

MAIRIE DE LE THEIL DE BRETAGNE	PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 7 NOVEMBRE 2022
Membres présents :	Président de séance : Benoît CLÉMENT, Maire. Graziella VALLÉE, Christophe LECOMTE, Emilie LOUVEL, Geneviève FERRÉ, Eric PELTIER, Marc SORIN, Laurence BOUSSIN, François GARNIER, Fabien HOUGET, Pascaline MARION, Isabelle LE PIT, Anne GUILLEVIN.
Membres excusés :	Cyrille POINSIGNON (mandat à Emilie LOUVEL), Emilie BOUÉ (mandat à Pascaline MARION), Aude BAZIN, Yoann CADO, Hubert BLANCHARD (mandat à Anne GUILLEVIN).
Membres absents :	Willy TOURTIER-GENDROT.
Nombre de votants :	16
Secrétaire de Séance :	Marc SORIN.

Approbation du procès-verbal de la séance du 17 octobre 2022 : oui, à l'unanimité des membres présents.

ORDRE DU JOUR

1) 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 du 27 septembre 2022 de Roche aux Fées Communauté arrêtant la révision du PLH,

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

Considérant que la révision du PLH doit être soumise pour avis au vote du conseil municipal de LE THEIL DE BRETAGNE lors de la séance de ce 7 novembre 2022 pour respecter le délai de 2 mois donné aux communes pour émettre un avis,

Monsieur 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 16 communes de Roche aux Fées Communauté, pour la période 2022-2028. 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 qui s'essouffle** : 2,5%/an sur 1999-2008, 1%/an sur 2008-2013, 0,6%/an sur 2013-2018... avec un vieillissement démographique qui s'accélère ;
- **Un décalage du marché par rapport à la demande** : taille de logements (peu de petits logements), statuts d'occupation (une offre locative faible et qui diminue), tensions sur les produits, prix qui s'emballent ;
- **Des écarts de dynamique qui s'accroissent entre secteurs** : caractère périurbain des communes du Nord du territoire et arrivée de nouveaux opérateurs au nord ;
- **Un parc existant qui poursuit sa requalification** : la vacance diminue et les biens s'améliorent ;
- **Une offre sociale à renforcer** : nombre de logements locatifs et d'urgence trop faibles ;
- **Des objectifs de production quasiment atteints (à 91% tous secteurs confondus) avec un équilibre territorial** respecté tant sur l'amélioration du parc que dans la production neuve, Janzé confirmant son rôle de locomotive à l'échelle de Roche aux Fées Communauté ;
- **Des ambiances et des pratiques urbaines contrastées**, dans les tissus urbains existants comme dans les opérations en extension, avec une vigilance à développer demain sur le cadre de vie et le paysage que l'on produit, pour maintenir leur qualité.

.../...

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

1. Maîtriser le foncier pour concilier développement résidentiel et lutte contre l'artificialisation ;
2. Améliorer la qualité urbaine, architecturale, et environnementale pour préserver les atouts du cadre de vie ;
3. Diversifier le parc, pour s'adapter à la diversité des ménages et des parcours résidentiels ;
4. Accompagner et anticiper le vieillissement, pour répondre aux mutations sociodémographiques à l'œuvre.

Déclinées en 15 actions :

- 1-Aide aux opérations d'habitat en renouvellement urbain,
- 2-Définir une stratégie foncière à l'échelle intercommunale,
- 3-Soutenir la rénovation et la restructuration du parc existant,
- 4-Favoriser le développement d'une offre de logements bon marché pour répondre aux besoins des jeunes et salariés en contrat court,
- 5-Appuyer la production de logements locatifs sociaux et améliorer la mixité des typologies,
- 6-Poursuivre le développement du parc de logements d'urgence et faciliter les possibilités de sortie de l'hébergement d'urgence,
- 7-Pérenniser les réponses apportées aux gens du voyage,
- 8-Soutenir l'accession aidée à la propriété,
- 9-Amplifier et adapter la politique de maintien à domicile des seniors et des personnes handicapées,
- 10-Offrir une diversité de solutions d'habitat complémentaires pour permettre des parcours résidentiels des personnes âgées,
- 11-Renforcer le dialogue territorial : acculturer et accompagner les communes à l'engagement d'un nouveau modèle territorial et les accompagner dans leurs réflexions et projets,
- 12-Promouvoir et soutenir l'innovation,
- 13-Observatoire de l'habitat et du foncier,
- 14-Communiquer sur la politique de l'habitat, le programme d'actions et les dispositifs proposés par les partenaires,
- 15-Mobiliser les partenaires.

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

- **Une croissance démographique : 1,12%/an** – Un rythme :

- souhaitable pour maintenir les équipements publics (notamment les écoles),
- réaliste (au regard des dynamiques d'attractivité actuelles et des impératifs de gestion économe du foncier),
- gérable en termes d'impacts sur les équipements et services.

- **Une évolution de la taille des ménages : -0,3 %/ an**, soit 2,36 personnes par ménage, compte tenu des perspectives de vieillissement important qui vont s'accroître.

- **Une évolution des résidences secondaires et des logements vacants : 13 logements vacants de moins par an** – La vacance a fortement baissé sur les dernières années. Le nombre de logements vacants à remettre sur le marché est donc limité et complexe à traiter. Pour autant, Roche aux Fées Communauté souhaite agir activement pour mobiliser au mieux ce potentiel (notamment en prenant appui sur les dispositifs PVD – Petites Villes de Demain- dont bénéficient les communes de Janzé, Retiers et Martigné Ferchaud).

- **Un renouvellement : disparition de 15 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 1 073 logements pour les 6 années du PLH.

La répartition territoriale de cette production est prévue ainsi :

- **63% de la production sur les 3 pôles, soit 671 logements en 6 ans** dont : 38% sur Janzé, soit 405 logements, 21% sur Retiers, soit 220 logements, 4% sur Martigné -Ferchaud, soit 46 logements.

- **37% de la production sur les autres communes, soit 362 logements, dont :** 16% sur les autres communes du secteur nord, soit 167 logements, 18% sur les autres communes du secteur intermédiaire, soit 195 logements, 4% sur les autres communes du secteur sud, soit 40 logements.

Cet objectif correspond à une moyenne annuelle de l'ordre de 180 logements par an dont 20% en logements locatifs sociaux (publics et privés), territorialisés à la commune, et 30% d'accession aidée. Les réponses seront apportées :

- **d'une part, par la construction de 167 logements neufs par an,**

- **d'autre part, par la remise sur le marché de 13 logements vacants par an.**

.../...

.../...

Seule 37% 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 du THEIL DE BRETAGNE, le nombre de logements retenu est de 91 logements, soit 13 par an.

Les périodes récentes et en cours ont montré à quel point l'époque est marquée par un contexte très mouvant qui impacte les ménages, leurs choix résidentiels et, par voie de conséquence, les politiques publiques. L'exercice de prospective s'avère donc particulièrement périlleux. Aussi, à la demande des services de l'Etat, le PLH de **Roche aux Fées Communauté intègre l'hypothèse d'un deuxième scénario qui résulterait d'un éventuel retournement de marché. Un tel scénario de crise aurait des impacts sur la croissance démographique qui pourrait peut-être passer à 0,8% par an**, par l'effet d'une moindre attractivité (baisse du solde migratoire) et/ou d'une moindre natalité (baisse du solde naturel).

Les autres paramètres seraient a priori moins impactés par un retournement de conjoncture. Ainsi, **ce scénario se solderait par un besoin de l'ordre de 140 logements par an**, dont 127 logements neufs.

Le bilan à mi-parcours sera l'occasion de vérifier la trajectoire prise par le territoire de Roche aux Fées Communauté en termes de dynamique démographique.

Les principes d'équilibre territorial (répartition de la production par commune) et de répartition entre produits logements demeurent identiques, quel que soit le scénario d'évolution démographique qui se réalisera (scénario souhaitable à 1,12% ou scénario de crise à 0,8%).

Le montant pour Roche aux Fées Communauté représenterait près de **2 527 188 €** (dont 2 274 600 € en investissement) pour la mise en œuvre de cette **feuille de route** ambitieuse sur toute la durée du **PLH n°3 2022-2028**. L'atteinte des objectifs se traduira par la signature de conventions d'objectifs avec les communes et les bailleurs sociaux et d'un pilotage par la Commission Habitat de la Communauté.

Suite à la saisine de Roche aux Fées 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 communautaire 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 PLH3 sera proposé au Conseil communautaire 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 et voté, le Conseil municipal du Theil de Bretagne, à l'unanimité, décide d'émettre un avis favorable sur le projet de révision du PLH.

2) Communauté de Communes « Roche aux Fées Communauté ». Communication du rapport d'activité 2021.

Conformément à l'article 40 de la loi du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale, le Président de l'établissement de coopération intercommunale adresse chaque année, au maire de chaque commune membre, un rapport retraçant l'activité de l'établissement.

Monsieur le Maire rappelle que ce rapport a été transmis à chaque conseiller municipal afin d'en prendre connaissance.

Il n'y a pas de remarque formulée par les membres présents.

Le Conseil Municipal du Theil de Bretagne à l'unanimité prend acte.

3) Syndicat Intercommunal des Eaux de la Forêt du Theil. Présentation du rapport 2021 sur le prix et la qualité du service d'eau potable.

Monsieur le Maire donne la parole à Christophe Lecomte, adjoint et vice-président du SIEFT, qui informe l'Assemblée que, conformément au décret n°95-635 du 6 mai 1995 abrogé le 9 avril 2000, le Président du Syndicat Intercommunal des Eaux de la Forêt du Theil adresse, chaque année, au maire de chaque commune membre, un rapport sur le prix et la qualité du service public d'eau potable ainsi que le tableau de la facture d'un usager de 120 m³ concernant la commune, adopté par l'organe délibérant de l'établissement, puis indique que ce rapport doit faire l'objet d'une présentation au Conseil Municipal.

Le Conseil Municipal, après avoir pris connaissance et entendu la présentation du rapport établi par le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Forêt du Theil sur le prix et la qualité du service public d'eau potable pour l'exercice 2021, n'a pas formulé d'observation et à l'unanimité a pris acte de la présentation.

4) Création d'un budget annexe pour le lotissement communal à la Huberdière.

Monsieur le Maire expose :

Par délibération n°74/2022 du 17/10/2022, le Conseil Municipal a autorisé l'achat des parcelles ZN n°521 et n° 525 destinées à l'aménagement d'un lotissement communal sur le secteur de la Huberdière. .../...

.../...

L'instruction budgétaire et comptable M14 stipule que les communes qui sont amenées à effectuer des opérations de viabilisation de terrains dans le but de les vendre, doivent tenir une comptabilité de stock spécifique pour ces opérations. En effet, ces terrains, destinés à la vente, n'ont pas à être intégrés dans le patrimoine de la collectivité.

Dans ce cadre, il convient de créer un budget annexe de comptabilité M14 qui regroupera les écritures comptables du lotissement. La création de ce budget permettra :

- le suivi de la situation financière du lotissement, de dégager ses propres résultats,
- de décrire les mouvements financiers entre le budget principal de la commune et celui du lotissement (avec notamment le transfert du patrimoine et la réaffectation des dépenses déjà engagées),
- de faciliter la mise en œuvre des obligations fiscales (assujettissement du lotissement à la TVA)

Après avoir délibéré et voté, le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide la création d'un budget annexe dénommé « Lotissement de la Huberdière » pour les opérations comptables liées à la réalisation d'un lotissement communal sur les parcelles ZN n°521 et 525, qui sera assujetti à la TVA sur marge et charge Monsieur le Maire de faire toutes les formalités et de signer toutes pièces nécessaires à la mise en place de ce budget annexe.

5) Elaboration du plan de déplacement communal. Mise en place d'une commission municipale.

Désignation des Membres.

Le Maire expose : Conformément à l'article L2121-22 du CGCT, le Conseil Municipal peut former, au cours de chaque séance, des commissions chargées d'étudier les questions soumises au conseil soit par l'administration, soit à l'initiative d'un de ses membres.

La composition des différentes commissions doit respecter le principe de la représentation proportionnelle pour permettre l'expression pluraliste des élus au sein de l'assemblée communale.

Le maire est le président de droit de toutes les commissions.

S'agissant des désignations auxquelles le conseil municipal doit procéder, l'article L2121-21 du CGCT dispose que « Le Conseil municipal peut décider, à l'unanimité, de ne pas procéder au scrutin secret aux nominations ou aux présentations, sauf disposition législative ou réglementaire prévoyant expressément ce mode de scrutin ».

Décision : Le Conseil Municipal du Theil de Bretagne, à l'unanimité :

- choisit de désigner les membres de la commission municipale pour l'élaboration du plan de déplacement communal par vote à main levée.
- après appel à candidatures, et dans le strict respect de la proportionnelle, désigne à l'unanimité au sein de la commission municipale « Elaboration du plan de déplacement communal » :

M. Benoît CLÉMENT, Maire, M. Christophe LECOMTE, Adjoint délégué, Graziella VALLÉE, Emilie LOUVEL, Geneviève FERRÉ, Eric PELTIER, Hubert BLANCHARD, Anne GUILLEVIN.

6) Déclaration d'Intention d'Aliéner Immeuble de la SCI LNJA. Section A n° 255 et 1056. Appartement lot 7 avec cave et parking extérieur.

Monsieur le Maire présente à l'Assemblée une déclaration d'intention d'aliéner établie par Me Guillaume Pied, notaire à Retiers, reçue en mairie le 31 octobre 2022, concernant un bien en copropriété situé 6 Impasse de la Foltièrre (parcelle section A n° 255 de 853 m² et n° 1056 de 88 m²) au Theil de Bretagne constitué d'un appartement (lot 7), avec cave et parking extérieur appartenant à la SCI LNJA, adresse : 17 rue des Primevères 35150 Janzé, et demande au Conseil s'il veut exercer son droit de préemption.

Le Conseil Municipal du Theil de Bretagne, après avoir délibéré et voté, décide à l'unanimité de ne pas exercer son droit de préemption et charge Monsieur le Maire de signer et d'adresser la réponse au déclarant.

Compte-rendu des décisions prises par le Maire :

Conformément aux pouvoirs qui lui ont été délégués par délibération en date de 5 octobre 2020 prise en application de l'article L. 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur le Maire rend compte au Conseil Municipal des décisions qu'il a prises :

- Délivrance (ou renouvellement) de concessions dans le cimetière :

- Le 3/11/2022, concession, n°591 accordée pour 30 ans = 116 €, plan section 3 n°137
- Le 3/11/2022, concession, n°592 accordée pour 30 ans = 116 €, plan section 3 n°149
- Le 4/11/2022, concession, n°593 accordée pour 30 ans = 116 €, plan section 4 n°35

- Passation de marché dans la limite de 5 000 € (dépenses d'investissement) : néant.
