

**PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE L'HERMITAGE EN DATE DU 02 MAI 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le mardi deux mai à vingt heures, le Conseil municipal de la Commune de L'HERMITAGE s'est réuni en session ordinaire au nombre prescrit par la loi à la salle Xavier Grall sous la présidence de monsieur André CHOUAN, Maire, après avoir été convoqué le vingt-huit avril conformément aux dispositions des articles L 2121-10 et 2121-12 du Code général des collectivités territoriales. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le vingt-huit avril deux mille vingt-trois.

Nombre de conseillers en exercice ..... : 27

Nombre de conseillers présents..... : 20

Nombre de conseillers votants ..... : 22

Date d'affichage des délibérations..... :

Présents : M. CHOUAN, Maire, Mme GUITTENY, M. GAUTRAIS, M. ECOLLAN, Mme FAUDE, M. PENHOUE, M. JOUANNY-RAMEY, adjoints, Mme LEMOINE, M. POISLANE, M. TILLON, Mme JOUET, Mme LEPAGE, M. FERRE, Mme COLLIAUX, M. DEVALAND, M. FRIN, Mme JUET, Mme ESCADAFALS-BIDAUX, M. DIAGANA, Mme MAUGARS.

Absents excusés : Mme DAOULAS (pouvoir à M. Jouanny-Ramey), M. DUGUE (pouvoir à M. Tillon)

Absents : M. BERTHOU, M. KERGASTEL, Mme PREIS, M. BOURGEOIS, Mme GUYOMARD.

M Alain POISLANE a été élu le secrétaire de séance conformément à l'article L. 2121-15 du Code général des collectivités territoriales.

M. le Maire soumet au vote du conseil municipal le Procès-Verbal du 4 avril qui est approuvé à l'unanimité.

**ORDRE DU JOUR**

**INTERCOMMUNALITE – INSTITUTIONS ET VIE POLITIQUE**

01 Aménagement du territoire – Rennes Métropole – élaboration du Futur Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2028

**MARCHES PUBLICS – FINANCES PUBLIQUES**

02 Marchés Publics – Réhabilitation et extension de la mairie – clôture du mandat d'études et de réalisation SPLA Territoires publics – quitus – délégation au Maire

**DOMAINE PUBLIC – AMENAGEMENT URBAIN**

03 servitude de canalisations les Ecotays – convention ENEDIS / commune – Approbation – Délégation au Maire

**SPORTS CULTURE ASSOCIATIONS**

04 Modification des statuts du syndicat Mixte de la Flume – retrait de Montfort Communauté – Prise de compétence « Prestation de services »

**DELIBERATION 2023-IV-01 – AMENAGEMENT DU TERRITOIRE – RENNES METROPOLE – ELABORATION DU FUTUR PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2023 2028**

(Rapporteur : Mme Guitteny)

**NOTE DE SYNTHÈSE**

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 ;

EXPOSE :

*La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au Représentant de l'Etat et de sa notification ou de sa publication.*

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

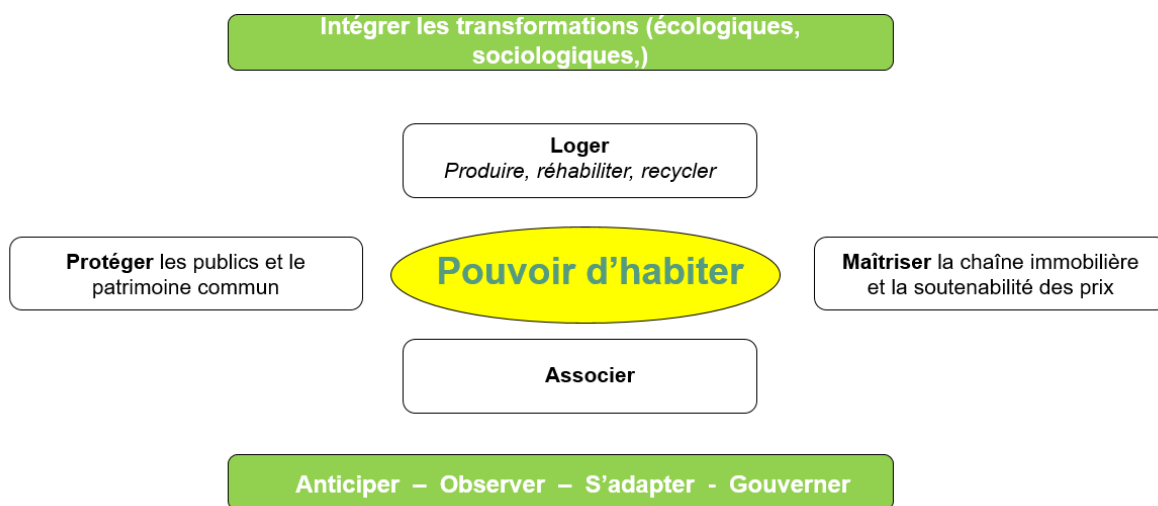


- Le blocage des parcours résidentiels, les situations de mal logement qui augmentent et une demande sociale qui bat des records

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'accession sociale 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

*La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au Représentant de l'Etat et de sa notification ou de sa publication.*

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

12- 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

13- 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*

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

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

16- 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**

17- Assurer le droit au logement et la mixité sociale

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

18- Répondre aux besoins urgents de relogement des ménages en difficultés

19- 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*

20- : 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

25.2 *Créer la conception participative en VEFAP (Vefa Participative)*

*La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au Représentant de l'Etat et de sa notification ou de sa publication.*

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 :

- 56 %, soit 16 800 logements, seront livrés sur le Cœur de métropole soit 2 800 logements en moyenne par an
- 20 %, soit 6 000 logements, seront livrés sur les 7 communes Pôles soit 1 000 logements en moyenne par an ;
- 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 présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au Représentant de l'État et de sa notification ou de sa publication.*

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

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.

Mme LEMOINE interroge sur la possibilité et les conséquences si une commune ne contractualise pas avec Rennes Métropole. Mme GUITTENY explique que la contractualisation n'est pas une contrainte mais un engagement des deux parties, dans ce cas cette commune n'aurait pas d'aide à la surcharge foncière par exemple ou d'assistance technique des services métropolitains.

M. FERRE questionne l'objectifs logement sociaux : certaines communes contrairement à L'Hermitage n'ont que 8% de logements sociaux, y a-t-il des leviers permettant de valoriser ceux qui jouent le jeu ? Le dispositif de territorialisation permet de valoriser ces objectifs tenus ; les communes en retard vont fournir un effort supplémentaire. A L'Hermitage c'est aussi grâce à la ZAC du Centre que les engagements du PLH précédent ont pu être tenus. L'Etat impose aujourd'hui des amendes relativement fortes sur ces communes qui ne respectent pas les règles de créations de logements sociaux.

M. GAUTRAIS pense qu'il faut être satisfait de cette contribution aux logements sociaux pour participer à la stabilité de la société. C'est en effet la philosophie de ce PLH, de pouvoir loger tout le monde quelles que soient les conditions de revenu ou de situation personnelle.

M. FRIN questionne la différence entre les communes Pôle de proximité SRU et non-SRU : les différences sont sur les objectifs de constructions de logements sociaux. Certaines communes ne subissent pas la même pression foncière et immobilière, certaines communes n'ont pas autant de demandes de logement.

M. PENHOUEU demande, concernant l'objectif ZAN, s'il y a des conditions pour construire du collectif plutôt que de l'individuel ? Ces questions sont étudiées dans chaque projet communal, en réflexion globale et en cohérence avec l'environnement. Mais ce PLH impose des densités différentes en renouvellement urbain et en extension urbaine. M. le Maire développe l'intérêt de questionner aussi les relations avec les territoires environnants. Mme LEMOINE ajoute que dans Rennes

des immeubles de bureau sont vides et pourraient recevoir des logements ; c'est un des objectifs de l'Orientation « Recyclage de bâti ».

Concernant la programmation et le calendrier, M. le Maire précise que les projets en cours vont permettre une création de logements validant ces objectifs sur une période des 10 à 15 ans à venir.

## DECISION

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

Émet un avis **favorable** à la majorité sur le projet de PLH 2023-2028 arrêté par le Conseil métropolitain du 23 mars 2023 ;

(Votants : 22)

Abstention : 0  
Contre : 1  
Pour : 21

## DELIBERATION 2023 – IV – 02 – MARCHES PUBLICS – REHABILITATION ET EXTENSION DE LA MAIRIE – CLOTURE DU MANDAT D'ETUDES ET DE REALISATION S.P.L.A. TERRITOIRES PUBLICS – QUITUS - DELEGATION AU MAIRE

(Rapporteur : M. Le Maire)

Par délibération n° 2017-VI-07 en date du 4 juillet 2017, la Commune a confié à la S.P.L.A. Territoires Publics un mandat d'études et de réalisation de la réhabilitation et extension de la Mairie.

Dans le cadre de cette opération, le montant des dépenses à engager par le mandataire pour la réalisation des travaux avait été évalué à 1 696 176 € TTC à l'initial puis réévalué à 1 738 176.19 € TTC suite à la conclusion de l'avenant 1et la rémunération du mandataire pour les études à 76 660.00 € TTC (hors révision), soit un total pour ce mandat d'études et de réalisation de 1 814 836.19 € TTC.

Les travaux sont aujourd'hui achevés et les comptes ont été arrêtés à la somme de 79 676.10 € TTC au titre de la rémunération du mandataire de l'étude et de 1 731 893.96 € TTC pour les dépenses aux tiers, soit un total de 1 811 570.06 € TTC.

Conformément au contrat de mandat d'études et de réalisation, la S.P.L.A. Territoires publics sollicite le quitus à la convention de mandat.

### Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- constate l'achèvement des travaux de réhabilitation et d'extension de la Mairie confiés par délibération n°2017-VI-07 du 4 juillet 2017 à la S.P.L.A. Territoires Publics ;
- arrête les comptes de ce mandat à la somme de 1 811 570.06 € TTC ;
- approuve le quitus donné à la S.P.L.A. Territoires Publics pour le mandat d'études et de réalisation de la rénovation et extension de la Mairie ;
- donne délégation à M. le Maire pour signer tous actes nécessaires à l'exécution de cette décision.

(Votants : 22)

Abstention : 0  
Contre : 0  
Pour : 22

## DELIBERATION 2023-IV-03 – AMENAGEMENT DU TERRITOIRE – SERVITUDE DE CANALISATIONS LES ECOTAYS - CONVENTION ENEDIS/COMMUNE – APPROBATION – DELEGATION AU MAIRE

(Rapporteur : M. ECOLLAN)

## NOTE DE SYNTHÈSE

La commune de l'Hermitage est propriétaire d'une parcelle cadastrée AM N°249 Allée Les Ecotays. ENEDIS doit installer sur la parcelle une ligne électrique souterraine.

En vue de permettre l'établissement et l'exploitation de cette ligne sur la parcelle sus-désignée, il est nécessaire d'établir une convention de servitude entre la commune de L'Hermitage, représentée par M. le Maire, et ENEDIS.

Il est proposé d'approuver la convention à intervenir entre la Commune et Enedis et d'autoriser M. le Maire à la signer ainsi que tous actes nécessaires à son application.

## DECISION

### Le conseil municipal, après en avoir délibéré :

- approuve la convention de servitude nécessaire à l'installation d'ouvrages électriques sur la parcelle cadastrée section AM n° 0249 appartenant à la Commune entre Enedis et la Commune
- donne délégation à M. le Maire ou toute personne habilitée à cet effet pour signer la convention entre Enedis et la Commune ainsi que tous actes s'y rapportant.

(Votants : 22)

Abstention : 0  
Contre : 0  
Pour : 22



## **DELIBERATION 2023-IV-04 – MODIFICATION DES STATUTS DU SYNDICAT MIXTE DE LA FLUME – RETRAIT DE MONTFORT COMMUNAUTE – PRISE DE COMPETENCE « PRESTATION DE SERVICES »**

(Rapporteur : Mme Faudé)

### **NOTE DE SYNTHÈSE**

Le syndicat mixte de la Flume est un syndicat mixte fermé composé des communes de Chavagne, Cintré, La Chapelle-Thouarault, Saint-Gilles, Mordelles, L'Hermitage, Le Rheu et de la communauté de communes Montfort Communauté, pour le compte de Breteil.

Le syndicat Mixte a pour objet de permettre la formation musicale générale et la pratique instrumentale, en mettant à la disposition de la population les enseignants et les moyens matériels nécessaires.

Au regard de ses statuts actuels, la communauté de communes de Montfort Communauté est membre du Syndicat Mixte en représentation-substitution de la commune de Breteil.

A la demande de la Chambre Régionale des Comptes, la communauté de communes de Montfort Communauté doit se retirer du syndicat Mixte de Musique de la Flume. En effet, la chambre, dans son rapport final, a entériné le principe de ce dispositif, en actant qu'il faisait l'objet d'un accord des parties concernées.

Le conseil communautaire de Montfort communauté ayant demandé son retrait du syndicat Mixte pour l'enseignement de la musique « Ecole de Musique de la Flume » par délibération du 27 octobre 2022, il est possible pour le comité syndical d'approuver le retrait de Montfort Communauté, membre en représentation-substitution de la commune de Breteil.

Sur ces bases, Montfort Communauté souhaite accompagner financièrement le Syndicat Mixte de Musique de la Flume sur 3 années (2023-2024-2025) ; ce dispositif est assimilable à une prestation de service, compétence dont le syndicat Mixte n'est pas doté à l'heure actuelle.

Afin de contractualiser cet engagement de 3 ans, une convention a été établie par la collectivité demandeuse, à savoir l'Ecole de Musique du Pays de Brocéliande, et l'Ecole de Musique de la Flume, mentionnant :

- Le périmètre de l'intervention
- Les modalités de mise en œuvre et les publics cibles
- Les modalités financières
- La durée de la convention

### **Les statuts du Syndicat Mixte de la Musique de la Flume ont été modifiés de la façon suivante :**

#### Article 1 – Composition

*Le Syndicat Intercommunal de musique dénommé Ecole de Musique de la Flume se compose des communes suivantes : Chavagne Cintré La Chapelle-Thouarault, Le Rheu, L'Hermitage, Mordelles et Saint-Gilles.*

#### Ajout d'un nouvel article – Prestations de service

*Le Syndicat est habilité à réaliser toutes les prestations de services au profit de ses membres ou de collectivités extérieures à son périmètre dans le respect des articles L.5111-1 et L.5111-1-1 du CGCT. Les conditions de réalisation de ces prestations seront précisées dans une convention passée entre le syndicat et le ou les bénéficiaires de la prestation.*

#### Modification de l'Article 5 – Ressources

*Ajout de la phrase « Les produits des prestations de services fournies ».*

*Mme FAUDE précise que cela a été une obligation de modification des statuts, car la représentation substitution de Breteil n'était plus possible légalement, Breteil appartenant à une autre communauté de communes. La modification des statuts permet de maintenir l'accueil des élèves originaires de Breteil suivant actuellement un enseignement déjà conventionné pour leur cycle de formation (environ 40 élèves), les nouveaux élèves seront inscrits au tarif extérieur.*

*Mme LEMOINE s'inquiète de l'impact de cette modification pour les charges financières de la commune alors que la part budgétaire déjà versée à l'école de musique est conséquente. Pour autant M. le Maire souligne que cet équipement a un rayonnement également sur le territoire en termes de services, que les enseignants interviennent dans les établissements scolaires du territoire, et que beaucoup d'animations sont faites par l'Ecole. M. FRIN demande pourquoi l'engagement de Montfort Communauté va être dégressif sur les 3 prochaines années, alors que les élèves inscrits paieront le même tarif pendant ces trois mêmes années. M. GAUTRAIS précise aussi que les tarifs des écoles de musique sur Rennes Métropole pratiquent globalement les mêmes tarifs, cela fait aussi partie des engagements pris sur le bassin de vie, que ce soit sur l'accès à la natation, à la musique, aux installations sportives, etc.*

*M. PENHOUET s'interroge sur l'impact de cette baisse des effectifs sur l'emploi des enseignants de l'Ecole, cela a été géré dans la masse globale salariale.*

### **DECISION**

Vu l'arrêté préfectoral en date du 23 janvier 2017 portant modification des statuts du Syndicat Mixte pour l'enseignement de la musique Ecole de Musique de la Flume »

Vu l'article L.5211-19 du CGCT fixant la procédure de retrait d'une commune d'un EPCI

Vu l'article L.5221-20 du CGCT fixant la procédure applicable aux autres modifications statutaires

*La présente décision est susceptible de faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au Représentant de l'Etat et de sa notification ou de sa publication.*

Vu les articles L.5111-1 et L5111-1-1 du CGCT qui précisent le cadre juridique des prestations de service  
Vu la délibération du 27 octobre 2022 du conseil communautaire de Montfort Communauté demandant son retrait du syndicat Mixte pour l'enseignement de la musique Ecole de Musique de la Flume  
Vu le courrier du Préfet d'Ille-et-Vilaine du 16 janvier 2023  
Vu la délibération du comité syndical Intercommunal « Ecole de musique de la Flume » du 29 mars 2023

**Le conseil municipal, après en avoir délibéré :**

- Approuve le retrait de Montfort Communauté membre en représentation-substitution de la commune de Breteil
- Approuve la modification des statuts du Syndicat Mixte de Musique de la Flume relative à la possibilité pour le syndicat de réaliser des prestations de service
- Autorise M. le Maire ou son représentant au sein des instances à signer tout acte relatif à cette modification des statuts
- Approuve les statuts annexés.

(Votants : 22)

Abstention : 4  
Contre : 3  
Pour : 15

**INFORMATION - DELEGATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
RAPPORT DES DÉCISIONS PRISES PAR LE MAIRE EN VERTU DES DÉLÉGATIONS CONSENTIES PAR LE CONSEIL MUNICIPAL - ARTICLE L.2122- 23 DU C.G.C.T.**

Le Conseil municipal prend acte des décisions, contrats, conventions et marchés suivants signés par M. le Maire :

➤ Décisions :

1. Décision n°2023-003 – Approbation avenant 1 marché prestations intellectuelles aménagement secteur rue de Rennes et de la Rossignolière conclu avec TERRITOIRES PUBLICS

➤ Contrats et marchés :

1. MICRO-C – Adobe pack complet pour service Communication – 881.88
2. OFFICE DES SPORTS ST MEEN MONTAUBAN – Location jeu de Boccia – 100.00
3. YESSS ELECTRIQUE – Projecteurs extérieurs NEP – 861.10
4. RUBION – Fournitures pour ossature métallique local poubelle Esp Ch Le Maout – 1 411.53
5. MANUTAN COLLECTIVITES - Meuble de rangement 20 bacs Ecole Maternelle – 683.10
6. WESCO – Sèche dessins Ecole Maternelle – 143.00
7. GOSSELIN – Création impression Hermitageois n°74 – 3 779.00
8. BOIS EXPO – Fournitures pour local poubelles Esp Ch Le Maout – 783.75
9. SOFIBAC – EPI Services techniques – 2 335.97
10. ALGAFLEX – Remise en état cloison mobile Espace Christian Le Maout – 2 200.00
11. PROCOTEL – Matériels restaurant scolaire – 1 964.68
12. COMPTOIR DE BRETAGNE – Glissière pour armoire froide restaurant scolaire – 281.42
13. TERTRONIC – 2 ordinateurs fixes Pôle Technique – 2 447.27
14. TERTRONIC – 2 licences Windows 10 Pro Pôle Technique – 165.50
15. TERTRONIC – Installation VPN ordinateur RST Pôle Technique – 60.00
16. PEPINIERES J HUCHET - Fleurissement 2023 – 1 069.59
17. COLACO - Divers DVD Médiathèque – 398.88
18. COLACO – Divers DVD Médiathèque – 809.71

M. le Maire invite les conseillers à participer aux cérémonies du 8 mai à 11h au monument aux morts.

M. le Maire rappelle l'inauguration de la tyrolienne du CMJ le vendredi 12 mai.

M. le Maire informe les conseillers que le nouvel agent de police municipal, M. Louvel, a pris ses fonctions ce jour.

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Maire clôt la séance à 21h45.

A L'HERMITAGE,  
Le 2 mai 2023  
La secrétaire de séance,  
M. Alain POILASNE