

*DÉPARTEMENT d'ILLE-ET-VILAINE*

**PROCES-VERBAL du CONSEIL MUNICIPAL  
du 6 FEVRIER 2023, à 19 heures**

**PRÉSENTS** : Monsieur de LA PORTBARRÉ Dominique, Maire – Mesdames LE SCORNET Sylvie, HEMON Soizick, VILLENEUVE Catherine, Adjointes – Messieurs VUILLAUME Michel, DUVAL Yvonnick, LABBÉ René, JENOUVRIER Stéphane, Adjoints – Mesdames THOMAS Huguette, LEPAIGNEUL Virginie, SOULAT Véronique, GALLOU Isabelle, GOUDEDRANCHE Isabelle, GRANDIN Stéphanie, DABO Delphine, TARDIEU Arlette, conseillères municipales, Messieurs LEMONNIER Philippe, LESNÉ Loïc, BELLEC Loïc, COURDENT Stéphane, SIGURET Jérôme, JENOUVRIER Fabien, COLLET Vincent, Conseillers Municipaux.

**ABSENTS EXCUSÉS** :

Madame LE GARREC Virginie, conseillère municipale (procuration donnée à Madame Isabelle GALLOU)  
Madame PERRIGAULT Chantal, conseillère municipale (procuration donnée à Monsieur Yvonnick DUVAL)

Monsieur LIDOU Yves, conseiller municipal (procuration donnée à Madame Huguette THOMAS)

Monsieur COTARMANAC'H Yves, conseiller municipal (procuration donnée à Monsieur Dominique de LA PORTBARRÉ).

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE** : Monsieur JENOUVRIER Fabien, conseiller municipal.

**Procès-verbal de la séance du 09 janvier 2023** : Le procès-verbal de la séance est adopté à l'unanimité des membres présents.

---

## **FINANCES**

### **2023.04 – Débat d'Orientation Budgétaire**

**Rapporteur : Monsieur Dominique de LA PORTABARRE, Maire**

La loi du 6 février 1992 a étendu aux communes de 3 500 habitants et plus, l'obligation d'organiser un débat sur les orientations générales du budget dans un délai de deux mois précédant l'examen de celui-ci par l'assemblée, conformément à l'article L2312-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Le débat d'orientation budgétaire n'a aucun caractère décisionnel et ne se traduit pas par un vote, mais il doit retracer :

- l'environnement général : l'évolution des ressources, particulièrement celle des dotations de l'Etat ; la revalorisation ou non des bases ; les relations financières avec les partenaires institutionnels (conseil départemental, régional...)

- les tendances des finances locales : épargne de gestion, autofinancement, encours de la dette...

- les perspectives budgétaires : objectifs sur le niveau de la fiscalité, l'endettement, la progression de l'investissement et la gestion de la programmation pluriannuelle

Le projet du DOB a été présenté à la commission Finances en date du 1<sup>er</sup> février 2023.

Le débat fait l'objet d'une délibération distincte qui permet au Préfet de s'assurer de la tenue de cette obligation légale.

## **EXPOSE DU MAIRE**

Le Maire rappelle que la commission des finances, dans sa séance du 1er février 2023, a pris connaissance des résultats de l'exercice 2022 et des éléments constitutifs du Débat d'Orientation Budgétaire ci-dessous développé.

## **Rappel de l'objet d'un Débat d'Orientation Budgétaire (DOB)**

- C'est une **étape impérative** avant l'adoption du budget primitif qui sera voté lors du conseil municipal du 27 mars prochain.
- Mais au-delà de son caractère légal, c'est avant tout un **exercice prospectif**, une feuille de route, qui permet de valider les grandes orientations pour l'année et de se projeter dans les années suivantes :
- « **Gouverner** », c'est fixer le cap. **Administrer** c'est être au plus près des citoyens. C'est l'objet du débat d'orientation budgétaire : déterminer les objectifs en s'assurant qu'ils répondent aux besoins de nos concitoyens.

### **Le contexte national :**

- La prévision de croissance est estimée dans le projet de loi de finance 2023 à 1,0% (2,7% à la fin de l'année 2022)
- La prévision d'inflation est estimée à 4,3% en 2023 (vs 5,3% en 2022)

### **Rappel des réalisations :**

- Depuis le démarrage de notre mandature, le 23 mai 2020, malgré le contexte nous continuons d'avancer sur notre feuille de route, celle que nous avons proposée à la population mélorienne.
- La création de trois nouveaux postes :
  - Un animateur sportif
  - Un policier municipal
  - Un chargé d'études et de projets
- Lancer les projets structurants :
  - Voiries Radegonde, Clossets, Martinière
  - Le Grand Jardin
- Mais aussi :
  - Adoption du PLU modifié
  - Réalisation de travaux au niveau des routes (réfection de la route entre la Basse-Madeleine et l'Hôtellerie) et entretiens de chemins communaux

### **2023 : les règles :**

- Poursuivre les réalisations inscrites à notre projet de mandat
- Etre en capacité d'intégrer des besoins qui émergent
- Disposer de la capacité financière pour mener à bien l'ensemble des actions et en se positionnant dans une perspective de fin de mandat en 2026

## **2023 : les données démographiques :**

- Population en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023 (Insee)
  - Population municipale : 4 444
  - Population comptée à part : 111
    - Personnes ayant une résidence sur la commune mais résidant sur une autre commune (maisons de retraite, Ehpad...)
    - Personnes majeures de moins de 25 ans qui résident dans une autre commune pour leurs études
- Soit une population globale de 4 555 personnes.

## **LES ORIENTATIONS BUDGETAIRES 2023**

### **Les dépenses de fonctionnement :**

- **La masse salariale**
  - Une masse salariale qui s'est accrue de trois personnes, 3 départs sont à comptabiliser, soit un total de 22 ETP (sans prendre en compte les agents du CCAS)
  - Des recrutements en cours pour compléter les services: secrétariat administratif et services techniques
  - Revalorisation du point d'indice des fonctionnaires (+3,5%) en 2022. Une nouvelle revalorisation est envisagée en 2023
  - Refonte de la politique de ressources humaines pour harmoniser les rémunérations, apporter des prestations (mutuelle, prévoyance)
- **L'énergie**
  - La facture énergétique pour l'éclairage public et les bâtiments communaux devrait s'élever à 250 000 € (103 000 € en 2022 et 85 000 € en 2021)
- **L'inflation**
  - Les achats de matières premières (restaurant scolaire); fourniture école et administration sont calculés avec une hausse estimée à 15 %

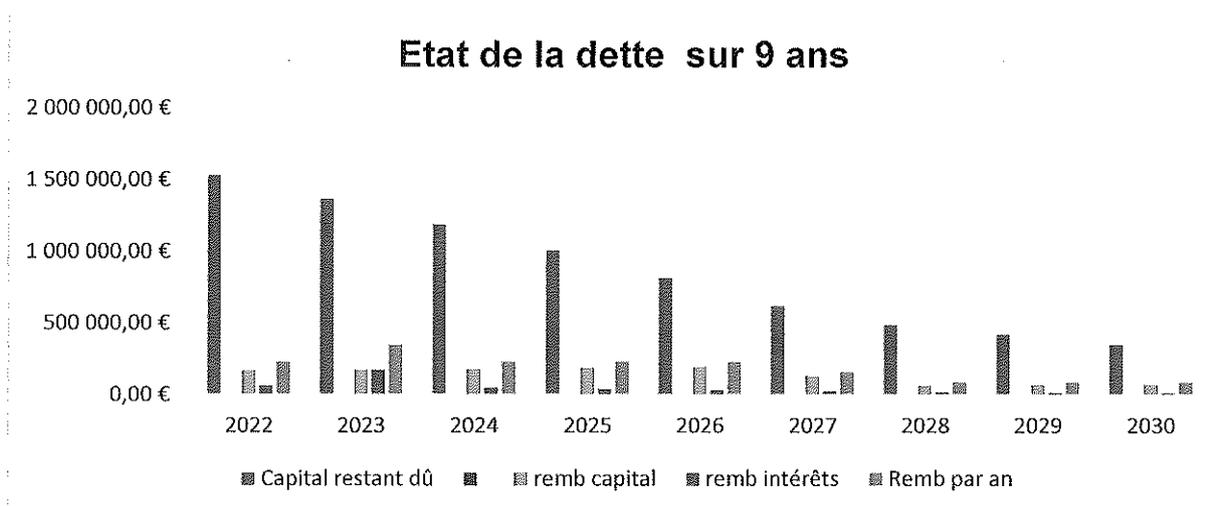
### **Des perspectives financières solides :**

- **Endettement**
  - 2022 : 345 € par habitant (4 444 habitants)

(encours dette €/hab: 821 € commune de 3 500 à moins de 5 000 habitants)

Le reste à rembourser s'élève au 1<sup>er</sup> janvier 2023 à 1 532 589 € soit un remboursement annuel 2023 de 180 000 € en capital (prélevé sur la section d'investissement) auquel s'ajoutent 65000€ d'intérêts (prélevés en section de fonctionnement).

## Etat de la dette sur 9 ans :



- **Compte administratif 2022**

- Recettes réelles de fonctionnement 4 240 966,00 €  
(vs 2021 3 617 011 €)
- Dépenses de fonctionnement 2 330 374,00 €  
(vs 2021 : 2 158 606 €)
- Recettes d'investissement 224 010,00 €  
(vs 2021: 347 640 €)
- Dépenses d'investissement 1 151 268,00 €  
(vs 2021: 722 688 €)

### Les perspectives financières :

- **Recettes 2023**

- Taxe d'habitation : compensation à l'identique par l'état
- Attribution de compensation par SMA: 248 000 €
- Taux d'imposition taxes foncières
  - Le taux des taxes foncières sur le bâti et le non-bâti n'a pas été changé depuis 2017. Dans le contexte actuel difficile pour les ménages, il est proposé de ne pas augmenter les taux
    - Taxe foncière communale + taxe foncière départementale: 40,05 % sur le bâti.
    - Taxe foncière sur le non bâti: 38,86%
    - Revalorisation des bases de 7,1% pour le foncier non bâti, et sur le foncier bâti hors locaux professionnels opérée par l'Etat

- **Capacité financière nette**

- Notre capacité d'investissement pour 2023 est de 1 381 000 million d'€ soit 310€/h (moyenne de la strate 121 € en 2021)
- Les restes à réaliser crédités sur 2023: 3 685 950,00 €

## Les investissements en cours :

### **Le Grand Jardin**

- Budget global travaux 1 365 000 € TTC
  - 2023: 900 000 €
  - 2024: 465 000 €
  - A déduire subventions 455 565 €
- Coût pour la collectivité: 909 435 € TTC (dont TVA 220 000,00 € remboursée en N+1)

### **Aménagement des voiries rue de Radegonde, rue des Clossets, rue de la Martinière**

- Budget global 1 650 000 € TTC
  - 2021: 34 000 €
  - 2022: 257 000 €
  - 2023: 1 400 000 €
- Subventions 90 000 €
- TVA récupérable en N+1

### **Voirie hors-bourg**

- Un état des lieux a été réalisé en 2021 par les services techniques sous la responsabilité du Conseiller Délégué. La commune a un devoir d'entretien et d'aménagement pour assurer les conditions d'usage nécessaires aux activités et de sécurité pour les habitants
- Dans ce contexte, le budget dédié à la mise en conformité et à l'entretien des secteurs hors-bourg est estimé à 300 000 €. Ce budget sera notamment affecté à la réfection des hameaux de Pont-Benoit et du Fougeray

### **Voiries bourg**

- Entretien et aménagement 150 000 €
- Arborisation de la zone urbaine
  - 2022
    - Première tranche
  - 2023
    - Deuxième tranche

Budget estimé par tranche : 40 000 €

## Nouveaux programmes pour 2023 :

- **Bâtiment de stockage et aménagement de la zone de la Vallée Verte**
  - lancement de l'étude 2023: 20 000 €
  - Réalisation 2024/2025: budget en cours de définition
- **Lancement de la réflexion sur un jardin communal partagé**
- **Aménagement d'une voie douce entre La Loire et Les Portes-Rouges**

## Les investissements nécessaires non programmés :

- **Restaurant scolaire**

- Lancement d'une étude sur le réaménagement du bâtiment : accompagnement architecte, choix d'un maître d'œuvre
- Budget étude 15 000 €
- Programmation investissements 2024/2025 : 2 400 000 € (hors subventions)

### **En conclusion :**

- L'ensemble de nos projets a toujours le même objectif : que notre commune soit toujours plus attractive, désirable, ouverte. Une commune reconnue pour sa qualité de vie mais aussi une commune où le développement économique est possible que l'on soit agriculteur, artisan, commerçant, ostréiculteur....
- Nous savons aussi que nous ne sommes pas à l'abri d'une crise qui peut ralentir notre rythme.
- Pour que notre action soit claire et lisible, il faut que, chacun à son niveau, soit un ambassadeur convaincu. Les gros chantiers que nous engageons s'accompagnent d'une communication et d'un partage avec les habitants. Nous serons suivis par beaucoup et critiqués par certains. Mais si nous sommes d'accord ensemble, nous avancerons avec sérénité.

C'est l'objet de ce débat d'orientation budgétaire.

### **Questionnement sur le Débat d'Orientation Budgétaire**

#### **Aménagements hors-bourg**

Il est rappelé la nécessité pour la commune de régulariser les acquisitions pour certains chemins, et de procéder à la rédaction des actes de transaction. Cette régularisation passe par une provision pour frais de géomètre à intégrer dans le budget primitif et doit être préalable au début des travaux.

Compte-tenu de l'étendue de la commune, il est tout à fait nécessaire de prévoir la somme de 300000€ pour l'entretien des voiries (exemple de Pont Benoit).

#### **Trésorerie**

Le montant de la trésorerie de la commune s'élève à 4,5 millions d'euros.

**Le Conseil Municipal prend acte du rapport ci-dessus détaillé et de la tenue du débat d'orientation budgétaire.**

### **2023.05 – Attribution du marché d'entretien des espaces verts de la commune**

**Rapporteur : Monsieur Michel VUILLAUME, Adjoint**

Une consultation d'entreprises a été engagée du 13 décembre 2022 au 25 janvier 2023 pour le marché d'entretien des espaces verts de la commune.

Au terme de la consultation, dans sa séance du 30 janvier 2023, la commission des marchés « Espaces Verts » a examiné et classé les trois offres recueillies, en fonction des critères de jugement définis pour la valeur technique et le prix.

Il s'agit d'un marché de prestations de services d'une durée d'un an, reconductible trois fois.

Les prestations ont été divisés en deux lots correspondant aux secteurs géographiques de la commune (NORD et SUD) alors que le précédent marché ne comportait qu'un seul lot. De plus, il est demandé 14 interventions de tontes sur certains secteurs, contre 12 auparavant. Enfin, le lotissement Le Clos Guillou est intégré au marché en remplacement de l'ESAT de Châteauneuf (ESPACE SOLEIL) qui ne pouvait continuer ses interventions en 2023.

Au terme des délibérations et du classement effectué par la commission, il est proposé de retenir l'entreprise ID VERDE, pour un montant annuel de 25 179.70 € HT pour le lot n°1, et l'entreprise HERBORATUM 35 pour un montant annuel de 42 997.50 € HT pour le lot n°2, soit un montant total de 68 177.20 € HT.

A titre d'information, le précédent marché de POISSON (qui a été dénoncé pour raisons économiques par l'entreprise) était de 34 225.60 € HT, montant auquel il faut ajouter les prestations de l'ESAT de Châteauneuf qui intervient pour la commune dans le lotissement Le Clos Guillou depuis la rétrocession des espaces par convention (délibération du 28 mars 2021) pour un montant de 22 094 € HT.

Suite au choix de la commission, les prestations supplémentaires demandées (14 tontes), l'économie actuelle des entreprises (augmentation des coûts d'essence, des salaires ...) engendre un surcout de 11 857.60 € HT par an pour la commune par rapport au précédent marché.

**Entendu cet exposé,**

**Après en avoir délibéré et au terme du vote suivant :**

*27 POUR 0 CONTRE 0 ABSTENTION*

**LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents :**

- **DECIDE** de confier le marché annuel d'entretien des espaces verts à l'entreprise ID VERDE, pour un montant annuel de 25 179.70 € HT pour le lot n°1, et l'entreprise HERBORATUM 35 pour un montant annuel de 42 997.50 € HT pour le lot n°2.
- **AUTORISE** la signature de l'attribution des marchés à l'issue des délais légaux et tout document relatif à ces dossiers.

Echanges au sein de l'assemblée

Les deux entreprises attributaires sont situées à Saint Guinoux et Saint Malo.

L'intérêt d'avoir deux prestataires est que cela permet d'éviter le défaut de prestation de l'un d'entre eux, et de se retrouver bloqué, comme cela a pu être le cas avec le dernier titulaire.

Le marché évoqué ne concerne que l'entretien des espaces verts listés dans le marché. En ce qui concerne l'ensemble des plantations, un contrat existe pour l'arborisation avec l'entreprise Tuloup.

## **TRAVAUX**

### **2023.06 – le Grand Jardin : Attribution des lots infructueux**

**Rapporteur : Monsieur Stéphane JENOUVRIER, Adjoint**

**Vu** le code des marchés publics,

**Vu** la délibération n° 2022-051 du 4 juillet 2022 déclarant sans suite la première procédure d'appel d'offre pour la rénovation du bâtiment Le Grand Jardin,

**Vu** la délibération n° 2022-067 du 7 novembre 2022 relative à la désignation des entreprises retenues suite à la deuxième procédure d'appel d'offre pour la rénovation du bâtiment Le Grand Jardin,

**Considérant** que par délibération du conseil municipal du 7 novembre 2022, 11 lots ont été attribués et le conseil municipal a acté une reprise de consultation pour les 5 lots restants. En raison de deux procédures successives infructueuses pour ces lots, une procédure de gré à gré a été mise en place.

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que 5 lots (charpente/ossatures bois, couvertures ardoises et zinc, chauffage/VMC, électricité, plomberies/sanitaires) ont été déclarés infructueux pour la deuxième fois. Il était inutile de relancer un appel d'offre car au terme de l'appel, un risque existait de ne recevoir à nouveau aucune offre. Il a été ainsi décidé d'établir un marché négocié avec des entreprises qui devaient produire les mêmes pièces que lors de l'appel d'offre initial.

Dans ce cadre il est indiqué ci-dessous le nombre d'entreprises qui ont été consultées :

- Lot 04 Charpente - ossature bois : 9 entreprises consultées
- Lot 05 Couverture ardoises et zinc : 7 entreprises consultées
- Lot 14 Chauffage-VMC : 6 entreprises consultées
- Lot 15 Electricité-courants faibles : 7 entreprises consultées
- Lot 16 Plomberie sanitaires : 6 entreprises consultées

10 offres ont été reçues et la répartition par lot est la suivante :

- 04 Charpente- Ossature bois : 2
- 05 couverture ardoises et zinc : 2
- 14 Chauffage- VMC : 1
- 15 Electricité- courants faibles : 4
- 16 Plomberie- sanitaires : 1

**Entendu cet exposé,**

**Après en avoir délibéré et au terme du vote suivant :**

*27 POUR 0 CONTRE 0 ABSTENTION*

**LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents :**

- **DECIDE** de choisir par lot, les entreprises lauréates, soit :
  - Lot 04 Charpente - Ossature bois : **GRINHARD/ 56 617.86 € HT**
  - Lot 05 Couverture ardoises et zinc : **TRUFFAUT/ 62 450.04 € HT**
  - Lot 14 Chauffage-VMC : **PLIHON LE MAUFF/ 118 918.00 € HT**
  - Lot 15 Electricité-courants faibles : **ELEC 35/79 105.00 € +3 531.00 € (option fibre) HT**
  - Lot 16 Plomberie sanitaires : **PLIHON LE MAUFF/ 22 122.00 € HT**

Soit pour un montant total des lots attribués est ainsi de 342 743.90 € HT.

- **AUTORISE** la signature de l'attribution des marchés à l'issue des délais légaux et tout document relatif à ces dossiers.
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à engager des démarches pour trouver une entreprise pour la charpente des auvents extérieurs.

### **Echanges au sein de l'assemblée**

Compte-tenu des délais de réception des devis d'artisans relancés à plusieurs reprises, il est rappelé que la commission des marchés travaux n'a pu se réunir mais a été informée par voie électronique. Cela permet de respecter les délais de démarrage des travaux. Le premier ordre de service a été signé en décembre, une réunion de cadrage est prévue le 28 février et les travaux démarreront début avril avec le désamiantage.

Le montant sur le lot 4 est inférieur aux estimations parce que l'ensemble de la charpente ne pourra être réalisée en ossature bois. Une partie sera donc réalisée en ossature bois (objet du lot 4) et une partie sera réalisée avec une ossature métallique.

## PERSONNEL

### 2023.07 – Actualisation du tableau des emplois

Rapporteur : Madame Sylvie LE SCORNET, Adjointe

Une actualisation du tableau des emplois est proposée afin de tenir compte des mouvements de personnel intervenus durant les derniers mois (titularisation, modification taux d'emploi ...).

TABLEAU DES EMPLOIS	CAT	STATUT	Nb	Durée	Commentaires	Services
<b>Filière ADMINISTRATIV</b>						
Attaché Territorial Principal	A	Titulaire	1	35	Détachement 3 ans à compter du 1/12/2022	Administratif
Attaché Territorial Principal	A	Titulaire	1	35	Pourvu	Administratif
Attaché	A	Contractuel	1	35	CDD 3 ans depuis le 1/04/2021	Administratif
Rédacteur Principal 1 <sup>ère</sup> classe	B	Titulaire	1	35	Pourvu	Administratif
Rédacteur	B	Titulaire	1	35	Pourvu	Administratif
Adjoint administratif 2 <sup>o</sup> classe	C	Titulaire	1	35	Pourvu (exercice à 80%)	Administratif
Adjoint Administratif	C	Titulaire	1	35	Pourvu	Administratif
Adjoint Adm. Principal 2 <sup>ème</sup> classe	C	Titulaire ou contractuel	1	35	Vacant depuis le 1/10/2021	Administratif
<b>Filière TECHNIQUE</b>						
Technicien	B	Titulaire	1	35	Pourvu	Technique
Technicien Principal 2 <sup>ème</sup> classe	B	Titulaire	1	35	Pourvu	Périscolaire
Agent de maîtrise	C		1	35	Vacant ouvert le 4/07/2022	Technique
Agent de maîtrise	C		1	28/35 <sup>è</sup>	Vacant avancement de grade	Scolaire
Adjoint Technique Principal 1 <sup>ère</sup> classe	C	Titulaire	1	35	Disponibilité pendant 5 ans depuis le 1/05/2020	Technique
Adjoint Technique Principal 1 <sup>ère</sup> classe	C		1	35	Vacant départ en retraite depuis le 1/12/2021	Technique
Adjoint Technique Principal 2 <sup>ème</sup> classe	C	Titulaire	3	35	Pourvu	Technique
Adjoint Technique	C	Titulaire	1	35	Détachement 1 an depuis le 1/09/2022	Technique
Adjoint Technique	C	Titulaire	1	35	Pourvu	Technique
Adjoint Technique	C		1	35	Vacant ouvert depuis le 4/07/2022	Technique
Adjoint Technique Principal 1 <sup>ère</sup> classe	C	Titulaire	1	35	Pourvu	Périscolaire
Adjoint Technique Principal 2 <sup>ème</sup> classe	C	Titulaire	1	33.71/35 <sup>è</sup>	Pourvu	Périscolaire
Adjoint Technique	C	Titulaire	1	33.71/35 <sup>è</sup>	Pourvu	Périscolaire
Adjoint Technique	C	Titulaire	1	28/35 <sup>è</sup>	Disponibilité 5 ans à compter du 26/12/2022	
Adjoint Technique	C	Contractuel	1	Vacataire	Ouverture-Fermeture cimetière	Cimetière
Adjoint Technique	C	Contractuels	8	Horaires	Renfort repas, remplacements	Périscolaire
<b>Filière MEDICO SOCIALE</b>						
ATSEM Principal 1 <sup>ère</sup> classe	C	Titulaire	1	28/35 <sup>è</sup>	Pourvu	Scolaire
ATSEM Principal 2 <sup>ème</sup> classe	C	Titulaire	1	28/35 <sup>è</sup>	Pourvu (70%)	Scolaire

Filière CULTURELLE						
Assistant de conservation principal 2 <sup>ème</sup> classe	B	Titulaire	1	35	Pourvu (exercice à 80% depuis le 1/8/2022) (exercice à 20% par un contractuel)	Médiathèque
Filière ANIMATION						
Adjoint d'animation	C	Titulaire	1	35	Pourvu et Titulaire depuis le 7/09/2022	Sport
Filière POLICE						
Brigadier/Chef principal	C	Titulaire	1	35	Pourvu	Police

**Entendu cet exposé,**

**Après en avoir délibéré et au terme du vote suivant :**

*27 POUR 0 CONTRE 0 ABSTENTION*

**LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents :**

- **VALIDE** l'actualisation du tableau des emplois.

## **AFFAIRES COMMUNAUTAIRES**

### **2023.08 – Plan Local de l'Habitat : avis**

**Rapporteur : Monsieur Dominique de LA PORTABARRE, Maire**

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment l'article L.302-2,  
 Vu la délibération du conseil communautaire n°1-2018 du 11 octobre 2018 pour le lancement de l'étude en vue de l'élaboration du 3<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat ;  
 Vu la délibération du conseil communautaire n°22-2019 du 16 mai 2019 portant prorogation du PLH de deux années supplémentaires ;  
 Vu la délibération du conseil communautaire n°17-2022 du 19 mai 2022 portant approbation du diagnostic du 3<sup>ème</sup> Programme local de l'Habitat.  
 Vu la délibération du conseil communautaire n° 40-2022 du 8 Décembre 2022 portant arrêt du projet du 3<sup>ème</sup> Programme local de l'Habitat.

Le projet de Programme Local de l'Habitat arrêté le 8 Décembre 2022 par Saint-Malo Agglomération, est soumis pour avis aux communes membres qui ont à se prononcer sous 2 mois.

La procédure d'élaboration du PLH a été engagée par délibération du conseil communautaire du 11 octobre 2018.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique construit avec toutes les communes du territoire, il constitue le volet habitat du projet de territoire.

Il s'agit d'un document de programmation qui définit une feuille de route partagée EPCI-communes avec un nombre de logements à produire, une typologie d'offres et des actions d'accompagnement. C'est également un document opérationnel disposant d'outils adaptés au territoire et aux besoins des communes.

Le Programme Local de l'Habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat et de logement des habitants du territoire auquel il s'applique, mais également des orientations stratégiques et un programme d'actions, détaillé et opérationnel.

La révision du Programme Local de l'Habitat a été lancée par le comité de pilotage ad hoc le 23 juin 2021. Des rencontres se sont tenues pour élaborer les orientations stratégiques et le plan d'actions :

- 8 mars 2022 : un séminaire destiné aux élus locaux
- 27 et 28 juin 2022 : des ateliers thématiques sur les orientations
- 27 et 28 juin 2022 : des rencontres individuelles par commune
- 22 juin 2022 : comité de Pilotage élargi aux partenaires

## 1. Les orientations

La stratégie du Programme local de l'habitat s'appuie sur les documents de cadrage du SCot, Projet de territoire, Plan climat air énergie territorial (PCAET) et des préconisations de la loi Climat et résilience.

Le scénario retenu par Saint-Malo Agglomération est un scénario volontariste qui vise à réaffirmer la fonction résidentielle du territoire avec la volonté d'accueillir une diversité de profils de ménages.

La stratégie est ciblée sur deux grandes orientations :

### 1.1. Agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant.

- Définir une stratégie d'intervention sur le foncier et mobiliser toute la palette des outils - y consacrer prioritairement les moyens de l'agglomération. Un changement de paradigme qui suppose une inflexion forte des modes de faire;
- Développer l'offre conventionnée en accession et en locatif pour mieux loger les actifs et asseoir la fonction de résidence principale ;
- Amplifier la requalification du parc existant et améliorer le fonctionnement des copropriétés, comme levier pour favoriser les dynamiques de réhabilitation et pour réguler les équilibres entre fonction résidentielle et fonction touristique ; En prenant appui sur les dispositifs et moyens des partenaires et en mettant l'accent sur une démarche proactive d'information et d'accompagnement des ménages.

### 1.2. Vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations.

- Favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations
  - Concilier développement et acceptabilité sociale : sensibiliser et partager avec toutes les parties prenantes (opérateurs, porteurs de projets, habitants, ...) les enjeux de la politique habitat de Saint Malo Agglomération ;
  - Travailler, améliorer, garantir la qualité de la production résidentielle dans un souci de durabilité et d'acceptabilité ;
  - Innover, renouveler les pratiques : modalités de conception, de montage (dont participation citoyenne, sensibilisation / association des habitants, des riverains, ...), de financements, modes d'habiter, architecture et matériaux, intégration paysagère, mixité des fonctions, des publics et des logements dans les nouvelles opérations (intergénérationnel...);
- Créer les conditions du vivre-ensemble en permettant l'accès au logement des publics fragiles et en favorisant les parcours résidentiels : en ligne de mire, les familles monoparentales, les ménages en difficulté sociale, les jeunes, les seniors, les gens du voyage innover et expérimenter pour intégrer des solutions dans des offres mixtes et le développement de solutions en habitat léger.

Le Programme Local de l'Habitat (2023-2028) vise la production d'environ 5072 logements sur 6 ans, soit en moyenne annuelle de 845 logements selon la répartition suivante :

- 27% de logements locatifs aidés : logement locatif social (PLUS, le PLAI, et le PLS), logement conventionné social/très social Anah ;
- 28% d'accession aidée à la propriété : accession sociale, Prêt social location-accession (PSLA), Bail Réel Solidaire (BRS), Prêt à Taux Zéro (PTZ) dans les opérations privées ; 45% d'offre libre : PLS investisseur, dispositifs de défiscalisation, logement locatif privé « classique » accession libre.

## **2. Le programme d'actions territorial et thématique.**

Les objectifs de production de logements sont déclinés par commune dans le programme d'actions territorial. Etudié étroitement avec les communes, ce programme sera le support des rencontres communales organisées durant la vie du PLH. Il présente des objectifs territorialisés à l'échelle de chaque commune, classée par strate selon des critères de concentration de l'emploi, de prix de l'immobilier et de niveau d'équipements et de services.

Cette classification est un outil pour définir la territorialisation des objectifs de production de logements, et ne fige pas le niveau d'équipement (desserte en transport, mobilité, zone d'activités, services...) de la commune.

Ces objectifs pourront être ajustés si besoin au cours de la durée du PLH.

La mise en œuvre du PLH s'inscrit également dans un programme d'actions thématique qui s'organise autour de onze actions ;

<b>Orientations Stratégiques</b>	<b>Actions</b>	
<b>Orientation n°1 :</b> agir sur l'offre par la maîtrise foncière et l'attractivité du parc existant	<b>1</b>	Accompagner les communes et les acteurs dans la maîtrise du foncier et la réalisation de leurs projets
	<b>2</b>	Définir et mettre en œuvre une stratégie foncière en faveur de l'habitat, piloter et mettre en œuvre des dispositifs communautaires pour aller plus loin et mutualiser les forces
	<b>3</b>	Favoriser le développement du statut de résidences principales
	<b>4</b>	Produire 50% de logements abordables
	<b>5</b>	Mettre en œuvre le PCAET : massifier la rénovation énergétique et la durabilité des logements neufs
<b>Orientation n°2 :</b> vivre ensemble et favoriser l'acceptation sociale des nouvelles opérations	<b>6</b>	Innover et expérimenter des solutions alternatives pour les publics vulnérables
	<b>7</b>	Développer une offre diversifiée pour les seniors
	<b>8</b>	Mettre en œuvre le schéma d'accueil des gens du voyage
	<b>9</b>	Développer les compétences des élus et des techniciens des communes sur les questions d'habitat
<b>Dispositif transversal</b>	<b>10</b>	Favoriser l'acceptabilité des nouvelles opérations
	<b>11</b>	Mettre en œuvre un dispositif d'animation et de gouvernance adapté aux ambitions

Le diagnostic, les orientations et le programme d'actions territorial et thématique figurent en annexe de la présente délibération.

Il appartient au Conseil communautaire d'arrêter le projet de PLH qui est ensuite soumis par le Président aux communes membres qui disposent d'un délai de deux mois pour délibérer.

Au vu des avis exprimés par ces dernières, le Conseil communautaire, après modifications éventuelles, délibérera à nouveau sur le projet de PLH pour le transmettre à Monsieur Le Préfet qui le soumettra au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement pour avis.

**Entendu cet exposé,**

**Après en avoir délibéré et au terme du vote suivant :**

27 POUR      0 CONTRE      0 ABSTENTION

**LE CONSEIL MUNICIPAL, à l'unanimité des membres présents :**

- **APPROUVE** le projet de Programme Local de l'Habitat arrêté le 8 Décembre 2022 par Saint-Malo Agglomération,

**Echanges au sein de l'assemblée**

Monsieur le Maire précise que les chiffres sur les logements sociaux inscrits dans la fiche jointe en annexe concernent principalement le projet de La Minoterie. La commune est sur le principe favorable à la construction de logements sociaux et est attachée à la mixité sociale, mais les contraintes très fortes pesant sur l'urbanisation future ne permettent pas de rattraper le retard (7% de logements sociaux sur la commune en 2022). Pour autant, la commune émet le souhait de ne pas voir sa pénalité s'aggraver compte-tenu des contraintes mentionnées.

Il est précisé par ailleurs que de nouvelles pistes sont à envisager, telles que le bail foncier solidaire, (la commune reste propriétaire du foncier et s'associe avec un promoteur pour des logements avec une accession facilitée à la propriété), ou encore l'instauration de la taxe sur les logements vacants qui pourrait permettre de récupérer des locaux pour favoriser l'implantation de commerces.

# Saint-Méloir-des-Ondes

## Profil 1



### CHIFFRES CLES

	Saint-Méloir-des-Ondes		Profil 1		Saint-Malo Agglomération	
<b>Population en 2019</b>	<b>4 327</b>		<b>59 039</b>		<b>84 638</b>	
Evolution annuelle 2013-2019	+1,96%		+0,72%		+0,90%	
Indice de vieillissement	78		169		131	
<b>Volume de logements en 2019</b>	<b>2 208</b>		<b>44 738</b>		<b>57 883</b>	
Résidences principales (INSEE)	1 897	86%	30 615	68%	41 306	71%
Dont propriétaires occupants	1 336	70%	16 582	54%	24 864	60%
Dont locataires du parc social	130	7%	6 691	22%	7 195	17%
Dont locataires du parc privé	406	21%	7 010	23%	8 781	21%
Résidences secondaires (INSEE)	184	8%	11 756	26%	13 402	23%
Logements vacants (INSEE)	127	6%	2 367	5%	3 173	5%
Logements privés vacants depuis plus de 2 ans (LOVAC)	45	2%	654	1%	852	1%
Logements locatifs sociaux (SRU 2020)	179	9%				

### OBJECTIFS DU PLH A 6 ANS

	Saint-Méloir-des-Ondes		Profil 1		Saint-Malo Agglomération	
<b>Production de logement (tous types de logements confondus)</b>	<b>204</b>	<b>34 /an</b>	<b>4147</b>	<b>691 /an</b>	<b>5 251</b>	<b>875 /an</b>
Dont extension	31	15%	693	17%	1 381	26%
Dont densification	0	0%	269	6%	551	10%
Dont renouvellement urbain	173	85%	3186	77%	3 319	63%
<b>Logements locatifs sociaux</b>	<b>44</b>	<b>7 /an</b>	<b>890</b>	<b>148 /an</b>	<b>1129</b>	<b>188 /an</b>
Part de logements sociaux dans la production de résidences principales	27%		27%		27%	
<b>Logements en accession aidée</b>	<b>45</b>	<b>8 /an</b>	<b>975</b>	<b>163 /an</b>	<b>1220</b>	<b>203 /an</b>
Part de logements en accession aidée dans la production de résidences principales	28%		30%		29%	

### PRIORITES DE LA COMMUNE

Enjeux et projets (lotissement, acquisitions foncières, opération de renouvellement urbain, voire projets sur espaces publics, équipements, mobilités...)

#### Priorités et enjeux de la commune :

- Stabilisation de la population et maintien de la qualité de vie et du niveau de services et de commerces : les récentes constructions ont engendré un gain de population très rapide. La commune souhaite désormais mieux maîtriser l'évolution de la population afin d'adapter l'offre de services et d'équipements.
- Saint-Méloir souhaite favoriser la densification et le renouvellement urbain et stopper l'extension.
- La modification du PLU en cours identifie de nouvelles OAP avec une densité plus élevée que dans le PLU actuel et des obligations en matière de logement locatif social. En revanche, les opérations correspondant à ces OAP seront a priori réalisées après le PLH3.

#### Projets :

- Le projet le plus important sur la durée du PLH est l'OAP de la minoterie qui prévoit sur une ancienne friche, de réaliser une résidence seniors, des maisons individuelles et un collectif. Au total, l'OAP prévoit entre 100 et 120 logements dont 30% de logements locatifs sociaux.
- D'autres projets en diffus et/ou par des particuliers (division foncière, réhabilitations...).

#### Besoins d'accompagnement de la part de SMA :

- Des échanges réguliers avec SMA, notamment sur les produits habitats.
- Accompagnement technique / financier sur le renouvellement urbain (friche) : l'OAP de la minoterie induit des coûts de dépollution et de démolition/reconstruction qui ont conduit la commune à confier l'opération à un opérateur privé.

## INFORMATIONS DIVERSES

Invitation à la présentation du Projet de Territoire par Saint-Malo Agglomération.

Consultation du CDG 35- Passation d'une convention de participation- Présentée par Madame Sylvie LE SCORNET, Adjointe.

*Séance close à 20h45*

Le Secrétaire de séance,  
**Fabien JENOUVRIER**

Handwritten signature of Fabien Jenouvrier in black ink, written in a cursive style.

Le Maire,  
**Dominique de LA PORTBARRÉ**

Handwritten signature of Dominique de La Portbarré in black ink, written in a cursive style.

