

SÉANCE DU 12 décembre 2025

Convocation adressée le 5 décembre 2025

Présents : DUBOIS Jean-Luc, QUINIO Clotilde, FLAUX Florence, GOUPIL Jean-Pierre, DETOC Annie, VINET Roland, GUERIN Ronan, MARTIN Sylvain, COMMUNIER Aurore, COMMUNIER Myriam, BAUDRIER Jeanine, CORVAISIER Roger.

Absente excusée : LEPEINTEUR Lisa a donné pouvoir à MARTIN Sylvain.

Absente : MOUSSON Camille.

Secrétaire de séance : FLAUX Florence.

Quorum : 8 – Le nombre de Conseillers Municipaux présents est de 12. Le quorum est atteint.

Ordre du jour :

- * Compte rendu du 14 novembre 2025
- * Intercommunalité : Plan Local de l'Habitat (PLH) – Avis sur le projet
- * Urbanisme : Point sur le dossier du centre-bourg dans le cadre de la convention opérationnelle avec l'Établissement Public Foncier de Bretagne
- * Finances : Remboursement frais
- * Finances : Vente zoé à la Communauté de Communes du Val d'Ille-Aubigné
- * Questions diverses
 - Assainissement : Information sur le transfert de la compétence assainissement à la Communauté de Communes du Val d'Ille-Aubigné au 1^{er} janvier 2026
 - Urbanisme : Point sur la modification 4 du PLUi
 - Urbanisme : Point sur la révision du PLUi
 - Finances : Fongibilité des crédits
 - DIA
 - Projet de restauration de la Flume
 - Projet assainissement
 - Tiers-lieu
 - Écoquartier Prairie des Avettes
 - Évènements

Monsieur le Maire propose :

- D'ajouter deux points à l'ordre du jour :
 - Finances : Remboursement
 - Vente de la zoé

Compte rendu du Conseil Municipal du 14 novembre 2025 est approuvé à l'unanimité.

INTERCOMMUNALITÉ : Plan Local de l'Habitat (PLH) – Avis sur le projet

Projet de territoire : AXE 3 « Un territoire à vivre pour tous - Permettre l'accueil des familles par l'habitat et les services »

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique qui, conformément à l'article L 302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), est un document stratégique.

Il définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- Répondre aux besoins en logements et en hébergement.
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale.
- Améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées.

Il assure entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le PLH comprend :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché du logement et sur la situation de l'hébergement avec une analyse de l'offre de logements, d'hébergements, des marchés fonciers et de l'offre foncière.
- Un document d'orientations stratégiques.
- Un programme d'actions.

Le PLH doit être en cohérence avec les documents supra-communaux et notamment :

- Le Schéma de COhérence Territorial (SCOT).
- Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH).
- Le Plan Départemental d'Actions pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).
- Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGV). Par ailleurs, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) doit permettre la réalisation des objectifs du PLH.

1. Rappel de la procédure d'élaboration du PLH

Par délibération du 10 septembre 2024 le Conseil Communautaire a engagé l'élaboration d'un nouveau PLH.

Afin d'élaborer le PLH avec les partenaires et les acteurs, deux journées d'ateliers (30 janvier 2025 et 26 juin 2025) ont associés :

- Les représentants des communes membres de la Communauté de Communes.
- Des représentants de l'État, du Conseil Départemental, du SCOT et du Pays de Rennes.
- Les personnes qualifiées utiles à son élaboration dont les principaux bailleurs sociaux, les acteurs de l'immobilier et de la gestion du foncier œuvrant sur le territoire, les associations œuvrant pour le logement (ADIL, Compagnons Bâisseurs, ...), les partenaires de l'action sociale (CCAS, CDAS, CLIC, ...).

Afin de constituer un document partagé, d'autres réunions ont été organisées tout au long de la procédure :

- 10 décembre 2024 : 1^{er} COPIL marquant le lancement de l'étude, le bureau d'études y a présenté sa méthode et le calendrier de l'étude.
- 30 janvier 2025 : ateliers thématiques avec les élus et les partenaires pour élaborer le diagnostic.
- 31 janvier 2025 : porter à Connaissance de l'État.
- 27 mars 2025 : COPIL, présentation et validation du diagnostic.

- 29 avril 2025 : séminaire entre élus visant à définir les objectifs de production de logements et leur répartition sur le territoire.
- 20 mai 2025 : réception de la note d'enjeux de l'Etat.
- 5 juin 2025 : COPIL, présentation et validation des orientations stratégiques.
- Juin 2025 : sollicitation de l'avis du Conseil de Développement (CODEVIA) sur les orientations stratégiques.
- 26 juin 2025 : ateliers thématiques avec les élus et les partenaires visant à aboutir au programme d'actions.
- 16 octobre 2025 : COPIL, présentation et validation du programme d'actions.

2. Rappel de la note d'enjeux de l'État

Le 20 mai 2025, l'État a transmis sa note d'enjeux, qui découlent des données et constats établis dans le porté à connaissance.

Les enjeux relevés par l'Etat sont les suivants :

- Définir les objectifs de production de logements en fonction du SCOT et de façon cohérente avec les actions de développement économique et de renforcement de l'offre de mobilité conduites par la Communauté de Communes.
- Définir pour chaque commune une feuille de route claire reprenant les objectifs de logements dont les objectifs de logements sociaux en nombre et en type de financement afin de suivre les objectifs.
- Approfondir la politique foncière déjà volontariste, afin d'inscrire le territoire dans le cadre de la mise en œuvre du dispositif de sobriété foncière (trajectoire « Zéro Artificialisation Nette (ZAN) »).
- Produire des petites typologies (T1, T2) pour répondre aux besoins.
- Développer le logement locatif social et répartir l'offre sur l'ensemble du territoire.
- Répondre aux besoins spécifiques de logements notamment pour anticiper l'adaptation face au vieillissement de la population.
- Promouvoir des standards de qualité à l'échelle du logement, du bâti et du quartier.
- Promouvoir une construction économe et des matériaux à plus faible empreinte environnementale.
- Poursuivre l'action volontariste en termes de rénovation des logements.
- Améliorer l'Observatoire de l'Habitat et du Foncier (OHF).
- Maintenir un budget ambitieux pour la politique habitat.

3. Le contenu du PLH 2026-2031 du Val d'Ille-Aubigné

Diagnostic :

Un diagnostic détaillé figure dans le PLH. Les principaux éléments sont les suivants :

- Un taux de croissance démographique supérieur au Département (+ 1,6 % par an entre 2015 et 2021) avec des contrastes entre les communes.
- Un territoire au profil résidentiel et familial mais avec un quart de personnes vivant seules alors que l'offre de petits logements (T1, T2) reste faible.
- Des difficultés à maintenir les jeunes.
- Un territoire qui reste jeune mais qui n'échappe pas au vieillissement de la population.
- Un taux de pauvreté faible (6 % contre 11 % à l'échelle départementale), un peu plus marqué pour les plus de 75 ans.

- Un parc de logements dominé par les résidences principales (92 % des logements), plutôt récent (près de ¾ construits après 1970).
- Un parc de logements dominé par la maison individuelle (85 % des logements) et une part de grands logements qui augmente.
- Une politique de rénovation du parc privé investie depuis plusieurs années mais un contexte et un cadre national pouvant freiner la dynamique.
- Une faible vacance à l'échelle intercommunale avec des situations contrastées entre communes.
- Un territoire d'accession mais certains ménages freinés par leur parcours résidentiel.
- Un effort de production locative sociale mais une part de logements locatifs sociaux qui demeure faible (6,8 % des résidences principales) et inégalement répartie (concentré sur les pôles structurants).
- Un parc locatif social assez récent et donc de meilleure qualité énergétique qui reste cependant à adapter notamment au vieillissement de la population.
- Une offre de logements communaux mais un parc qui reste méconnu (qualité, occupation).
- Une montée en puissance des formes urbaines plus denses ces dernières années (entre 2022 et 2023, la moitié des logements autorisés sont des logements collectifs), un changement de modèle qui reste concentrée sur les polarités, avec des recours sur les opérations de renouvellement urbain notamment.
- Une réflexion en cours sur l'évolution de l'offre à destination des gens du voyage qui reste à concrétiser.

Orientations stratégiques :

Le scénario de développement retenu fixe un objectif de production de 1 980 logements sur les 6 ans ; soit 330 logements/an, en réponse aux besoins démographiques et pour assurer l'équilibre territorial.

Le PLH propose une répartition des objectifs de production de logement respectant l'armature territoriale (pôles structurants, pôles d'appui de secteur et pôles de proximité) mais aussi la part de la production à réaliser en intensification urbaine fixée par le SCOT en cours de révision. Ces objectifs ont toutefois été calibrés en concertation avec chaque commune, selon les projets des communes. Les objectifs en termes de mixité sociale (locatif et accession sociale) sont également précisés.

Le PLH prévoit les 4 orientations stratégiques suivantes :

- Assurer un développement de l'habitat équilibré et vertueux.
- Répondre aux besoins des populations et aux évolutions sociétales.
- Promouvoir la qualité de l'habitat et contribuer aux transitions.
- Piloter, suivre et animer la politique habitat.

Programme d'actions :

Les orientations stratégiques sont déclinées en programme d'actions.

1. Produire des logements pour répondre aux besoins.
2. Poursuivre la stratégie foncière en agissant sur toutes les étapes des projets.
3. Accompagner la mise en œuvre des projets en intensification urbaine.
4. Renforcer et diversifier l'offre locative.
5. Accompagner l'accession sociale à la propriété

6. Développer une offre diversifiée pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap.
7. Favoriser l'accès au logement des jeunes.
8. Améliorer la réponse aux personnes fragiles.
9. Répondre aux besoins des gens du voyage.
10. Repérer et traiter les situations d'habitat indigne.
11. Poursuivre l'accompagnement à la rénovation des logements.
12. Lutter contre la vacance.
13. Favoriser des logements de qualité.
14. Renforcer la gouvernance et le suivi de la politique habitat.
15. Communication.
16. Observation.

Pour que chaque action est les moyens dédiés sont précisés (aide financière, mobilisation de moyens internes et de mobilisation de partenariat...) pour l'atteinte des objectifs. Le programme d'actions inclue une estimation du budget moyen annuel nécessaire à la conduite de ces actions. Il est estimé à 618 430 € par an, soit un budget global de 3 710 580 € sur la durée du PLH (2026-2031).

Le projet de PLH 2026-2031 a été arrêté par la Communauté de Communes du Val d'Ille-Aubigné par Conseil Communautaire du 18 novembre 2025.

Après arrêt du projet de PLH, celui-ci est soumis pour avis aux communes du Val d'Ille-Aubigné et au syndicat mixte du Pays de Rennes conformément à l'article R.302-8 du CCH.

Les Conseils Municipaux disposent d'un délai de 2 mois à compter de la transmission du projet arrêté, faute de réponse leur avis est réputé favorable (R 302-9 du CCH)

Après délibération, le Conseil Municipal, *à l'unanimité* :

- Donne un avis favorable au projet de PLH 2026 – 2031.
- De donner tous pouvoirs et signature à Monsieur le Maire sur ce dossier.

URBANISME : Point sur le dossier du centre bourg dans le cadre de la convention opérationnelle avec l'Établissement Public Foncier de Bretagne

La convention opérationnelle signée engage la commune, sur les fonciers acquis et portés par l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFB), à mettre en œuvre, à termes, un projet respectant les critères suivants :

- à minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement.
- Une densité minimale de 30 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement).
- Dans la partie du programme consacrée au logement : 25 % minimum de logements locatifs sociaux de type Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) - Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI).

Sur le périmètre conventionné, la collectivité s'est donc engagée à la production de 12 logements ou équivalent, dont au moins 3 logements locatifs sociaux (dans l'hypothèse de 12 logements).

Suite aux négociations réalisées par l'EPFB avec les propriétaires, le périmètre de la consultation diffère de celui de la convention opérationnelle passée entre Langouët et l'EPFB, et s'établit à une surface de 3 200 m² environ.

Il est proposé de lancer une consultation au mois de janvier/février 2026 sur ce périmètre afin de retenir un opérateur ou groupement d'opérateurs pour lui céder des terrains en vue de la réalisation d'un projet de construction de logements libres et sociaux.

La note de cadrage (en annexe) sera donc suivie par la signature d'une cession avec charges. Le porteur de projet achètera le foncier à l'EPFB s'il y a un accord sur le prix, et dans les conditions et selon les modalités stipulées dans le présent document et ses annexes.

Pour informations :

- Les accords ont été donnés par les propriétaires.
- Point particulier : les propriétaires de la parcelle 284 ont souhaité garder l'ancienne boucherie et un peu de terrain derrière le bâtiment.
- Planning envisagé :
 - o Ventes signées 1er trimestre 2026.
 - o Définition du programme de démolition en 2026.
 - o Démolition (9 mois) terminée mi 2027 (maison entrée parcelle 285, hangars, ...) dont désamiantage si nécessaire.
 - o Cession à un opérateur envisageable en 2027/2028.

Après délibération, le Conseil Municipal, *à l'unanimité* :

- Donne un accord sur le lancement de la consultation.
- De donner tous pouvoirs et signature à Monsieur le Maire sur ce dossier.

FINANCES : Remboursement frais

Une délibération est nécessaire pour rembourser :

- La somme de 484.98 € à Madame QUINIO Clotilde, correspondant à un achat à BOULANGER pour une sono.

Après délibération, le Conseil Municipal décide, par *12 pour et 1 abstention* :

- D'accepter le remboursement de la somme de 484.98 € à Madame QUINIO Clotilde, correspondant à un achat à BOULANGER pour une sono.
- De donner tous pouvoirs et signature à Monsieur le Maire sur ce dossier.

FINANCES : Remboursement frais

Une délibération est nécessaire pour rembourser :

- La somme de 20.29 € à Monsieur CORVAISIER Roger, correspondant à un achat à La MaisonFR pour du mastic.

Après délibération, le Conseil Municipal décide, *à l'unanimité* :

- D'accepter le remboursement de la somme de 20.29 € à Monsieur CORVAISIER Roger, correspondant à un achat à La MaisonFR pour du mastic.
- De donner tous pouvoirs et signature à Monsieur le Maire sur ce dossier.

Pour informations :

- Les accords ont été donnés par les propriétaires.

- Point particulier : les propriétaires de la parcelle 284 ont souhaité garder l'ancienne boucherie et un peu de terrain derrière le bâtiment.
- Planning envisagé :
 - Ventes signées 1er trimestre 2026.
 - Définition du programme de démolition en 2026.
 - Démolition (9 mois) terminée mi 2027 (maison entrée parcelle 285, hangars, ...) dont désamiantage si nécessaire.
 - Cession à un opérateur envisageable en 2027/2028.

FINANCES : Vente de la Zoé

En 2019, la commune de Langouët a fait l'acquisition d'un véhicule électrique pour le service d'autopartage, dans le cadre d'une délégation de la part de la Communauté de Communes. Le service étant arrêté depuis le mois de septembre, la commune n'a plus d'utilité à conserver ce véhicule et propose de le revendre à la Communauté de Communes.

Il s'agit d'une Renault Zoé, immatriculée FB-384-FP, achetée neuve en 2019 (première immatriculation en octobre 2018). Le kilométrage est à 153 000 km.

La Communauté de Communes, dont la flotte automobile est en voie progressive d'électrification, a un besoin en tant que véhicule de service.

Pour déterminer la valeur du bien, il a été trouvé 2 annonces sur 2 sites différents pour des modèles similaires en gamme, âge et kilométrage. Les 2 annonces sont au prix de 4 900 € TTC.

Il est proposé de vendre à la Communauté de Communes la voiture pour un prix net de 4 000 €.

Il vous est proposé de valider le principe de cette acquisition.

Après délibération, le Conseil Municipal décide, **à l'unanimité** :

- D'accepter de vendre la Renault Zoé de la commune à la Communauté de Communes du Val d'Ille-Aubigné pour un prix net de 4 000 €
- De donner tous pouvoirs et signature à Monsieur le Maire sur ce dossier.

QUESTIONS DIVERSES

*** Assainissement : Information sur le transfert de la compétence assainissement à la Communauté de Communes du Val d'Ille-Aubigné au 1^{er} janvier 2026**

La Communauté de Communes sera compétente en matière d'assainissement collectif sur 14 communes de son territoire à effet du 01/01/2026, dont Langouët.

En matière de redevance d'assainissement collectif, il a été retenu pour 2026 la proposition d'une tarification évolutive selon les règles suivantes :

- Augmentation de la part forfaitaire de 2 € et de la part variable de 0.10 €/m³ pour tous par rapport aux tarifs pratiqués en 2025 par les communes antérieurement compétentes sauf pour les communes de Melesse et Saint-Médard-sur-Ille qui cumulent tarif bas et emprunt pour travaux en cours pour lesquelles une convergence plus rapide vers le tarif haut en 4 ans est prévue.
- Sur les communes de Sens-de-Bretagne et Montreuil-sur-Ille déjà en tarif haut qui maintiennent leurs tarifs de 2025, les tarifs de Sens-de-Bretagne intégrant la part du délégataire pour 2026.

Les tarifs de redevances 2026 pour Langouët du service d'assainissement communautaire seront ainsi :

- D'une part fixe annuelle de 81,20 € net TTC (contre 72 € HT soit 79,20 € TTC depuis 2017).
- Pour la consommation jusqu'à 100 m³ : 2,08 € TTC le m³ (contre 1,80 € HT soit 1,98 € TTC depuis 2017) et au-delà de 100 m³ 3,02 € TTC le m³ (contre 2,65 € HT soit 2,92 € TTC depuis 2017).

Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) :

- Dans le cadre de la prise de compétence assainissement collectif par la Communauté de Communes Val d'Ille-Aubigné, il est proposé de maintenir les tarifs délibérés par les communes antérieurement compétentes, pour ne pas modifier un tarif qui aurait déjà été annoncé à certains usagers par les services assainissement des communes.
- Cette tarification sera requestionnée au courant de l'année 2026, dans un souci de simplification et d'uniformisation et une fois les besoins en investissement mieux connus.
- La tarification proposée est la suivante pour la commune de Langouët : **Un montant unique inchangé de 3000 €.**

Pour les autres tarifs, il est proposé d'avoir une tarification identique à celle du SPANC :

- Contrôle des installations privatives d'assainissement sur demande de l'utilisateur : **150 €.**
- Contre-visite : **80 €.**
- Déplacement sans intervention : **50 €.**

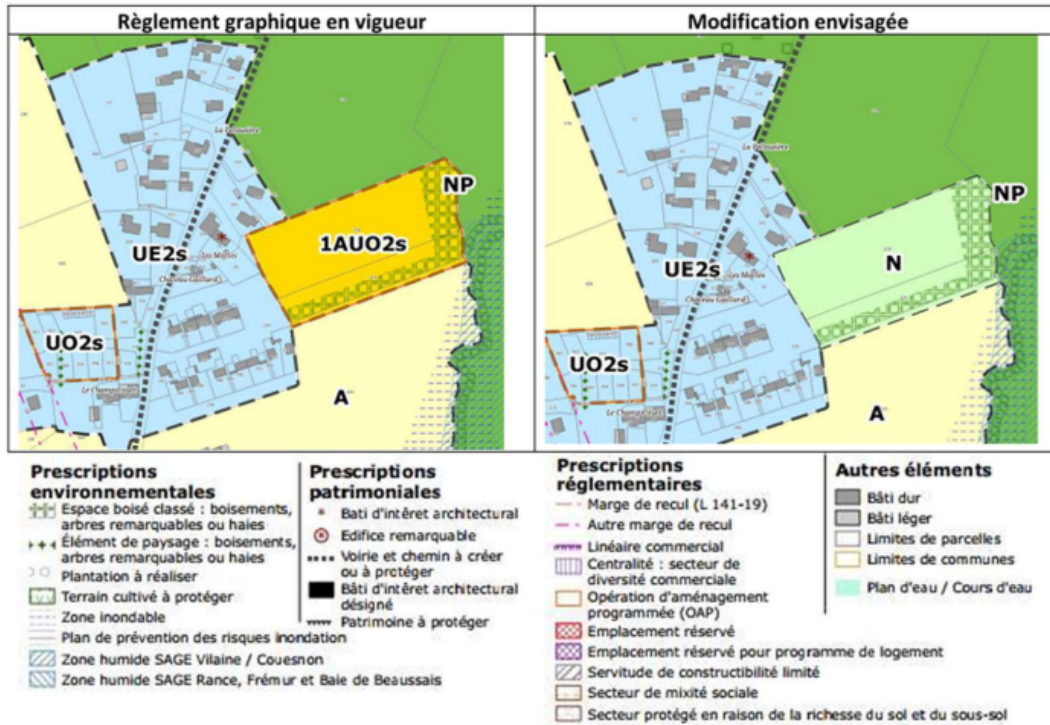
*** Urbanisme : Point sur la modification 4 du PLUi**

La modification 4 du PLUi a été approuvée par le Conseil Communautaire du 9 décembre 2025.

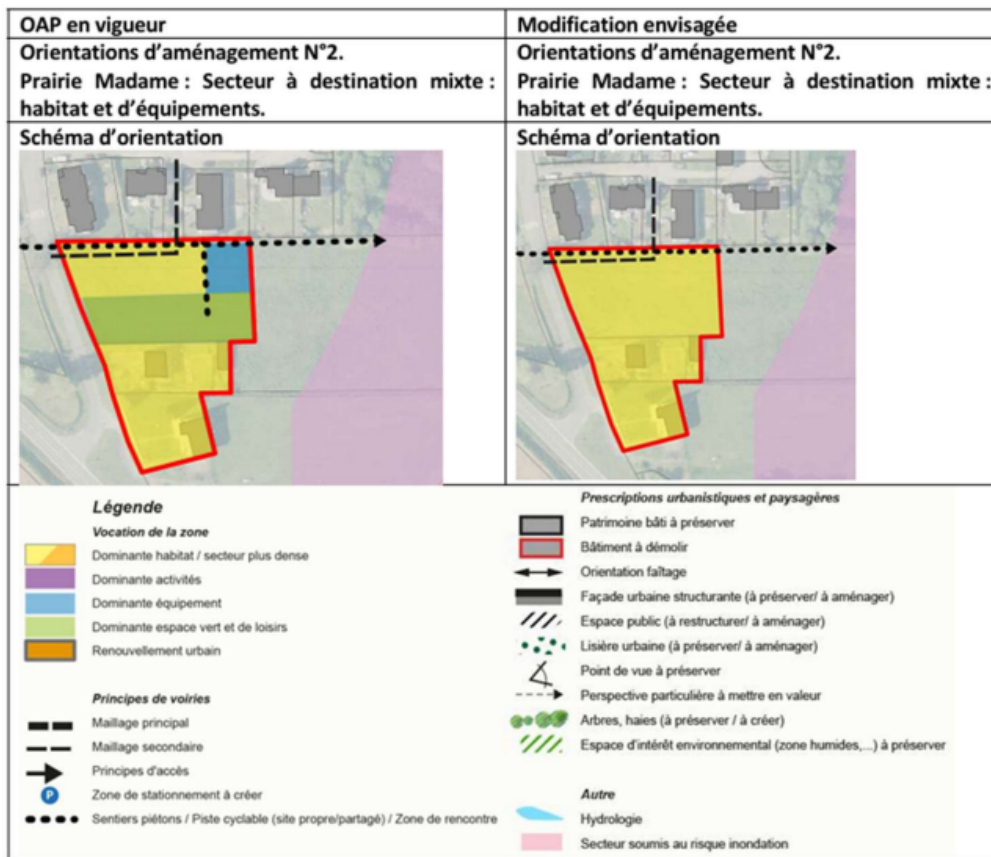
Pour Langouët, elle portait sur les points suivants :

- Evolution du zonage 1AUO2s vers N.

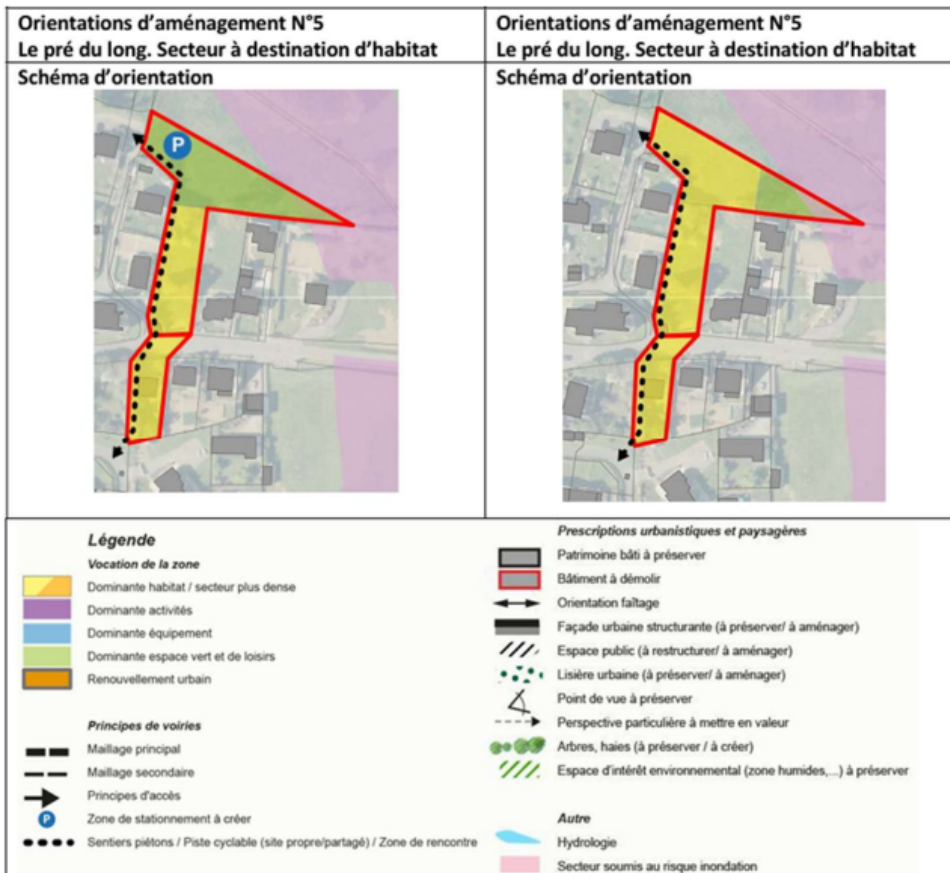
La communauté de communes prévoit d'ouvrir à l'urbanisation plusieurs secteurs de son territoire. Ce point est présenté au chapitre 2.6. Afin d'anticiper les futurs objectifs de lutte contre l'artificialisations des sols, il est envisagé de déclasser une zone 1AUO2s à Langouët et de supprimer l'Orientation d'aménagement et de programmation correspondante. Cette zone concerne le boisement de la Pélousière.



- Modification du Cahier communal – Langouët : OAP n°2 : Prairie Madame.



- Modification du Cahier communal – Langouët : OAP n°5 : Le pré du long.



- Ouvertures à l'urbanisation : Zone 2AUE de 0,7 ha à Langouët.



- Le secteur Motte Jehan 2 représente environ 0,7 ha.
- Afin de répondre aux objectifs du PLH, la densité globale de l'opération sur le secteur La Motte Jehan 2 devra tendre vers 30 logements/ha.
- Afin de répondre aux objectifs du PLH, une part de 25 % de logements aidés sera demandée, sauf si les objectifs du PLH sont déjà atteints sur la période.

*** Urbanisme : Point sur la révision du PLUi**

Dans le cadre du calendrier de la révision générale du PLUi, les services de la Communauté de Communes ont demandé que chaque commune délibère avant fin 2026 afin de lister les demandes d'évolution du document d'urbanisme.

Les nouvelles demandes d'évolution du PLUi pourront continuer à nous être transmises et exprimées au cours de l'année 2026.

*** Finances : Fongibilité des crédits**

Utilisation de l'autorisation donnée par délibération n° 36 du 21 mars 2025, d'opérer des virements de crédits de chapitre à chapitre au sein d'une même section dans la limite de 7.5 % des dépenses réelles de chaque section.

Virement de crédits suivants :

- Opération 16 voirie – Article 2158 : + 1 500 €
- Opération 62 Sécurisation Pelousière – Article 2158 : - 1 500 €

*** DIA**

Terrain	Préemption	Date
ZB 284 – 4 Hameau de la Pelousière	NON	01/12/2025

*** Projet de Restauration de la Flume :**

- Préparation du dossier de restauration de la zone des lagunes avec la CCVIA et Eaux et Vilaine.

*** Projet Assainissement :**

- Mise en service envisagée première quinzaine de janvier.

*** Tiers-Lieu :**

- En attente de finition (réserves au programme non encore réalisées).
- Livraison des coffres prévues fin décembre.
- Panneaux solaires posés les 9 et 10 décembre.

*** Ecoquartier Prairie des Avettes :**

- Viabilisation à partir de février 2026.

*** Evénements :**

- Samedi 10 janvier 2026 : Vœux du Maire.
- Lundi 12 janvier à 18h30 : vœux de la Communauté de Commune à l'entreprise Guitton aluminium - ZA Biardel à La Mézière.

Le prochain Conseil Municipal aura lieu le **vendredi 23 janvier 2026 à 19h.**