



Commune de
La Selle Guerchaise
Département d'Ille Et Vilaine
(35130)

PROCÈS VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE LA SELLE GUERCHAISE

Séance du 23 septembre 2023

Le 23 septembre 2023, à 11 h 00, le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique sous la présidence de Monsieur Ludovic LE SQUER, Maire de la commune.

Membres présents : M. LE SQUER Ludovic, Mme BOUGEARD Karine, M. MALECOT Didier, Mme LAMOUREUX DIARD Marie-Paule, Mme CAPELE Edith, M. BRUNEAU Joël, M. BARRET Alexandre, M. BAZIN Jean-Yves

Membres excusés : Mme HAMON Aurélie, M. Alexandre DUBOS,

Membres absents :

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 10

Nombre de conseillers municipaux présents : 8

Nombre de pouvoirs : 1

Nombre de conseillers municipaux votants : 9

Date de convocation : 14/09/2023

MME BOUGEARD Karine a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Mr Alexandre DUBOS donne pouvoir à Mr LE SQUER Ludovic.

La séance s'ouvre à 11h00

Approbation du procès-verbal du conseil municipal

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, adopte le Procès-Verbal de la précédente réunion du 06 juillet 2023.

N° 2023/24

OBJET : Décision modificative du budget / Insuffisance de Crédit au compte 739118

La DRFIP 35 a notifié à la commune courant juillet le montant du prélèvement pour hausse de taxe d'habitation (entre 2017 et 2019).

Ce prélèvement s'élève à 530 euros et doit être mandaté au compte 739118. Or ce montant n'était pas connu lors de l'élaboration du budget primitif. Aucune somme n'avait donc été allouée sur ce compte.

M. Le Maire propose la décision modificative suivante :

Section de Fonctionnement / dépenses.

Compte 615221 : - 530,00 €

Compte 739118 : + 530,00 €

Après en avoir délibéré, le conseil, à l'unanimité des membres présents et représentés vote cette décision modificative.

N°2023/25

OBJET : Prise en charge des frais liés à la destruction des nids de frelons asiatiques sur la commune.

La prolifération des frelons asiatiques sur le territoire est un problème récurrent qu'il faut éradiquer.

M. Alexandre DUBOS est référent sur la commune pour le repérage des nids, il doit impérativement être contacté par le biais de la mairie.

Une partie du coût est prise en charge par Vitré Communauté.

Afin d'encourager la destruction de ces nids de frelons, il est proposé que la commune de La Selle Guerchaise prenne à sa charge le reste dû.

Après délibération, le conseil municipal à l'unanimité de ses membres présents et représentés décide de prendre en charge le coût de la destruction des nids de frelons asiatiques à hauteur de 35 € à compter de ce jour et jusqu'à la révision des tarifs par Vitré Communauté. Les crédits nécessaires seront inscrits au budget.

N°2023/26

Objet : Avis de la commune sur la révision du Programme Local de l'Habitat

Vu le Code de la construction et de l'habitation et, notamment, les articles L302-1 et suivants et R302-1 et suivants, portant sur la procédure de révision du PLH ;

Vu la délibération n°2021_191 du Conseil d'Agglomération de Vitré Communauté en date du 8 juillet 2021 décidant d'engager la procédure du nouveau Programme Local de l'Habitat (2024-2029) ;

Vu la délibération n°2023_154 du Conseil d'Agglomération de Vitré Communauté en date du 6 juillet 2023 arrêtant le Programme Local de l'Habitat n°3 (2024-2029) et validant les trois phases du document, à savoir le diagnostic, les orientations et le programme d'action ;

Considérant les documents annexés à la délibération : le diagnostic territorial, les orientations et le programme d'actions,

Considérant que la révision du PLH doit être soumise pour avis au vote du conseil municipal de ce 23 septembre 2023 pour respecter le délai de 2 mois donné aux communes pour émettre un avis,

Mr le Maire expose au Conseil municipal que le PLH est un outil de programmation et de définition d'une stratégie d'actions en matière d'habitat qui se décline à l'échelle des 46 communes de Vitré Communauté, pour la période 2024-2029. Il s'inscrit dans les obligations de la loi Climat et Résilience.

La révision du PLH a été élaborée en concertation étroite avec les communes, l'Etat et les membres des partenaires associés, à l'occasion de plusieurs réunions de travail et de pilotage.

Il se compose :

- d'un diagnostic,
- d'un document d'orientations,
- et d'un programme d'actions en deux volets (thématique et territorial) détaillé qui présente les dispositions permettant d'atteindre ces objectifs.

Le diagnostic fait notamment apparaître :

- **Une dynamique démographique en demi-teinte, dans un contexte économique très dynamique** : des enjeux sur le logement des actifs ;
- **Des parcours résidentiels qui se diversifient mais une offre qui peine à se diversifier** en dehors de Vitré et des publics en difficulté de logement ;

- **Un marché globalement accessible mais sélectif** sur certaines communes ou certains produits logements
- Des actions fortes sur le **parc existant** mais des enjeux qui demeurent
- **Des modèles d'urbanisme qui évoluent, et qui interrogent les pratiques**
- Des acquis à conserver en termes de **partenariat et d'animation** de la politique locale de l'habitat

Le diagnostic territorial a abouti à la définition d'une territorialisation de l'agglomération, qui se traduit en matière d'habitat par une variété de marchés immobiliers et des enjeux différenciés. La philosophie de cette territorialisation est de prévoir un développement résidentiel des secteurs cohérent avec leurs spécificités en termes d'attractivité et de développement économique et de lutter contre le décrochage des communes fragiles. L'objectif est de réduire les écarts de développement observés sur la période récente pour rééquilibrer les dynamiques.

Les 5 secteurs identifiés sont les suivants :

- **Une ville centre** qui concentre l'ensemble des services et équipements, attirant ainsi une mixité de population (jeunes, personnes âgées, cadres, etc.). Le marché y est ainsi actif avec un parc dont l'occupation se renouvelle fortement ;
- **Une frange ouest** du territoire, soumise à l'influence de la métropole rennaise, avec un marché dynamique ;
- **Un secteur centre**, avec une dynamique activée par la proximité de la ville centre et des axes de transport ;
- Un groupe de communes qui constitue le **secteur intermédiaire** avec des territoires aux évolutions moins dynamiques, parfois contrastées et irrégulières ;
- **Le secteur nord-sud** qui concentre les communes les plus éloignées de la ville centre, qui présentent un risque de fragilisation et pouvant connaître des difficultés.

A partir de ce diagnostic, le PLH3 définit **quatre orientations stratégiques** :

1. Diversifier en différenciant selon les enjeux locaux ;
2. Accentuer la politique en faveur du parc ancien ;
3. Contribuer à la trajectoire ZAN ;
4. Garantir une gouvernance et des moyens à la hauteur des enjeux.

Déclinées en 13 actions :

Orientation stratégique	N° de l'action	Action
1. Diversifier en différenciant selon les enjeux locaux	1	Organiser et développer une offre à destination des contrats courts
	2	Appuyer la production de logements locatifs sociaux
	3	Développer les différents produits d'accession sociale à la propriété
	4	Etoffer l'offre d'habitat accompagné à destination des populations aux besoins spécifiques
2. Accentuer la politique en faveur du parc ancien	5	Repérer et traiter les situations d'habitat indigne
	6	Accompagner la rénovation, l'amélioration du parc existant
3. Contribuer à la trajectoire ZAN	7	Mieux connaître les opérations réalisées sur un foncier vertueux et mieux les financer
	8	Territorialisation de la production de l'offre nouvelle : insuffler une trajectoire de baisse de la consommation et mettre en place un outil de suivi annualisé
	9	Favoriser et accompagner la réalisation d'études opérationnelles d'aménagement urbain (et notamment à l'échelle de l'ilot)
	10	Sensibiliser, informer, accompagner
4. Garantir une gouvernance et des moyens à la hauteur des enjeux	11	Renforcer les outils de pilotage et d'animation du PLH
	12	Observatoire de l'habitat et du foncier
	13	Poursuivre et renouveler la Délégation des aides à la pierre

Le scénario de développement retenu pour répondre aux besoins en logements répond à :

- **Une croissance démographique globale de 0,8%/an**, différenciée entre les cinq secteurs de la territorialisation et la polarité de certaines communes.
- **Une évolution de la taille des ménages : -0,46 %/ an**, soit 2,28 personnes par ménage à l'horizon 2029, compte tenu des perspectives de vieillissement important qui vont s'accroître.
- **Une évolution des résidences secondaires et des logements vacants** : c'est l'hypothèse d'une réduction du nombre logements vacants qui est retenue, contrairement à ce qui s'est passé sur la période récente. L'objectif est en effet d'aller dans le sens de la zéro artificialisation nette et de produire des logements avec les ressources existantes du territoire. Le volume de remise sur le marché de logements vacants sera affiné avec les communes en fonction des potentiels de chaque territoire.
- **Un renouvellement : disparition de 55 logements par an**, notamment sous l'effet du développement des opérations de renouvellement urbain (démolition – reconstruction).

Ces hypothèses d'évolution sur les différents paramètres qui fondent les besoins en logements aboutissent à un besoin de 3 180 logements pour les 6 années du PLH.

La répartition territoriale de cette production est prévue ainsi :

- **56% de la production sur les 4 pôles, soit 1 780 logements en 6 ans** dont : 31% sur Vitré (soit 985 logements), 15% sur Châteaubourg (soit 475 logements), 6% sur Argentré-du-Plessis (soit 195 logements) et 4% sur La Guerche-de-Bretagne (soit 125 logements).
- **44% de la production sur les autres communes, soit 1 400 logements, dont** : 16% sur les communes du secteur Intermédiaire, 14% sur les communes du secteur Centre, 8% sur les communes du secteur Ouest et 6% sur les communes du secteur Nord et Sud.

Cet objectif correspond à une moyenne annuelle de l'ordre de 530 logements par an dont 22% en logements locatifs sociaux (publics et privés), territorialisés à la commune, et 28% d'accession aidée.

Seule 43% de la production de logements est envisagée en extension urbaine. La majorité de la production se réalisera donc sans consommation foncière, conformément à la loi Climat et résilience, via des opérations de densification ou de renouvellement urbain. Pour la commune de la selle Guerschaise le nombre de logements retenu est de 0 logement, soit 0/ an

Le montant pour Vitré Communauté représenterait près de **10 855 000 €** (dont 10 150 000 € en investissement) pour la mise en œuvre de cette **feuille de route** ambitieuse sur toute la durée du **PLH n°3 2024-2029**.

L'atteinte des objectifs sera suivie par le biais de la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du foncier. Suite à la saisine de Vitré Communauté, les communes ainsi que le Syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré chargé du SCOT rendent un avis sur la révision arrêtée dans un délai de deux mois.

Au vu de ces avis, une délibération sera à nouveau soumise au Conseil d'Agglomération pour amender en tant que de besoin le projet de révision du PLH qui sera alors transmis au Préfet. Ce dernier sollicitera l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH).

Au terme de ces consultations, le PLH n°3 sera proposé au Conseil d'Agglomération pour adoption. En cas de demande de modification(s) par le Préfet, le PLH ne deviendra exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au Préfet d'une délibération apportant ces modifications.

Après cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité de ses membres présents et représentés, décide d'émettre un avis favorable sur le projet de révision du PLH.

N°2023/27

OBJET : Création d'une commission « Village Fleuri »

M. Le Maire souhaite inscrire la commune au concours des Village Fleuris.
Pour ce faire, il est nécessaire qu'une commission soit mise en place afin de suivre ce projet.

Mme CAPELE se propose de fédérer un groupe d'habitants ayant envie de s'inscrire dans ce projet de village fleuri. Des matinées citoyennes pourraient être envisagées. Mme capelle est autorisée à diffuser une information auprès des habitants via la messagerie communale.
Une rencontre avec l'entreprise Lardeux et l'entreprise les Jardins de l'Avenir est à prévoir.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité de ses membres présents et représentés, approuve la proposition de Mme CAPELE d'organiser un groupe d'habitants chargé de mener une réflexion sur l'aménagement paysager sur la commune (entretien / création).

N°2023/28

OBJET : Remboursement acompte location de salle communale

La salle communale a été réservée les 14 et 15 octobre 2023 par M. et Mme GUICHARD – GAUDIN. Suite à cette réservation une demande d'annulation a été adressée à la mairie récemment pour raison de santé.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité décide le remboursement total de l'acompte de 100 € versé pour la réservation de la location de la salle communale à la date des 14 et 15 octobre 2023.

N°2023/29

OBJET : Projets 2024 rénovation salle communale et/ou sanitaires du camping

Cet objet est reporté au prochain conseil

Questions diverses :

- La pagode a rencontré un vif succès lors des journées du patrimoine Mme LAMOUREUX DIARD Marie-Paule, a accueilli plus de 50 personnes cette année contre 10 l'an dernier. Il reste des cartes postales à disposition en mairie.
- Rappel des règles RGPD. Les données personnelles des habitants sont strictement confidentielles et protégées.
- Une information sera transmise sur le bulletin municipal pour informer les habitants sur l'importance de vérifier que les numéros de leur PDL sont en adéquation avec leur adresse postale.

La séance est levée à 12 H.

La secrétaire
Karine BOUGEARD



Le Maire
Ludovic LE SQUER



