractualiser une offre publique d'Habitat adapté d'insertion

23- Mesurer en continu la question de la vulnérabilité liée au logement par la mise en place d'un Observatoire du mal logement

24- Mobiliser des réponses temporaires de mise à l'abri pour les ménages aux droits incomplets et sans hébergement via le Programme Hospitalité

ORIENTATION STRATEGIQUE 4 : ASSOCIER POUR RELEVER COLLECTIVEMENT LES DEFIS

25- Organiser une implication habitante dans la fabrique des programmes immobiliers via l'habitat participatif

25.1 : *Créer la conception participative en VEFAP (Vefa Participative)*

25.2 : *Soutenir la programmation participative avec et par les groupes d'habitants*

25.3 : *Développer l'autopromotion participative via les Coopératives d'habitants*

26- Assurer la mise en œuvre des objectifs de production par la mobilisation de la filière constructive et formaliser des « contrats de filières »

27- Mettre en place une Conférence métropolitaine de la production de logements

28- Mobiliser régulièrement les partenaires et les acteurs de la politique de l'habitat pour la nourrir et la ressourcer de manière continue

29- Assurer une cohérence des actions du PLH 2023-2028 avec celles des territoires voisins

30- S'inscrire dans les programmes de recherches ou réseaux nationaux pour alimenter en continu une mise en œuvre éclairée et innovante de la politique locale de l'habitat

31- Favoriser la culture urbaine partagée avec l'ensemble des communes et acteurs pour une mise en œuvre du PLH appropriée

Ces 4 orientations stratégiques adoptées et déclinées le 2 février 2023 en Conseil métropolitain (Cf chapitre 2 du PLH) et ses trente-et-une fiches actions doivent être lues dans l'approche systémique qui a toujours caractérisé les PLH du territoire. Celle-ci se traduit d'ailleurs dans le cadre du préambule qui la décline en 5 actions :

A- Les outils de la gouvernance

B- L'innovation, moteur de la mise en œuvre du PLH

C- S'inscrire dans une dynamique volontaire et permanente de coopération territoriale

D- Engagements financiers de mise en œuvre du programme d'actions 2023-2028

E- Animation, observation et suivi du PLH

Si ce nouveau PLH reprend les principaux codes des PLH passés, néanmoins il s'en distingue en ce qu'il pose l'objectif de la régulation publique non pas comme un moyen d'ajuster les résultats produits par le marché, mais comme le cadre dans lequel l'action privée doit se glisser au service d'un territoire plus juste et équilibré.

La régulation active nécessite donc d'inventer une politique publique de l'habitat non plus tournée quasi exclusivement vers les conditions de la production du logement neuf mais vers les conditions du contrôle de la trajectoire, dans la durée, des prix et du devenir des logements produits pour une action publique plus efficiente qui garantirait dans la durée le pouvoir d'habiter à toutes les catégories de ménages.

Le chapitre 4, qui vise à territorialiser les 30 000 logements qui devront être livrés ou (re)mis sur le marché sur le territoire de la métropole (soit 5 000 logements en moyenne annuelle sur les 6 premières années réglementaires du P.L.H.), consiste à les répartir sur les 43 communes en fonction de :

- Leur localisation au sein de l'armature urbaine définie par le SCoT et ajustée par le PLH (Déclinaison en quatre strates : le Cœur de métropole, les communes Pôles, les communes Pôles de proximité SRU et les communes Pôles de proximité non SRU) ;
- Leurs aménités urbaines en lien avec leur projet communal ;
- Leur niveau de production de logements au cours du P.L.H. 2015-2022 par rapport à leurs objectifs contractualisés sur cette période ;
- Leur capacité de production au regard des opérations en cours et en projet.

La répartition des livraisons est déclinée de la manière suivante :

- o 56 %, soit 16 800 logements, seront livrés sur le Cœur de métropole soit 2 800 logements en moyenne par an
- o 20 %, soit 6 000 logements, seront livrés sur les 7 communes Pôles soit 1 000 logements en moyenne par an ;
- o 24 %, soit 7 000 logements, seront livrés sur les 31 communes Pôles de proximité soit 1 200 logements en moyenne par an.

Du point de vue des orientations programmatiques, chaque commune, en fonction de sa strate, de sa situation par rapport à la loi SRU et de son zonage, se voit affecter un objectif différencié de production diversifiée de logements :

- une part de logements locatifs sociaux ;
- une part d'accession sociale ;
- une part de logements locatifs à loyer encadré et/ou de logements en accession à prix de vente encadré ;
- une part de logements libres.

Parce que loger et protéger les catégories de ménages ne pouvant pas accéder décemment à une offre privée constitue la première fondation de la politique locale de l'habitat métropolitaine, l'ensemble des communes devra contribuer à la production de ce segment en locatif social et en accession sociale. Au global sur la métropole, 40 % de la production sera une offre nouvelle aidée composée de 7 500 logements locatifs sociaux soit 25 % de la production des nouveaux logements et 4 500 en accession sociale (BRS, Maison + Jardin aidée voire PSLA), soit 15 % de la production globale. La production du logement locatif social s'échelonne entre 15 % et 30 % du flux de production contractualisé. Les 30 % marquent un engagement fort des communes du cœur de métropole et pôles d'appui au cœur de métropole, là où la tension sur le parc social est la plus forte. Le PLH constitue le socle commun et métropolitain d'un contrat global entre Rennes Métropole et l'ensemble des communes. Sa mise en œuvre est à l'initiative de chaque commune qui accepte de s'engager à contribuer à la réalisation de l'objectif commun métropolitain.

C'est dans ce cadre que Rennes Métropole, en tenant compte de la spécificité et du contexte de chacun de ses territoires, contractualise avec les communes sur la base d'un engagement :

- de maîtrise publique du foncier dans l'ensemble de ses composantes et plus particulièrement de ses prix
- à développer le principe général de dissociation foncier / bâti sur les fonciers publics dès lors que le contexte de marché le justifie ;

- quantitatif de livraisons de logements dont une part pouvant être en "recyclage immobilier" ;
- à mettre en œuvre les orientations programmatiques du territoire, de manière globale à l'échelle du territoire communal et déclinée dans toutes les opérations faisant l'objet d'une convention d'application des objectifs du PLH ;
- à respecter les nouvelles règles de densité en visant une diversification des formes urbaines afin de mieux répondre à la pluralité des aspirations résidentielles ;
- à mettre en œuvre l'ensemble des actions nécessaires à la transition écologique et les outils s'y référant : référentiel énergie bas carbone...
- à respecter les objectifs environnementaux et de qualité d'usage des logements définis par certification ;
- à programmer, en cas d'insuffisance d'offre publique et du contexte sociodémographique de la commune, des logements "publics" adaptés au bien vieillir ;
- à s'inscrire dans la totalité des objectifs qualitatifs relatifs à la mise en œuvre du droit au logement et dans le respect des règles communes définies dans le cadre de la Conférence Intercommunale du Logement et de son articulation avec la filière du Relogement Social Prioritaire ;
- à mettre en œuvre le schéma d'accueil des Gens du Voyage tant au niveau de la création de l'offre qu'au niveau des modalités de gestion définies dans le cadre métropolitain ;
- à garantir l'articulation de la mise en œuvre du contrat PLH avec l'ensemble des politiques et documents transversaux métropolitains (PLUI, PCAET, PDU...) ;
- de manière facultative, les communes pourront s'engager à contribuer à la mise en œuvre du Programme Hospitalité métropolitain ;

En contrepartie de ces engagements, Rennes Métropole accompagne les communes dans la réalisation de leurs projets :

- Aide à la maîtrise foncière via différents outils dont le Programme d'Action Foncière (PAF) et assurance de la mobilisation des types de financements réglementaires pour permettre la sollicitation de l'Établissement Public Foncier Régional (Foncier de Bretagne) ;
- Portage du foncier pour les opérations faisant l'objet d'une dissociation foncier / bâti ;
- Déclenchement des financements pour la production des logements aidés (dont les aides métropolitaines à la surcharge foncière et aux subventions d'équilibre) ;
- Mise à disposition dans le cadre de la convention dédiée des moyens humains, techniques et financier à l'accueil des Gens du Voyage ;
- Délégation par la Métropole aux communes des propositions d'attribution du logement social sur le flux dédié à l'ensemble des contingents publics dans le respect des critères de la Conférence Intercommunale du Logement
- Mise à disposition des moyens techniques dédiés à la gestion de la demande locative sociale ;
- Accompagnement des communes à la réflexion des programmations de logements adaptées au vieillissement de la population ;
- Travail en concertation avec les communes dans un objectif de solidarité et d'équité dans le processus de redéfinition des zonages ABC et 123 qui sera défini par l'État ;

- Aide aux communes (programmation/financement des opérations), soumises à l'article 55 de la Loi SRU, pour la réalisation de leurs objectifs triennaux ainsi que pour les accompagner dans toutes les procédures d'échanges contradictoires avec l'État. Contractualiser avec les communes qui le souhaitent un contrat de mixité afin de leur éviter un arrêté de carence multipliant notamment les pénalités financières par 5 ;
- Proposition d'une assistance technique à la demande des communes (études, négociation foncière, urbaniste territorial référent, gestion de la demande locative sociale, instruction des permis de construire...).

La contractualisation pourra par ailleurs permettre aux communes de solliciter Rennes Métropole sur d'autres outils de financement de type contributions d'urbanisme qui seront à définir dans le cadre de la contractualisation.

Les modalités précises de la contractualisation seront formalisées suite à un nouvel échange bilatéral entre Rennes Métropole et la commune de la CHAPELLE CHAUSSEE qui se tiendra d'ici le mois d'octobre 2023.

Le PLH 2015 – 2022 a mobilisé environ 9 millions d'euros par an à l'aide à la surcharge foncière pour accompagner les opérations des communes, tant en extension urbaine qu'en renouvellement urbain. Cette aide permet de satisfaire un double objectif : mettre en œuvre les objectifs de mixité, en finançant le foncier nécessaire à la production de l'offre sociale locative et accession, et financer une partie des équipements et aménagements nécessaires à l'accueil des nouveaux ménages.

Dans le cadre du PLH 2023-2028, ce dispositif d'accompagnement financier sera progressivement dédié uniquement aux opérations en renouvellement urbain, afin d'assurer leur montée en puissance sur l'ensemble des communes et leur permettre de s'inscrire dans la trajectoire du ZAN. Le recentrage de cette aide à la surcharge foncière s'accompagnera également d'une montée en puissance significative de l'enveloppe dédiée avec un prévisionnel de 13M€/an (soit 40% en plus et effet levier de la concentration sur le renouvellement urbain). La mise en œuvre de cet ajustement sera définie dans la convention de contractualisation commune / Rennes Métropole et déclinée à l'échelle de chaque opération conventionnée PLH.

Cette évolution du dispositif de surcharge foncière sera généralisée au plus tard dans le cadre du bilan à mi-parcours en 2026. Il pourra faire l'objet d'une révision régulière par délibération du Conseil métropolitain en fonction de l'évolution des contextes.

L'engagement financier prévisionnel du PLH 2023-2028 est représentatif de l'importance des enjeux pour que demain Rennes Métropole demeure un territoire où qualité de vie de tous et pour tous et transition écologique constituent les deux faces de la même pièce celle d'une métropole ECO-HABITEE.

Action	PLH 2023-2028	<i>Initial du PLH 2015-2020</i>
	Budget 2023-2028	<i>Budget 2015-2020</i>
Production d'offre nouvelle	255 M€	132M€
Parc Existant		
Dispositifs innovation		
Investissements	258M€	
Protéger les publics vulnérables dont :	37,7M€	10M€
Programme Hospitalité	15M€	
Sic AIVS- ALFADI	15,9M€	
Loger - Conférence Intercommunale du logement	2M€	
Associer - actions de communication	1,5M€	
Total	299M€	151M€

En annexe de cette délibération, le projet de PLH soumis à l'approbation du conseil municipal, l'est également à l'ensemble des conseils municipaux des 43 communes. Il sera donc susceptible d'être amendé à l'issue de ce processus démocratique. Le projet réadapté fera l'objet d'une nouvelle délibération en conseil métropolitain, le 22 juin 2023. Ensuite le projet de PLH modifié sera soumis à l'avis de L'État et des personnalités publiques associées. Par ailleurs, de manière volontaire, conformément à son orientation stratégique relative à "Associer", Rennes Métropole présentera l'ensemble du projet aux acteurs du territoire ayant contribué et engagera un dialogue d'ajustement éventuel.

Jean-Marc BUAN, adjoint fait part de l'inquiétude des bailleurs au sujet de l'interdiction de louer des logements en catégorie G en 2025, puis en catégorie F en 2028 et enfin catégorie E en 2034. M le Maire rappelle que cette décision est nationale et non propre au PLH.

Le Conseil municipal est invité à :

- Émettre un avis sur le projet de PLH 2023-2028 arrêté par le Conseil métropolitain du 23 mars 2023 ;
- Formuler, le cas échéant, des remarques ou des observations

Le Conseil Municipal après délibération :

- **Prend acte du projet de PLH 2023-2028 arrêté par le Conseil Métropolitain le 23 mars 2023**
- **Emet les remarques suivantes :**

Le Conseil Municipal demande

- **Que la 2^{ème} tranche d'aménagement de la ZAC du chemin Neuf ne soit pas impactée par le nouveau PLH 2023-2028 en termes de densification prévisionnelle,**
- **Que les plans d'aménagement de la 2^{ème} tranche de la ZAC du chemin Neuf restent figés selon le plan global validé par le dossier de création actuel de la ZAC afin de ne pas bouleverser l'économie du projet.**
- **Que les petites communes de la 3^{ème} couronne bénéficient de plus d'aides financières pour la réhabilitation urbaine dans le cadre du renouvellement urbain.**

DELIB20230503

EAU & VILAINE Avis d'enquête publique préalable à la déclaration d'intérêt général pour la mise en œuvre du programme de restauration des milieux aquatiques sur le territoire de l'Unité de Gestion Vilaine Ouest

Afin de respecter les objectifs fixés par la Directive Cadre européenne sur l'Eau, l'EPTB Eau & Vilaine souhaite mettre en œuvre des actions de restauration des milieux aquatiques sur le territoire de l'Unité de Gestion Vilaine Ouest (UGVO).

Le territoire de l'UGVO compte 31 masses d'eau cours d'eau et 6 masses d'eau plan d'eau. Seules 5 % de ces masses d'eau sont en bon état écologique. Le non respect des objectifs fixés par la Directive Cadre européenne sur l'Eau est principalement lié à la qualité hydromorphologique des cours d'eau. En effet, le linéaire total de cours d'eau est de 2 526 km. Au regard du diagnostic réalisé sur la moitié d'entre eux, plus de 80 % de ces cours d'eau ont un état hydromorphologique dégradé.

Pour atteindre les objectifs de bon état écologique, Eaux & Vilaine souhaite mettre en œuvre des travaux de restauration ambitieux des milieux aquatiques, dont le but est d'obtenir des résultats significatifs sur la qualité physico-chimique et biologique de l'eau et/ou sur la quantité d'eau disponible dans les hydrosystèmes. Ils se concentrent de plus prioritairement sur les cours d'eau de têtes de bassins versants (petit chevelu) qui jouent un rôle important en tant que zones de frayère pour les peuplements piscicoles, mais également vis-à-vis de la qualité de l'eau (zones d'épuration) et de la gestion des débits (zones de stockage en période de crues et de restitution en période d'étiage).

Les travaux de restauration des milieux aquatiques sont financés dans le cadre de ce contrat par l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne, la Région Bretagne, les Conseils départementaux d'Ille-et-Vilaine et des Côtes d'Armor, le SMG Eau 35 et les EPCI situés sur le territoire de l'UGVO. Ils sont mis en œuvre avec l'accord des propriétaires riverains et des exploitants agricoles. Afin de pouvoir allouer des fonds publics sur des propriétés privées, Eaux & Vilaine a sollicité l'ouverture d'une enquête publique préalable à une déclaration d'intérêt général (DIG).

Une enquête publique a été ouverte du 9 mai 2023 (9h) au 9 juin 2023 (12h). Cette enquête concerne l'ensemble des communes situées sur le territoire d'intervention de l'UGVO soit 105 communes sur le Département d'Ille-et-Vilaine et 7 communes sur le Département des Côtes d'Armor.

La commune de la Chapelle Chaussée est invitée par délibération à émettre un avis sur ces travaux

Après délibération :

Le Conseil Municipal prend acte de travaux prévus pour la mise en œuvre du programme de restauration des milieux aquatiques sur le territoire de l'Unité de Gestion Vilaine Ouest.

DELIB20230504

PROJET OUVERTURE DE TRESORERIE

Afin de provisionner le coût des travaux d'investissement cimetière et extension maison de l'enfance il serait nécessaire de prévoir une ouverture de trésorerie de l'ordre de 150 000 €.

M Le Maire propose de lancer la consultation auprès des établissements bancaires pour la réalisation de cette ouverture de trésorerie.

Après délibération

Le conseil Municipal autorise M le Maire à consulter des établissements bancaires pour une ouverture de trésorerie de 150 000 €.

Donne pouvoir au Maire pour négocier cette ouverture de trésorerie.

- **CANTINE**

Cécile JANVIER, Adjointe présente le compte-rendu de la commission cantine du 15 mai 2023.

DELIB20230505

TARIFICATION REPAS CANTINE – MODALITES DE CALCUL

Mme JANVIER Cécile, adjointe rappelle les prix appliqués aux familles depuis le 1^{er} septembre 2022 soit :

Pour les hors commune : 6.70 € soit le prix total du prix de revient calculé sur l'année N-1 (calculé selon le prix de revient 6.59 € + augmentation de 5% de Restoria à compter du 1/9/2023 d'un montant moyen de 0.11 €.

Pour les Chapellois et habitants des communes conventionnées : 4.62€ avec une prise en charge de la commune de résidence de 2.08 €

La commune ayant fait le choix de conserver à sa charge 2.08 € du prix de revient du repas.

Les familles financent donc 49.14 % du prix des charges et la commune 50.86%

En avril 2023, suite à plusieurs mois de négociation, un avenant a été signé avec la Société Restoria face aux difficultés financières qu'elle rencontre liées au contexte généralisé d'inflation soit 4% pour la période d'avril à août 2023.

A l'heure actuelle, l'estimation du la révision des prix au 1^{er} septembre 2023 serait de 13% d'augmentation du tarif facturé par Restoria.

Actuellement la part du prix du repas dans le prix de revient est de 2.71 € (au 1/4/2023), dans l'éventualité d'une hausse de 13% du tarif Restoria le prix de revient du repas seul serait de 3.06 €.

M le Maire propose d'impacter le prix du repas des augmentations successives du prix appliqué par notre prestataire cantine avec un lissage progressif de l'augmentation sur trois années selon la répartition suivante :

- 48% famille/ 52% commune l'année 1 09/2023 SOIT RESTE A CHARGE pour la commune de 2.02 €
-
- 49%/51% l'année 2- 09/2024
- 50%/50% l'année 3 – 09/2025

Le Conseil Municipal après délibération

Adopte le principe de la répartition du prix du repas dans le prix de revient selon la formule proposée

Dit que le coût du repas pour la rentrée ne sera connu que courant du mois d'août seulement et qu'une information sera faite auprès des parents d'élèves dès que possible.

APPEL D'OFFRES

Elle rappelle que le marché public de la restauration scolaire est valable encore une année, qu'il faudra relancer un appel d'offres courant 2024. Elle propose de réunir la commission cantine pour lancer la réflexion sur le projet de cahier des charges en septembre 2023.

Il sera proposé à Langan et Irodouer de se joindre à notre commune pour lancer l'appel d'offres.

La question se pose si aucune société de restauration ne répond comment trouver une autre solution pour la cantine l'an prochain ?

Achat petit équipement pour la cour d'école : les enseignantes souhaitent que du matériel, jeux soit achetés pour le temps du midi. Un budget de 150 à 200 € est proposé pour ces achats.

Commission « projet cantine » : afin de lancer la réflexion sur le projet cantine, Cécile JANVIER souhaiterait créer une commission sur ce thème.

DELIB20230507

DISPOSITIF CHANTIERS ET STAGES A CARACTERE EDUCATIF

Frédéric GLOAGUEN, Conseiller Délégué fait part que l'appellation « ARGENT DE POCHE » est remplacée par « Chantier et Stages à caractère éducatif ». Ils peuvent être mis en place à l'initiative de communes ou d'associations en dehors du périmètre des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville notamment dans les zones rurales, dès lors qu'ils sont agréés par les Directions Départementales de l'Emploi et Travail et des Solidarités (DDETS).

Une demande d'agrément vient d'être déposée auprès des services concernés et un projet pédagogique doit être formulé également

Frédéric Gloaguen présente le projet pédagogique qui cadrera le dispositif Chantiers et Stages à Caractère éducatif dès cette année.

Après délibération, le Conseil Municipal :

Valide le projet pédagogique présenté

Autorise M le Maire et M GLOAGUEN a présenté le projet auprès de la DDETS

Dit que les crédits ont été prévus au budget primitif 2023 pour encadrer ce dispositif auprès des jeunes volontaires.

1- TRAVAUX EXTENSION AFEL ET CHAUFFERIE BOIS:

- a) Assurance dommage-ouvrage : une consultation de société d'assurance va être lancée afin de contracter une assurance dommage ouvrage pour les travaux de réhabilitation de la maison de l'enfance.

- b) Compte-rendu chantier : début des travaux la semaine du 30 mai avec mise en place de la zone de chantier. Il y a lieu de sécuriser les accès du chantier et du passage des enfants en sortie d'école. La plateforme Rennes Métropole va être contactée pour sécuriser les lieux.

2- REHABILITATION D'UN ANCIEN COMMERCE / ANCIENNE BOULANGERIE

Présentation de plans d'aménagement de l'ancien commerce rue de Montmuran

Les plans de réaménagement de l'ancien commerce établis par M LAUNAY sont présentés en conseil municipal. Une rencontre va avoir lieu avec les commerçants intéressés et l'architecte pour étudier ces propositions.

Devis bornage de l'ancienne boulangerie

Un bornage de l'ancienne boulangerie, relevé de la structure est proposé. Le projet est reporté en attente de décisions sur le devenir des locaux.

DELIB20230506

ACTIVITE PISCINE ECOLE PRIVEE

Par délibération en date du 20 mars 2023 le Conseil Municipal avait attribué une subvention à l'école privée pour une activité piscine d'un montant de 38 € par élève de la commune. M le Maire propose de revoir la participation par élève car le coût de l'activité s'élève à 88 € par élève. Dans la logique d'une participation égale à la participation versée à l'école publique qui bénéficie de cette activité également il propose de prendre en charge les 88 €/élève de la commune.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal

Accorde une aide de 88 €/ élève de la commune soit 880 € pour 10 élèves chapellois à l'école privée.

La subvention sera versée à l'A.E.P.E.C., dès que possible, l'activité étant terminée.

DELIB20230507

VOLLEY BALL devis filet -mire – poteaux

L'association de volley-ball sollicite la commune pour l'acquisition de matériel pour l'association de volley-ball. Elle aurait besoin de filets, d'une mire et des poteaux

Un premier devis auprès de Décathlon propose le matériel pour un montant de 1 081.00 €

Un autre devis établi auprès de CAP MALO 1 352.90 €

Après délibération le Conseil Municipal

Décide de retenir le devis de DECATHLON pour un montant de 1 081€ TTC

PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL

Une Information, conformément à l'article R 229-53 délibération prise par Rennes métropole le 23/03 sur la révision du PCAET est présentée par le Maire, Pascal PINAULT. Les enjeux sont : renforcer et prolonger la trajectoire de baisse des G.E.S., consolider le volet d'adaptation aux conséquences locales des dérèglements climatiques, élaborer collectivement une stratégie de transformation territoriale sur les sujets climat-air-énergie dans un souci de justice sociale. Pour cela la démarche d'élaboration associera les habitants, les acteurs socio-économiques du territoire et les élus et communes de la métropole. Elle se déroulera en 2 grandes étapes : un temps de compréhension partagée en 2023 et un temps de construction commune en 2024.

DELIB20230508

DEVIS VERIFICATION PERIODIQUE DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE DE LA MEDIATHEQUE

Emily BROUSSIN, conseillère municipale, présente le devis proposé par la Société DEKRA pour la vérification périodique de l'installation électrique de la médiathèque soit un devis de 135 € HT.

Celui-ci s'ajoutera au contrat annuel de vérification des installations électriques de l'ensemble des bâtiments communaux.

Après délibération, le Conseil Municipal

Approuve le devis pour la vérification périodique de l'installation électrique de la médiathèque.

Donne pouvoir au Maire pour signer le devis présenté par la société DEKRA.

- **POINT SUR VISITE DU CLOCHER DE L'EGLISE PAR ENTREPRISE LEVACHER**

L'entreprise LEVACHER de St Pern a été mandatée pour vérifier et réparer la toiture de l'église. Elle en a profité pour vérifier le clocher de l'église. Celui-ci présente un support très abimé qui a obligé l'entreprise à supprimer la croix, le coq et la flèche pour sécuriser le site.

Un devis de consolidation de la flèche va être établi et la confection d'une nouvelle croix avec son support moins lourde va être demandée à M LEMARCHAND Sculpteur.

- **POINT SUR ARCHIPEL HABITAT PROJET LOCATIF ZAC DU CHEMIN NEUF**

Les esquisses d'aménagement du parc locatif prévu dans la ZAC sont présentées aux membres du Conseil Municipal.

- **DEVIS AUTOLAVEUSE**

Frédéric GLOAGUEN, Conseiller délégué présente les devis établis pour le remplacement de l'autolaveuse de l'école publique. Le devis le moins cher s'élève à 3 322.39 € TTC de Nilsfix OBYO (contre 4 360 € Ets PLG). Un accord de principe est donné sur le mieux disant, dans l'attente d'une démonstration de l'appareil.

DEVIS MAQUETTE ECHO DE LA CHAUSSEE

Cécile JANVIER adjointe présente les différentes maquettes du projet écho de la chaussée, avec des photos qui seront différentes en haut de page. Il est demandé que la forme du haut de page soit un peu revue. De nouvelles maquettes seront présentées.

- **CIMETIERE**

Jean-Marc BUAN, adjoint fait part au conseil municipal de l'avancée des travaux dans le cimetière.

Une plateforme pour les déchets verts va être réalisée, près du portillon, avec emprise sur la parcelle riveraine. Il faudra établir une convention amiable pour l'utilisation de cette emprise de terre avec les propriétaires.

- **DEMISSION Arnaud RUDELLE, Conseiller Municipal**

Monsieur le Maire fait part au Conseil Municipal du courrier reçu ce jour d'Arnaud RUDELLE l'informant de sa démission en tant que Conseiller Municipal à compter de cette date pour des raisons professionnelles entraînant son déménagement.

Selon le second aliéna de l'article L. 2121-4 du CGCT, sa démission est définitive dès sa réception par le Maire et entre donc en vigueur à la date du 22 mai 2023.

La copie du courrier sera transmis à Monsieur le Préfet d'Ille et Vilaine. Madame LESAGE Carine, suivante sur la liste des candidats établie en 2020 sera consultée pour lui proposer le poste de Conseillère Municipal.

Prochaine réunion de Conseil Municipal : lundi 19 juin et 10 juillet 2023.

Anniversaire du marché : le 6 juillet prochain. Prévoir une animation pour les 2 ans du marché.

Le Maire,

Pascal PINAULT

le Secrétaire de séance

Ludovic SIMON