

SEANCE DU 17 JUIN 2019

L'an deux mille dix-neuf, le lundi dix-sept juin, à vingt heures, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni, publiquement, à la maison pour tous, salle du rez-de-chaussée, sous la présidence de monsieur Joël LE BOLU, maire.

Date de convocation : six juin deux mille dix-neuf.

Date d'affichage de la convocation : six juin deux mille dix-neuf.

Présents :

Mesdames et messieurs Joël LE BOLU, Matthias CZINOBER, Philippe MAUBOUSSIN, Régis LEMESLE, Marika VAN HAAFTEN, Emmanuel DYAS, Franck GIRARD, Valérie DUMONT, Sophie GUINOIS, Martine LAUNAY.

Absents, excusés, représentés :

Madame Albane FARINA a donné procuration à monsieur Matthias CZINOBER ;
Monsieur Joël JAROSSAY a donné procuration à monsieur Emmanuel DYAS ;
Madame Séverine SANTERRE a donné procuration à madame Marika VAN HAAFTEN ;
Madame Dominique GARNIER, excusée ;
Madame Charlotte GUITTEAU a donné procuration à madame Valérie DUMONT ;
Monsieur Cédric COLLET, excusé ;
Monsieur Jean-Pierre PRIGENT a donné procuration à madame Martine LAUNAY ;
Monsieur Eric NOURY, excusé.

Madame Valérie DUMONT a été nommée secrétaire de séance en application de l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

L'ordre du jour porté sur la convocation datée du 2 avril 2019 est le suivant :

- 1°) Examen et approbation du procès-verbal de la séance du 10 avril 2019 ;
- 2°) Budget principal : décision modificative 1 ;
- 3°) Tarification restaurant scolaire 2019 - 2020 ;
- 4°) Programmation et tarification de la saison culturelle 2019 - 2020 ;
- 5°) Tarification de la taxe locale sur la publicité extérieure en 2020 ;
- 6°) Avis sur le Programme Local de l'Habitat ;
- 7°) Dérogation municipale au principe du repos dominical des salariés en 2020 ;
- 8°) Organisation du banquet des aînés ;
- 9°) Compte rendu de l'emploi des décisions du maire.

I – EXAMEN ET APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 10 AVRIL 2019

Rapporteur : monsieur LE BOLU

Le procès-verbal de la séance du conseil municipal du 10 avril 2019 est soumis à l'approbation du conseil municipal.

Décision

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal adopte le procès-verbal de la séance du 10 avril 2019.

II – BUDGET PRINCIPAL : DECISION MODIFICATIVE 1

Rapporteur : monsieur LE BOLU

En 2018, des subventions ont été perçues pour un montant total de 14 158,40 € à l'article 13148, « subventions d'investissement rattachées aux actifs amortissables d'autres communes », dont :

- à hauteur respective de 1 239,60 € auprès de chacune des communes d'Aigné, La Bazoge, La Milesse et Saint Saturnin, soit au total 4 958,40 €, pour l'acquisition de bicyclettes électriques par La Chapelle Saint Aubin pour être mises à la disposition de la brigade territoriale de gendarmerie ;
- auprès de la commune de Saint-Pavace pour la somme de 9 200,00 € au titre de sa participation pour l'acquisition par La Chapelle Saint Aubin du bac à chaînes.

Ces subventions devant être amorties nécessitent tant de définir la durée d'amortissement qu'un ajustement budgétaire relatif aux écritures d'ordre de transfert entre sections.

Il est proposé au conseil municipal :

- d'une part, de fixer la durée d'amortissement desdites subventions perçues en 2018 à l'article 13148 pour un montant total de 14 158,40 € à une année à compter de l'exercice budgétaire 2019 ;
- d'autre part, de procéder aux mouvements budgétaires suivants :
 - Section de fonctionnement :
 - Recettes : article 777 (chapitre 042) :
quote-part des subventions transférée
au compte de résultats : + 14 159,00 € ;
 - Dépenses : article 023 :
virement à la section d'investissement : + 14 159,00 €.
Les crédits ouverts au chapitre 023 sont ainsi de 2 434 623,00 €.
La section de fonctionnement s'équilibre donc à 5 152 159,00 €.
 - Section d'investissement :
 - Recettes : article 021 :
virement de la section de fonctionnement : + 14 159,00 € ;
Les crédits ouverts au chapitre 021 sont ainsi de 2 434 623,00 €.
 - Dépenses : article 139148 (chapitre 040) :

amortissement des subventions d'investissement
rattachées aux actifs amortissables d'autres
communes : + 14 159,00 €.
La section d'investissement s'équilibre donc à 7 209 159,00 €.

Décision

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal adopte la décision modificative n° 1 du budget principal.

III – TARIFICATION RESTAURANT SCOLAIRE 2019 - 2020

Rapporteur : madame DUMONT

La loi n° 2004-809 du 13 août 2004 portant « Libertés et responsabilités locales » a modifié le régime de fixation de la tarification des cantines scolaires. Suivant les dispositions du décret n° 2006-753 du 29 juin 2006, les collectivités territoriales qui assurent la restauration scolaire ont la faculté d'en déterminer librement le prix, sous la seule exigence que celui-ci ne soit pas supérieur au coût par usager résultant des charges supportées au titre du service de restauration après déduction des subventions de toute nature bénéficiant à ce service.

Le bilan du service de restauration scolaire pour 2018 est présenté ci-après.

27 753 repas payants ont été servis contre 27 652 en 2017 pour 140 services au lieu de 142 l'année précédente.

La fréquentation moyenne s'est établie à 198,23 repas par jour contre 194,73 sur l'exercice antérieur, soit une progression de 1,79 % [à titre de comparaison sur cinq ans entre 2014 et 2018, la variation a été de + 7,58 % (moyenne journalière de 184,25 en 2014)].

Le développement de l'approvisionnement en circuit court entraîne un coût supérieur mais offre des produits de meilleure qualité très appréciés des enfants.

Le prix moyen du repas (dépenses de fonctionnement constatées au compte administratif 2018 / nombre annuel de repas payants) s'est élevé à 7,44 € contre 7,22 € en 2017, soit + 3,04 % [entre 2014 et 2018, la hausse a été de 17,72 % (prix moyen du repas de 6,32 € en 2014)].

La participation communale (résultat financier sur nombre annuel de repas payants) s'est établie à 3,81 € par repas contre 3,63 € en 2017, soit + 4,95 % [sur cinq ans, l'évolution a été de 36,55 % (participation communale de 2,79 € en 2014)].

Bilan financier 2017 & 2018

Article	Libellé	2017	2018
	<i>Dépenses de fonctionnement</i>	<i>199 510,83</i>	<i>206 728,58</i>
60611	eau et assainissement	683,55	691,29
60612	électricité	6 440,37	6 306,26
60623	alimentation	41 131,31	42 260,44
60628	autres fournitures non stockées	22,64	88,03
60631	fournitures d'entretien	2 310,13	2 350,11
60632	fournitures de petit équipement	4 036,83	1 677,03
60636	vêtements de travail		1 191,39
6064	fournitures administratives		
6068	autres fournitures	559,12	1 587,82
611	contrats de prestations de services (analyses vétérinaires)	583,80	445,92
615221	entretien de bâtiments	577,20	1 752,04
61558	entretien d'autres biens	519,46	487,20
6156	maintenance		358,29
617	Etudes et recherches (JENSIM : bruit)		996,00
6184	versement organismes de formation		
6257	réceptions	87,61	
6262	frais de télécommunications	546,80	568,84
627	services bancaires et assimilés	30,98	76,86
6283	frais de nettoyage des vitres	96,78	290,34
62878	analyses vétérinaires		
6331	versement transport	1 723,95	1 763,59
6332	cotisation au F.N.A.L.	430,94	440,95
6336	cotisations aux centres de gestion	1 637,77	1 675,49
6338	autres impôts et assimilés	258,57	264,56
6411	personnel titulaire	96 819,63	97 399,18
6413	personnel non titulaire	1 375,16	4 339,32
6451	cotisation à l'U.R.S.S.A.F.	16 829,90	16 048,14
6453	cotisations aux caisses de retraite	22 708,29	23 283,27
6454	cotisation aux ASSEDIC	100,04	216,34
6474	Participation assurance maintien salaire		169,88
	<i>Recettes de fonctionnement</i>	<i>99 101,20</i>	<i>100 919,62</i>
7067	redevance du service périscolaire	99 101,20	100 919,62
7478	subvention produits laitiers		
7788	indemnisation assurance & divers		
	Résultat financier	- 100 409,63	- 105 808,96

Fréquentation 2017 & 2018

Critères	2017	2018
nombre annuel de repas enfants hors P.A.I.	26 839	26 825
nombre annuel de repas enfants sous P.A.I.	190	103
nombre annuel de repas adultes payants	623	825
nombre annuel de repas CNFPT / FIC	0	0
<i>nombre annuel de repas payants</i>	<i>27 652</i>	<i>27 753</i>
nombre annuel de repas adultes gratuits (personnel du service)	1 493	1 473
<i>nombre annuel total de repas</i>	<i>29 145</i>	<i>29 226</i>
nombre annuel de services	142	140
nombre moyen de repas servis payants y compris P.A.I.	194,73	198,23
nombre moyen de repas servis y compris P.A.I. et personnel	205,25	208,75

Ratios financiers 2017 & 2018

Ratios	2017	2018
dépenses fonctionnement constatées au C.A. / nombre annuel total de repas	6,85 €	7,07 €
dépenses fonctionnement constatées au C.A. / nombre annuel total de repas payants	7,22 €	7,44 €
participation communale = résultat financier / nombre annuel de repas payants	3,63 €	3,81 €

Considérant que l'inflation constatée sur un an s'est élevée à 1,30 % en avril et 1,00 % en mai 2019, afin de ne pas trop pénaliser les familles de jeunes enfants et malgré une participation communale au prix du repas en hausse (cf ratios financiers), il est proposé au conseil municipal d'actualiser les tarifs pour l'année scolaire 2019 – 2020 à un niveau moindre, soit 1,00 % :

Tarifs	Tarifs 2018 – 2019 : + 1,40 %	Tarifs 2019 – 2020 : + 1,00 %
Elèves domiciliés sur la commune	3,51 €	3,54 €
Elèves domiciliés hors commune	4,33 €	4,37 €
P.A.I. élèves domiciliés sur la commune (remise de 33 %)	2,35 €	2,37 €
P.A.I. élèves domiciliés hors commune (remise de 33 %)	2,92 €	2,94 €
Enseignants, personnel communal hors service restauration, adultes commune	3,55 €	3,58 €
Adultes hors commune	4,77 €	4,81 €

Décision

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal décide d'actualiser les tarifs du restaurant scolaire de 1,00 % pour l'année scolaire 2019 – 2020 conformément au tableau ci-dessus.

IV – PROGRAMMATION ET TARIFICATION DE LA SAISON CULTURELLE 2019 - 2020

Rapporteur : monsieur GIRARD

Douze manifestations étaient proposées par la commune au titre de la programmation culturelle 2018 – 2019. C'est une de plus que la saison précédente.

Les dépenses et recettes se sont respectivement élevées à 18 737,77 € et 3 440 € faisant apparaître un déficit d'exploitation de 15 297,77 € en 2019 contre 19 238,72 de dépenses, 8 473,50 € de recettes, soit un déficit de 10 765,22 € en 2018.

Le bilan financier de la saison culturelle 2018 – 2019 année s'établit comme suit :

	13 novembre 2018 « Allons enfants » Cie ça va aller	18 novembre 2018 Orchestre du Mans	4 décembre 2018 « Marcellin Cailloux » Les Ateliers du Capricorne	20 janvier 2019 Cie Tétrofort « Les Kioubes »	1 ^{er} février 2019 « La famille vient en mangeant » Cie Mmm	24 mars 2019 Conn ^{aissance} du monde « La Guyane »	5 et 6 avril 2019 « Vernis ^{sage} » Collectif Grand Maximum	23 avril 2019 « Un mouton dans mon pull » Théâtre T Dans le cadre du Pays du Môme	26 avril 2019 Ton Zinc Concert reporté	Ensemble
<i>Dépenses</i>	2875,66 €	1183,87 €	3846,48 €	1528,21 €	2992,56 €	1060,39 €	2965,78 €	2027,43 €	257,39 €	18737,77 €
Cachet	1800,00 €	650,00 €	2532,00 €	1100,00 €	1800,00 €	844,00 €	1951,75 €	1477,00 €	00,00 €	12154,75 €
Autres :										
- Plaquette	107,75 €	107,75 €	107,75 €	107,75 €	107,75 €	107,75 €	107,75 €	107,75 €	107,75 €	969,75 €
- Tickets	123 €	123 €	0 €	0 €	0 €	49,20 €	98,40 €	49,20 €	49,20 €	492,00 €
- SACEM	251,56 €	83,68 €	335,41 €	152,46 €	235,69 €	00,00 €	256,44 €	194,04 €	00,00 €	1509,28 €
- Location	00,00 €	00,00 €	22,50 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €	22,50 €
- Transport	300,00 €	00,00 €	545,27 €	00,00 €	523,02 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €	1368,29 €
- Hébergement	193,35 €	00,00 €	193,35 €	00,00 €	121,30 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €	508,00 €
- Alimentation	100,00 €	119,00 €	110,20 €	69,00 €	105,80 €	09,00 €	451,00 €	99,00 €	00,00 €	1063,00 €
- Communication	00,00 €	100,44 €	00,00 €	99,00 €	99,00 €	50,44 €	100,44 €	100,44 €	100,44 €	650,20 €
-Buvette	00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €
<i>Recettes</i>	155,00 €	582,00 €	00,00 €	230,00 €	560,00 €	233,00 €	1550,00 €	130,00 €	00,00 €	3440,00 €
Droits d'entrée :	155,00 € 25 entrées	582,00 € 180 entrées	00,00 € 181 scolaires	230,00 € 53 entrées	560,00 € 93 entrées	233,00 € 51 entrées	1550,00 € 125 entrées 159 entrées	130,00 € 30 entrées 90 scolaires	00,00 € Concert reporté	3440,00 € 987 entrées
Encarts publicitaire	00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €
Buvette	00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €
<i>Résultat financier</i>	-2 720,66 €	- 601,87 €	- 3846,48 €	- 1298,21 €	- 2432,56 €	- 827,39 €	- 1415,78 €	-1897,43 €	-257,39 €	- 15297,77 €

La commission « animation – communication » propose au conseil municipal :

d'une part, de reconduire une programmation pour la saison 2019-2020 :

- De septembre à décembre 2019 :
 - « Perception » - Date : vendredi 04 octobre 2019 – Genre : spectacle – Cachet : 1760,00 € - Frais annexes : 414,28 € - Coût global : 1944,28 €
 - Fête des champignons - Date : samedi 19 et dimanche 20 octobre 2018- Genre : exposition et autres animations ;
 - « Nous ne viendrons pas manger dimanche » - Date : vendredi 15 novembre 2019 – Genre : théâtre – Cachet : 1055 € - Frais annexes : 519,28 € - Coût global : 1547,28 €
 - « Ton zinc » concert du mois d'avril 2019 reporté – Date : vendredi 29 novembre 2019 – Genre : concert – Cachet : 1899 € - Frais annexes : 2044 € - Coût global : 3943€
 - Concert symphonique - Municipale du Mans – Date : dimanche 08 décembre 2019 – Genre : concert – Cachet : 650 € - Frais annexes : 297,28 € - Coût global : 947,28 €

- « A toi de choisir » + atelier cirque en amont du spectacle - Date : dimanche 15 décembre 2019 – Genre : cirque – Cachet : 883 € (atelier compris) – Frais annexes : 354,28 € - Coût global : 1237,28 €
- De janvier à avril 2020 :
 - « Adopte une princesse.com » - Date : samedi 18 janvier 2020 – Genre : théâtre – Cachet : 422 €- Frais annexes : 279,28 € - Coût global : 701,28 €
 - « Valérie Arethuse Gospel » - Date : vendredi 07 février 2020 – Genre : concert – Cachet : 1741 € - Frais annexes : 446,28 € - Coût global : 2187,28 €
 - Partenariat avec l'ADAPEI des hautes fontaines – Dates : du jeudi 13 février au dimanche 16 février 2020 - Genre : exposition
 - Connaissance du monde – Dimanche 1^{er} mars 2020 – Genre : cinéma documentaire : Le Groenland – Cachet : 844 € - Frais annexes : 114,28 € - Coût global : 958,28 €
 - « Frichti ! » - Date : jeudi 05 mars 2020 – Genre : très jeune public – Cachet : 950 € – Frais annexes : 307,28 € - Coût global : 1257,28 €
 - Azuryte + LYA - Date : vendredi 15 mai 2020 – Genre : concert – Cachet : 1320 € – Frais annexes : 2047,28 € - Coût global : 3367,28 €
 - « Vite,vite,vite » - Dimanche 07 juin 2020 – Genre : jeune public – Cachet : 1300 € - Frais annexes : 359,28 € - Coût global : 1659,28€
 - « Cowboy ou indien ? » - Vendredi 12 juin 2020 – Genre : théâtre– Cachet : 1477 € - Frais annexes : 444,28 € - Coût global : 1921,28€
- A la bibliothèque:
 - Deux expositions prêtées par Sarthe lecture (thématique en cours de validation). Du 30 septembre au 18 octobre 2019 puis du 13 janvier au 09 février 2020.
 - A titre expérimentale, l'heure du conte les mercredis 09 octobre, 13 novembre et 11 décembre 2019. Si cette animation rencontre du succès lors de ce premier trimestre, elle serait reconduite jusqu'à la fin de l'année scolaire.

d'autre part, les tarifs suivants :

- La tarification suivante avait été établie pour la saison 2017/2018 :

Intitulé	Tarif A	Tarif B	Tarif C	Tarif D
Tarif plein	20,00 €	10,00 €	6,00 €	5,00 €
Tarif réduit*	17,00 €	7,00 €	-	4,00 €
Tarif enfant	10,00 €	4,00 €	4,00 €	3,00 €

* Réservations, préventes, demandeurs d'emplois, - 18 ans, étudiants, handicapés

Tarif A : Grand concert, tête d'affiche

Tarif B : Théâtre professionnel

Tarif C : Jeune public (mêmes tarifs que Pays du Môme)

Tarif D : Cinéma, théâtre amateur, concert type école de musique du Mans

Il est proposé que cette tarification soit reconduite pour la saison 2019/2020.

- La commission souhaite également pouvoir appliquer la gratuité sur certaines manifestations (ex : expositions, ouverture de saison).
- La commission propose également de reconduire les gratuités suivantes :
 - la gratuité pour monsieur le maire sur l'ensemble des spectacles ;
 - une invitation pour un spectacle au choix dans l'année pour les élus ;
 - deux invitations pour un spectacle au choix dans l'année pour les salariés ;
- Habituellement la commission proposait une gratuité par classe sur la saison culturelle pour les classes du groupe scolaire Pierre Coutelle. Pour cette nouvelle saison elle propose que chaque enfant reçoive une invitation afin de venir sur un spectacle jeune public en famille à la place de la gratuité accordée à chaque classe.
- - En dehors de cette gratuité, le tarif pour les groupes serait de 1,50 € par enfant ainsi que pour les adultes accompagnateurs à hauteur de 1 pour 10.

Discussion

Mme Guinois fait observer qu'en ce qui concerne le tarif A, le tarif plein fixé à 20,00 € a certainement été un frein pour la réservation de places. Son maintien pourrait avoir les mêmes conséquences lors de la saison 2019-2020.

M. Le Bolu propose une diminution de l'ensemble des tarifs de la grille du tarif A.

La nouvelle grille s'établirait comme suit : tarif plein : 15,00 € au lieu de 20,00 €, tarif réduit : 13,00 € au lieu de 17,00 €, tarif enfant : 8,00 € au lieu de 10,00 €.

Décision

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal :

- d'une part, approuve la programmation culturelle pour la saison 2019 – 2020 telle qu'exposée préalablement ;
- d'autre part, adopte la tarification présentée ci-dessous.

Intitulé	Tarif A	Tarif B	Tarif C	Tarif D
Tarif plein	15,00 €	10,00 €	6,00 €	5,00 €
Tarif réduit*	13,00 €	7,00 €	-	4,00 €
Tarif enfant	8,00 €	4,00 €	4,00 €	3,00 €

* Réservations, préventes, demandeurs d'emplois, - 18 ans, étudiants, handicapés

Tarif A : Grand concert, tête d'affiche

Tarif B : Théâtre professionnel

Tarif C : Jeune public (mêmes tarifs que Pays du Môme)

Tarif D : Cinéma, théâtre amateur, concert type école de musique du Mans

V – TARIFICATION DE LA TAXE LOCALE SUR LA PUBLICITE EXTERIEURE EN 2020

Rapporteur : monsieur LE BOLU

La taxe sur la publicité extérieure (T.L.P.E.) porte sur les supports publicitaires fixes (dispositifs publicitaires, enseignes, préenseignes) visibles de toute voie ouverte à la circulation publique à l'exception de ceux situés à l'intérieur d'un local. Elle est assise sur la surface exploitée hors encadrement des supports et acquittée par l'exploitant sur support ou, à défaut, par le propriétaire ou par celui dans l'intérêt duquel le support a été réalisé.

Suivant l'article L.2333-12 du code général des collectivités territoriales, les tarifs de la T.L.P.E. peuvent être révisés par les communes en fonction de l'indice des prix à la consommation hors tabac relevé deux ans avant l'année de la taxation, sous réserve de délibération adoptée avant le 1^{er} juillet pour une application à compter du 1^{er} janvier suivant.

Pour mémoire, les produits ont été enregistrés les années précédentes comme suit :

- 2018 : 213 448,25 € ;
- 2017 : 212 052,29 € ;
- 2016 : 218 415,58 € ;
- 2015 : 216 862,82 € ;
- 2014 : 237 570,17 € ;
- 2013 : 256 057,98 € ;
- 2012 : 262 141,08 €.

Pour l'exercice 2020, le taux de variation maximum applicable aux tarifs de la T.L.P.E. est de + 1,60 % (les tarifs devant être arrondis à l'entier décimal supérieur ou inférieur à 0,05 €). Sur cette base, les tarifs seraient les suivants :

- Dispositifs publicitaires et préenseignes :

Tarif par m ² (facturé dès le premier m ²)	Commune dont la population est inférieure à 50 000 habitants			
	Supports non numériques		Supports numériques	
	Superficie ≤ 50 m ²	Superficie > 50 m ²	Superficie ≤ 50 m ²	Superficie > 50 m ²
	(a)	(a x 2)	(a)	(a x 2)
Année 2019	15,70 €	31,40 €	47,10 €	94,20 €
Année 2020 : + 1,60 %	16,00 €	32,00 €	48,00 €	96,00 €

- Procédé numérique : trois fois le tarif prévu pour les dispositifs publicitaires et préenseignes.
- Si la superficie est supérieure à 50 m² les tarifs sont doublés.

- Enseignes :

Tarif par m ² (facturé dès le premier m ²)	Commune dont la population est inférieure à 50 000 habitants		
	Superficie > 7 m ² et ≤ 12 m ²	Superficie >12 m ² et ≤ 50 m ²	Superficie > 50 m ²
	(a)	(a x 2)	(a x 4)
Année 2019	15,70 €	31,40 €	62,80 €
Année 2020 : + 1,60 %	16,00 €	32,00 €	64,00 €

- Le tarif de référence est celui des dispositifs publicitaires et préenseignes non numériques dont la surface est inférieure à 50 m².
- La superficie prise en compte est la somme des superficies des enseignes.
- Exonération de plein droit pour les enseignes dont la somme des superficies correspondant à une même activité est inférieure ou égale à 7 m².
- Le tarif de référence est multiplié par deux lorsque la superficie est supérieure à 12 m² et inférieure ou égale à 50 m² et par quatre lorsque la superficie est supérieure à 50 m².

Il est proposé au conseil municipal de fixer les tarifs de la T.L.P.E. ci-dessus pour 2020.

Décision

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal décide de fixer les tarifs applicables à la taxe locale sur la publicité extérieure ci-dessus exposés à compter du 1^{er} janvier 2020.

VI – AVIS SUR LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Rapporteur : monsieur LE BOLU

Par délibération du 4 avril 2019, reçue en Préfecture le 10 avril 2019, Le Mans Métropole a arrêté un projet de 3^{ème} Programme Local de l'Habitat (P.L.H.), portant sur la période 2019-2025.

Conformément à la procédure prévue par le Code de la Construction et de l'Habitation, le projet de P.L.H. arrêté par le Conseil de la Communauté doit être transmis à chacune des communes membres et à l'organe chargé du Schéma de Cohérence Territoriale, qui ont deux mois pour faire connaître leur avis.

Aussi, Le Mans Métropole a notifié à la commune de La Chapelle Saint Aubin son projet de Programme Local de l'Habitat par courrier du 17 avril 2019.

Le P.L.H., document de planification de la politique locale de l'habitat, est régi par le Code de la Construction et de l'Habitation. Construit en étroite articulation avec les documents d'urbanisme et les politiques de développement durable, il définit les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Le P.L.H. comprend un diagnostic, un document d'orientation, ainsi qu'un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire, et pour chaque commune sous forme de « feuilles de route communales ».

La présentation synthétique du projet de P.L.H. ainsi que la feuille de route concernant la commune de La Chapelle Saint Aubin sont jointes en annexe.

L'intégralité du projet de Programme Local de l'Habitat transmis par Le Mans Métropole est consultable en Mairie ainsi qu'au service Habitat Logement de Le Mans Métropole.

LE PROJET HABITAT POUR LA PERIODE 2019-2025

En cohérence avec le projet de P.L.U. communautaire qui couvre une période plus large (horizon 2030), les objectifs du P.L.H. 3 ont été établis au regard d'un scénario de développement permettant d'atteindre 216 000 habitants en 2025 sur Le Mans Métropole, soit environ 1 100 habitants supplémentaires par an.

Une telle croissance démographique suppose le renforcement de l'attractivité du parc de logements existants, et la création d'environ 1 165 résidences principales par an.

Dans ce but, le P.L.H. 3 prévoit de conjuguer la remise sur le marché de logements vacants (65 par an), et la production de logements neufs (1 100 par an dont minimum 600 en renouvellement urbain).

Les principes et objectifs retenus par le P.L.H. 3 sont les suivants :

- deux principes thématiques sur le parc de logements :
 1. améliorer la qualité des réponses dans le parc existant, pour un parc de logements de qualité, attractif, répondant à une diversité de profils ;
 2. produire une offre nouvelle diversifiée, en réponse aux besoins de la population actuelle et future.
- deux principes transversaux :
 1. assurer les équilibres sociaux et territoriaux en veillant à l'attractivité de chaque commune et chaque quartier, notamment les Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (Q.P.V.), et en assurant une diversité d'offre de logements et d'occupation de ces logements à toutes les échelles ;
 2. garantir un développement durable du territoire en veillant à une gestion économe du foncier et en accompagnant la transition énergétique et environnementale.

LES ORIENTATIONS ET ACTIONS DU PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le projet de P.L.H. 3 définit six orientations déclinées en actions :

Orientation n°1 - Renforcer la qualité et l'attractivité du parc privé

- 1.1- faciliter l'amélioration du parc privé de manière générale, en s'appuyant notamment sur la mise en œuvre d'une opération programmée d'échelle communautaire ;
- 1.2- lutter contre l'habitat dégradé et réduire la vacance ;
- 1.3- agir en faveur de l'amélioration énergétique du parc privé et lutter contre la précarité énergétique ;
- 1.4- renforcer durablement l'attractivité des copropriétés ;
- 1.5- promouvoir un parc locatif privé de qualité à loyer maîtrisé.

Orientation n°2 - Mieux répondre aux besoins d'accèsion des ménages

- 2.1- apporter des réponses adaptées à la réalité des besoins et des ressources des cibles prioritaires ;
- 2.2- développer significativement l'offre répondant aux cibles prioritaires avec des solutions diversifiées dans le neuf et l'ancien ;

2.3- s'appuyer sur une dynamique partenariale forte et pérenne au service des publics visés.

Orientation n°3 - Continuer à faire du logement locatif social un levier de mixité.

- 3.1- poursuivre le rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux ;
- 3.2- favoriser une occupation du parc social diversifiée et équilibrée ;
- 3.3- accompagner l'attractivité de l'offre à toutes les échelles.

Orientation n°4 - Apporter des réponses à des besoins spécifiques

- 4.1- apporter des réponses adaptées au vieillissement et au handicap ;
- 4.2- accompagner le parcours résidentiel des jeunes ;
- 4.3- permettre les parcours résidentiels de ménages défavorisés ;
- 4.4- apporter des réponses aux besoins d'habitat-caravane.

Orientation n°5 - Mettre en œuvre une politique foncière au service du projet habitat

- 5.1- poursuivre la mise en œuvre d'opérations publiques d'aménagement ;
- 5.2- mobiliser du foncier en diffus au service du P.L.H. ;
- 5.3- favoriser la concrétisation des opérations ;
- 5.4- expérimenter de nouvelles cibles et méthodes de mobilisation du foncier.

Orientation n°6 - Assurer la qualité du pilotage de la politique de l'habitat

- 6.1- renouveler la délégation des aides à la pierre ;
- 6.2- faire vivre l'articulation des politiques dans la durée ;
- 6.3- animer la politique locale de l'habitat en lien avec les partenaires ;
- 6.4- poursuivre et consolider le dispositif de suivi-observation.

LA FEUILLE DE ROUTE DU P.L.H. POUR LA CHAPELLE SAINT AUBIN

A l'échelle de la commune de La Chapelle Saint Aubin, le projet de P.L.H. 3 vise la construction de 140 logements neufs sur 6 ans (soit 23 logements par an).

Ce scénario permet de contribuer à l'objectif d'une population de 2 900 habitants à horizon 2030, défini dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme communautaire.

Il est prévu la réalisation de 20% de logements collectifs ou intermédiaires, 40% de logements individuels denses (parcelle de moins de 400 m²) et 40% de logements individuels moins denses.

Le P.L.H. fixe un objectif de diversité des types de logements, avec 25% de locatifs sociaux, 10% d'accession sociale à la propriété, et 65% de logements privés libres.

La feuille de route liste les opérations pressenties sur les 6 ans à venir et précise les actions envisagées sur la commune de La Chapelle Saint Aubin, pour chacune des grandes orientations du P.L.H.

* * *

Les objectifs, orientations et actions du projet de P.L.H. sont de nature à assurer un dynamisme démographique, des conditions d'habitat de qualité et un développement durable du territoire communautaire et de la commune de La Chapelle Saint Aubin.

Ces éléments tiennent compte du Schéma de Cohérence Territoriale et des potentialités foncières existantes.

Ils s'inscrivent également en cohérence avec le projet de Plan Local d'Urbanisme communautaire, ainsi qu'avec la stratégie de développement durable et de transition énergétique.

Il est proposé au conseil municipal d'émettre un avis favorable sur le projet de Programme Local de l'Habitat.

Discussion

M. Girard fait part de son interrogation quant au nombre annuel de 1 165 résidences nouvelles à construire sur le territoire communautaire au regard d'une augmentation de la population de 1 100 habitants par an.

M. Le Bolu expose que ce besoin de création de résidences principales s'explique notamment par la nécessité de compenser la baisse de la taille moyenne des ménages et de permettre la croissance démographique.

Décision

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal émet un avis favorable sur le projet de Programme Local de l'Habitat tel que présenté ci-dessus.

3^{ème} Programme Local de l'Habitat (2019-2025)

Synthèse du projet

Document annexé à la délibération de 1^{er} arrêt de projet – 4 avril 2019



Introduction : rappels sur le PLH

PLH = Programme Local de l'Habitat

Obligatoire pour les Communautés Urbaines.

« Le PLH définit les objectifs et principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. » (Code de la Construction et de l'Habitat)

Durée : 6 ans (PLH3 : octobre 2019 à octobre 2025)
Couvre l'ensemble du territoire.

Le PLH comprend :

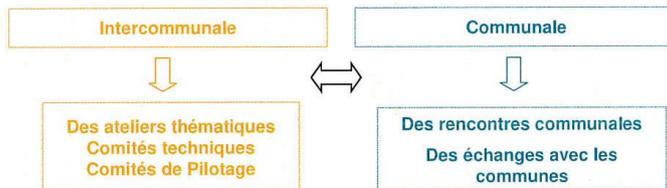
- Diagnostic
- Orientations, objectifs chiffrés, programme d'actions
- Territorialisation des objectifs et actions (à l'échelle de chaque commune)

2

La démarche d'élaboration du PLH3

Elaboration lancée en janvier 2018

2 approches coordonnées :



Une articulation forte avec le projet de PLU communautaire

et aussi la Politique de la Ville, le Plan Climat Air Energie Territorial

3

Le diagnostic local de l'habitat

Chiffres-clés et principaux constats

Enjeux

4

Chiffres-clés et principaux constats

Chiffres-clés (valeurs arrondies) :

- 205 000 habitants (INSEE 2015) soit 36% de la population du département
- 109 000 logements dont 97 000 résidences principales (FILOCOM 2015)
- 51% de propriétaires occupants, 24% de locataires privés, 24% de locataires Hlm (FILOCOM 2015)

Le territoire et ses politiques publiques

- une situation géographique privilégiée, un pôle économique majeur (50% des emplois du département)
- un niveau d'équipements et services élevé, des transports collectifs qui couvrent l'agglomération
- une politique de l'habitat ancienne qui investit des champs de plus en plus nombreux
- des articulations avec des documents d'urbanisme (SCoT, PLU) et la politique de la ville

Les dynamiques démographiques et socioéconomiques

- une légère croissance de population sur la période récente (+0,3% par an sur 2009-2014)
- un vieillissement de la population, une baisse de la taille des ménages, un déficit de familles
- un nombre d'emplois très supérieur au nombre d'actifs, des flux domicile-travail importants
- des niveaux de revenus contrastés entre les communes, une augmentation des ménages pauvres
- un solde migratoire qui s'est amélioré mais qui reste négatif, des départs de ménages familiaux

5

Chiffres-clés et principaux constats

Les composantes et dynamiques du parc de logements

- des résidences principales de formes et statuts diversifiés, avec des contrastes territoriaux
- une vétusté des résidences principales moins marquée que la moyenne départementale, un niveau de vacance de 8,8% (taux légèrement inférieur à celui de 2011), qui concerne surtout le parc privé
- un marché de l'immobilier abordable par rapport à d'autres agglomérations, et orienté à la baisse dans l'ancien, mais concurrencé par une offre à très bas prix sur les territoires voisins (maisons, terrains à bâtir)
- plus de 900 logements mis en chantier par an en moyenne (période 2001-2015), une production dynamique en locatif social, un déficit d'offre en accession sociale
- une consommation foncière maîtrisée (poids important du renouvellement urbain, baisse de la taille des lots)

Les principaux segments du parc des résidences principales

Les propriétaires occupants et l'accession : des réponses insuffisantes aux besoins des primo-accédants et accédants à revenus modestes, malgré des prix immobiliers relativement bas

Le parc locatif privé et l'investissement locatif : un loyer moyen moins élevé que sur d'autres agglomérations mais en hausse, des situations de précarité et des besoins d'amélioration du parc

Les résidences principales en copropriété (près d'un quart du parc, surtout des logements privés) : des copropriétés de tailles très différentes, dont certaines présentent des fragilités

Le parc locatif social et la gestion de la demande : un parc locatif social important, un marché peu tendu mais un ratio de satisfaction en baisse, une réduction des disparités entre communes et quartiers engagée en matière d'offre, et programmée en matière d'attributions et d'occupation

6

Les besoins spécifiques

Personnes âgées et/ou handicapées : une offre importante en structures avec des enjeux d'accessibilité financière, une amélioration des réponses dans le parc locatif social engagée

Jeunes : un marché de l'habitat peu tendu avec une offre variée (structures, parc locatif social et privé), une hausse des effectifs de l'enseignement supérieur, des situations de jeunes plus fragiles qui nécessitent une attention particulière

Hébergement et logement des personnes défavorisées : une augmentation des ménages vivant sous le seuil de pauvreté, un développement de l'offre de logements accompagnés (maisons-relais, résidences sociales...), des problèmes de saturation de l'hébergement d'urgence, et de nouvelles problématiques d'hébergement et de logement des réfugiés.

Habitat-caravane : un territoire doté en aires d'accueil, un faible niveau de réponse aux besoins d'ancrage (enquête réalisée sur une centaine de situations en aires d'accueil et terrains privés).

Les perspectives 2019-2025, une visibilité réduite du fait de nombreux bouleversements introduits par les lois de finances 2018 et 2019 et la loi ELAN :

- Evolutions majeures du modèle du logement social (pertes de recettes du fait de la réduction de loyer de solidarité, réorganisation du tissu des organismes Hlm, développement de la vente de logements sociaux...)

- Evolution des conditions de commercialisation des logements privés du fait de la suppression de divers dispositifs nationaux : Pinel, APL accession, PTZ dans le neuf

7

Synthèse des enjeux

Conforter la croissance démographique du territoire

Nécessité d'une offre de logements attractive, de qualité et répondant à une diversité de besoins (dans le neuf et l'ancien)

Assurer les équilibres sociaux et territoriaux

Attractivité de chaque commune et quartier (notamment les Quartiers prioritaires Politique de la Ville)

Diversité d'offre de logements et d'occupation de ces logements à toutes les échelles

Garantir un modèle de développement durable

Gestion économe du foncier

Transition énergétique et environnementale

8

Le projet habitat pour la période 2019-2025

Scénario de développement à horizon 2025

Principes et objectifs pour une offre de logements répondant aux enjeux

9

Scénario de développement à horizon 2025

= Scénario du PLU communautaire (horizon 2030) ramené à horizon 2025

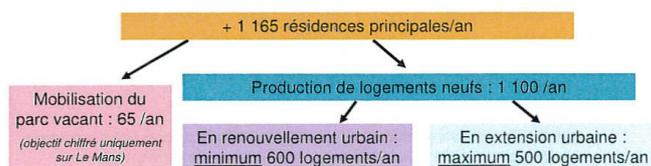
Objectif d'évolution démographique :

222 000 habitants en 2030 → 216 000 habitants en 2025 (+ 1 100 habitants / an)

Suppose de renforcer l'attractivité du parc existant, et de créer des résidences principales supplémentaires :

Besoin de création de **7 000 résidences principales en 6 ans (1 165 / an)**

Pour compenser la baisse de la taille moyenne des ménages, permettre la croissance démographique (et dans certains cas compenser les démolitions)



10

Répartition territoriale :

Maintien des équilibres territoriaux et complémentarité entre les communes

Position armature urbaine	Commune	Objectif de production de logts PLH3	Moyenne annuelle logts neufs PLH3	
Coeur d'agglomération	Le Mans	3 800	633	58%
Pôle secondaire pivot	Allonnes	540	90	
	Coulaines	220	37	
Pôles secondaires	Arnage	198	33	23%
	Mulsanne	140	23	
	Yvré-L'Évêque	184	31	
	Champagné	200	33	
Centralités de proximité	Sargé-Lès-Le-Mans	110	18	16%
	Ruaudin	205	34	
	La Milesse	90	15	
	Saint Saturnin	108	18	
	La-Chapelle-Saint-Aubin	140	23	
	Rouillon	96	16	
	Saint-Georges-du-Bois	132	22	
	Chaufour-Notre-Dame	70	12	
	Trangé	120	20	
Communes rurales	Aigné	96	16	3%
	Pruillé-le-Chétif	90	15	
	Fay	42	7	
Total Le Mans Métropole		6 581	1 097	

11

Principes et objectifs du PLH**L'amélioration de la qualité des réponses dans le parc existant :****Un parc de logements de qualité, attractif, répondant à une diversité de profils**

Sur tout le territoire, favoriser et faciliter l'évolution du bâti existant (adaptation aux besoins et attractivité, performance énergétique, accessibilité)

Poursuivre les interventions en faveur de la transformation des quartiers prioritaires Politique de la Ville

Objectifs chiffrés PLH3 :

- 1 200 logements réhabilités avec aides publiques par an (900 sociaux, 300 privés)
- 400 logements sociaux concernés par des démolitions-reconstructions sur 6 ans
- 65 logements vacants remis sur le marché par an

La production d'une offre nouvelle diversifiée :**Une offre nouvelle diversifiée, en réponse aux besoins de la population actuelle et future**

Assurer une production de logements à destination d'une population familiale (notamment à travers une offre d'habitat individuel compact), et permettre les parcours résidentiels d'une population vieillissante

Poursuivre la stratégie en faveur de la mixité, veiller à l'accessibilité financière du logement, prendre en compte les situations spécifiques

Objectifs chiffrés PLH3 : 1 100 logements neufs par an

- dont 50% de collectifs ou intermédiaires, 36% d'individuels denses, 14% d'individuels
- dont 250 (23%) locatifs sociaux, 75 (7%) accession sociale, 770 (70%) libres

+ Principes transversaux : équilibres sociaux et territoriaux, développement durable

12

Principes et objectifs pour une offre de logements répondant aux enjeux

Une diversité des types de logements sur chaque commune :

Des objectifs en cohérence avec l'armature urbaine et les enjeux concernant le logement locatif social (LLS) :

Position dans l'armature urbaine	Communes	Sectorisation LLS	% LLS en 2017	Objectif LLS
Cœur d'agglomération	Le Mans	Approche à l'IRIS	27,6%	20% 25% en IRIS prioritaires, 20% en IRIS pertinents, pas de minimum en IRIS non prioritaires
Pôle secondaire pivot	Allonnes	Enjeux spécifiques	47,6%	Objectif de renouvellement et diversification de l'offre LLS en lien avec le Projet de Renouvellement Urbain
Pôles secondaires	Coulaines	Non-prioritaire	43%	0%
	Ainage, Mulsanne, Yvré-l'Évêque, Champagné	Prioritaires (SRU)	9,3 à 17,4%	30% minimum (pouvant être ajusté en fonction des contextes notamment taux actuel de LLS, et des potentiels fonciers sur la période)
	Sargé-Lès-La-Mans, Ruaudin*	Prioritaires (SRU)	4 à 9,8%	
Centralités de proximité	La Miesse, Saint-Saturnin, La-Chapelle-St-Aubin, Rouillon, St-George-du-Bois, Trangé, Chaufour-Notre-Dame	Prioritaires	1,9 à 7,1%	15 à 20% (pouvant être ajusté en fonction des potentiels fonciers sur la période)
Communes rurales	Aigné, Fruillé-le-Chêtif, Fay	Pertinent	0 à 3,9%	Selon opportunités, pas de minimum

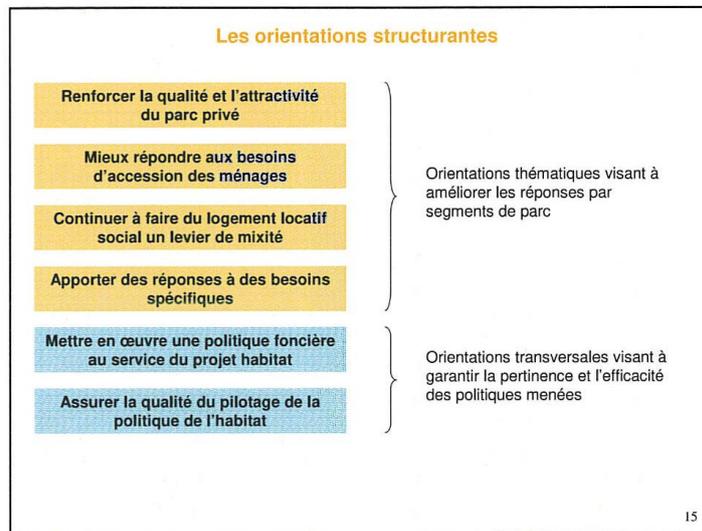
*Commune rattachée à la catégorie « prioritaire SRU » car proche du seuil de 3 500 habitants.

Compte tenu des enjeux d'accès à la propriété, un objectif d'environ 5 à 7% de logements en accession sociale à la propriété est également prévu (à décliner sur chaque commune selon potentiels fonciers).

13

Les orientations structurantes et le programme d'actions thématique

14



Renforcer la qualité et l'attractivité du parc privé

Axes stratégiques	Actions concrètes
Faciliter l'amélioration du parc privé de manière générale	Plan de communication et mobilisation du partenariat PLU facilitateur (règles permettant au bâti d'évoluer) Suivi-animation du Programme Habitat Qualité
Lutter contre l'habitat dégradé et réduire la vacance	Repérage et traitement partenarial de situations Subventions rénovations LHI/LTD - objectif 18 logts/an Courriers aux propriétaires de logements vacants
Agir en faveur de l'amélioration énergétique du parc privé, lutter contre la précarité énergétique	Sensibilisations tous publics via l'Espace Info Energie Subventions rénovation énergétique – obj. 210 logts/an Plateforme Précarité Energétique (Le Mans)
Renforcer durablement l'attractivité des copropriétés	Volet rénovation énergétique des copropriétés du PHQ dont copropriétés fragiles (1 par an) Projet de dispositif d'animation préventive (POPAC) intégrant une analyse sur Percée Centrale
Promouvoir un parc locatif privé de qualité à loyer maîtrisé	Subventions rénovations PB – objectif 27 logts/an Promotion du conventionnement sans travaux (40/an) Traitement partenarial de situations d'infractions

16

Mieux répondre aux besoins d'accèsion des ménages

Objectif : augmenter le nombre d'emménagements en accession sur LMM de 2 500/an à 3 000/an.

Refonte en profondeur de la stratégie et des outils en faveur de l'accèsion.

Cibles prioritaires : jeunes couples, ménages familiaux (notamment ceux qui travaillent sur LMM et souhaiteraient s'y loger), seniors (qui peuvent contribuer à la fluidité du marché). La plupart ont des budgets contraints.

Axes stratégiques

Apporter des réponses adaptées à la réalité des besoins et ressources des cibles prioritaires

Développer significativement l'offre répondant aux cibles prioritaires avec des solutions diversifiées dans le neuf et l'ancien

S'appuyer sur une dynamique partenariale forte et pérenne au service des publics visés

Actions concrètes

Enquête sur les besoins et difficultés des publics cible

Définition locale des offres d'accèsion adaptées

Analyse des leviers nécessaires → définition d'une stratégie de soutien, refonte des aides

Dans l'ancien : identification et valorisation des potentiels, accompagnement des accédants (achat/rénovation)

Dans le neuf : programmation (potentiels repérés avec les communes 80 logts/an), réglementation, minorations foncières

Incitation et soutien via les aides financières.

Organisation et formalisation des rôles des acteurs.

Concertation en amont des projets, guide méthodologique

Supports et actions de communication (argumentaire coût global)

Organisation de la mise en relation offre/demande et du circuit des ménages d'un partenaire à l'autre

17

Continuer à faire du logement locatif social un levier de mixité

Axes stratégiques

Poursuivre le rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux sur Le Mans Métropole

Favoriser une occupation du parc social diversifiée et équilibrée

Accompagner l'attractivité de l'offre à toutes les échelles de la métropole

Actions concrètes

Fixation d'objectifs différenciés selon les communes / IRIS

Simplification et poursuite des aides financières pour la construction de logements sociaux – 240 logts/an

Leviers réglementaires (OAP PLU), actions foncières

Position d'agglomération sur la vente Hlm

Majoration du pourcentage de logements sociaux à bas loyer (PLAI) dans les secteurs qui en manquent

Plan Partenarial de Gestion de la Demande, Convention intercommunale des attributions (mise en œuvre, suivi, renouvellement)

Exonérations SLS et dérogations aux plafonds de ressources pour loger des ménages moins précaires dans les patrimoines et secteurs fragiles

Poursuite des aides financières pour l'évolution qualitative du parc (démolitions, réhabilitations...) avec des évolutions :

- Rénovation énergétique : aides majorées pour résorber les classes E-F-G et mieux accompagner les opérations exemplaires
- Aides pour améliorer le confort et l'image de groupes fragiles

Renouvellement et diversification de l'offre en QPV

Communication sur la diversité et la qualité du logement social

18

Apporter des réponses à des besoins spécifiques

Publics / Axes stratégiques

Apporter des réponses adaptées au vieillissement et au handicap

Répondre aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées à travers une offre nouvelle

Adapter l'offre existante au vieillissement de la population et à la diversité des types de handicap

Mettre en relation l'offre et la demande

Accompagner le parcours résidentiel des jeunes

Mieux connaître les besoins des jeunes et les réponses à apporter

Poursuivre l'adaptation et le développement de l'offre

Sensibiliser les jeunes et les acteurs du territoire

Actions concrètes

Financement d'une offre nouvelle adaptée, en structure ou dans le diffus, notamment en proximité des centralités de quartier et transports en communs

Soutien à la réalisation de travaux d'adaptation des logements (parc privé et parc social)

Valorisation du tissu partenarial du territoire au service du public (diffusion de bonnes pratiques, mise en réseau des acteurs...)

Structuration de l'observation du logement des jeunes (définition d'indicateurs, organisation des acteurs)

Financement de créations ou de réhabilitations de places en structures dédiées pour l'accompagnement et le logement des jeunes

Opérations de sensibilisation et de communication auprès des partenaires mais également auprès des jeunes

Redynamisation de la Bourse au Logement de la ville du Mans

19

Apporter des réponses à des besoins spécifiques (suite)

Publics / Axes stratégiques

Permettre les parcours résidentiels de ménages défavorisés

Liens avec le PDALHPD – inscrire l'action dans une logique « logement d'abord » / Liens avec la CIA

Favoriser l'accès des ménages précaires à une offre de logements à bas loyers mieux répartis sur le territoire

Développer l'offre de logements adaptés aux situations les plus fragiles

Apporter des réponses aux besoins d'habitat-caravane

Liens avec le Schéma départemental gens du voyage

Renforcer la connaissance des besoins

Prévoir une place pour l'habitat-caravane dans les documents d'urbanisme

Accompagner la création de réponses adaptées

Actions concrètes

Poursuite de la participation aux instances partenariales d'accès et maintien dans le logement

Elaboration et suivi de la CIA (publics prioritaires, objectifs territorialisés d'accueil de ménages à faibles revenus)

Programmation de logements sociaux PLAI mieux répartis conventionnellement du parc privé, soutien à la réhabilitation pour maîtriser les charges

Soutien à des projets de PLAI adaptés notamment en logement accompagné (maisons-relais, résidences-accueil) et dans l'offre de logement social

Actualisation du catalogue des dispositifs d'accueil, hébergement, logements accompagnés

Zonages « habitat-caravane » dans le PLU communautaire (avec règles d'implantation)

Portage public de l'étude et de la création de réponses pour les publics concernés : 1^{er} cas concret ZAC du Fouillief

Création de logements adaptés dans le parc localif social ou en accession à la propriété

Accompagnement des publics et des projets (MOUS prévue par le projet de schéma départemental)

20

Mettre en œuvre une politique foncière au service du projet habitat	
Axes stratégiques	Actions concrètes
Poursuivre la mise en œuvre d'opérations publiques d'aménagement	ZAC existantes : mise en œuvre et suivi de la programmation logements (potentiel 1200 logts dont 270 LLS, 130 ASP, 800 logements libres) Définition de nouvelles opérations publiques
Mobiliser du foncier en diffus au service du PLH	Identification de potentiels fonciers prioritairement en renouvellement urbain, encadrement via les OAP Définition d'une stratégie d'acquisitions foncières et de gestion des biens pendant la durée de portage Mobilisation des fonciers de partenaires publics à un prix maîtrisé (PPA Etamal, décotes biens de l'Etat)
Favoriser la concrétisation des opérations	Cession des fonciers maîtrisés avec minorations de prix selon les projets Guide méthodologique du montage d'opérations de logements aidés
Expérimenter de nouvelles cibles et méthodes de mobilisation du foncier	Définition de modalités d'accompagnement de l'habitat participatif Déploiement de la démarche BIMBY Mobilisation de potentiels dans du bâti existant (restructuration des coeurs de bourgs, acquisition de biens à l'abandon...)
	21

Assurer la qualité du pilotage de la politique de l'habitat	
Axes stratégiques	Actions concrètes
Renouveler la délégation des aides à la pierre	Evaluation convention 2014-2019 (courant 2019) Elaboration convention 2020-2025 (2019-début 2020)
Faire vivre l'articulation des politiques dans la durée PLH et politiques communautaires (PLU, contrat de ville - PRU) PLH et documents d'échelle + large, notamment SRADDET, SCoT, PCAET	Réunions régulières du Cotech PLH (interservices) PLH / CIA / PRU : élaboration et suivi de la convention NPNRU, suivi relogements et programmation PLH / PLU : écriture des OAP, élaboration d'une stratégie foncière, guide méthodologique des opérations de logements aidés...
Animer la politique locale de l'habitat en lien avec les partenaires	Réunions du COPIL PLH et instances thématiques Echanges réguliers avec les communes (feuilles de route) Mailings et rencontres avec les acteurs de l'habitat, communication grand public (actions concrètes) Contractualisations (Action Logement), contribution et/ou signature des CUS des bailleurs sociaux
Poursuivre et consolider le suivi-observation (Intégrant l'observation foncière)	Structuration des indicateurs et du suivi (mutualisations notamment avec PLU et contrat de ville) Délibération annuelle, bilan mi-parcours, bilan final
	22

Les modalités de mise en œuvre envisagées

Calendrier prévisionnel

Budget prévisionnel

23

Calendrier prévisionnel

		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Parc privé	PIG Habitat Qualité (et bilan)							
	Eventuel PIG 2 après PIG Habitat Qualité					Préparation	Lancement	
	Projet POPAC			Préparation				
Accession	Refonte dispositifs - 1ère étape							
	Refonte dispositifs - 2ème étape			Enquête				
	Refonte dispositifs - 3ème étape (mise en place)							
Locatif social	Aides LHM construction réhabilitation							
	SLS et plafonds de ressources							
	Carte pays social, actions de communication							
	Gestion demande et attributions		gestion flux	cotation	PPIG	CIA		
	Concertations CUS bailleurs sociaux							
Besoins spécifiques	Personnes âgées et/ou handicapées							
	Jeunes							
	Personnes défavorisées							
Politique foncière	Habitat-caravane							
	Potentiels fonciers dont logts aidés, OAP							
	Définition d'une stratégie foncière							
	Guide méthodologique opérations aidées							
	Définition accompagnement habitat participatif							
Suivi-animation	Déploiement de la démarche BIMBY							
	Suivi-observation PLH							
	Bilans et élaborations PLH							
	Evaluations-renouvellement DC							

Nécessité d'externaliser certaines tâches.

Attention : prévisionnel à réglementation constante. A faire évoluer si des lois futures introduisent de nouvelles obligations !

24

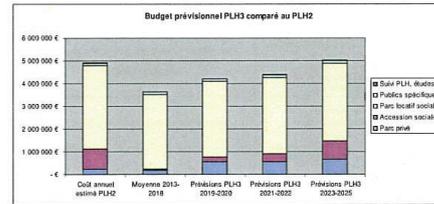
Budget prévisionnel

Estimations coût PLH3 (uniquement budget Habitat Logement, hors frais de personnel)

- Prévisionnel : 5 millions d'euros par an à terme avec montée en charge progressive

	Coût annuel estimé PLH2	Moyenne 2013-2018	Prévisions PLH3 2019-2020	Prévisions PLH3 2021-2022	Prévisions PLH3 2023-2025
Parc privé	235 000 €	180 477 €	550 000 €	550 000 €	670 000 €
Accession sociale	872 000 €	47 606 €	225 000 €	350 000 €	800 000 €
Parc locatif social	3 678 000 €	3 293 315 €	3 315 000 €	3 365 000 €	3 415 000 €
Publics spécifiques	110 000 €	110 000 €	110 000 €	110 000 €	110 000 €
Suivi PLH, études	7 600 €	6 980 €	10 000 €	10 000 €	30 000 €
Total	4 902 600 €	3 638 376 €	4 210 000 €	4 385 000 €	5 025 000 €

+/- 1 ME ?



Attention, estimations à prendre avec précautions :

- Accession : réservation d'une enveloppe mais pas de chiffrage précis (nouveau dispositif de soutien restant à définir)
- Locatif social : réservation d'une enveloppe pour le soutien à la réhabilitation sur la base du réalisé 2001-2017 (2 millions d'euros) sans visibilité précise sur les projets à subventionner

25

La territorialisation du PLH : les feuilles de route communales

26

Rappel des compétences de Le Mans Métropole et des communes au service des orientations du PLH

Orientations du PLH	Compétences de Le Mans Métropole	Compétences des communes
1- Renforcer la qualité et l'attractivité du parc privé	Subventions à la réhabilitation du parc privé (aides de l'Anah déléguées et aides communautaires) Opérations d'amélioration de l'habitat (OPAH, FIG, POPAC)	Possibilité de subventions communales aux propriétaires privés
2- Mieux répondre aux besoins d'accession des ménages	Aides aux ménages dans le cadre d'une accession sociale à la propriété (dispositif communautaire)	Possibilité d'aides communales à l'accession sociale à la propriété
3- Continuer à faire du logement locatif social un levier de mixité	Subventions aux opérations de production, réhabilitation, démolitions de logements locatifs sociaux (aides de l'Etat déléguées et aides communautaires) Garanties d'emprunts et réservations de logements Enregistrement et suivi des demandes de logement social, élaboration du Plan Partenarial de Gestion de la Demande, et de la convention intercommunale d'attributions	Possibilité d'aides communales aux opérations de production, réhabilitation, démolitions de logements locatifs sociaux Avis sur les projets de vente de logements locatifs sociaux Possibilité d'être lieu d'information du public sur la demande de logement social
4- Apporter des réponses à des besoins spécifiques	Subventions aux opérations de production de logements locatifs très sociaux (aides de l'Etat déléguées et aides communautaires) Octroi des agréments pour des structures financées en PLS	Possibilité de subventions communales aux opérations de production de logements locatifs très sociaux
5- Mettre en œuvre une politique foncière au service du projet habitat	Plan Local d'Urbanisme Opérations publiques d'aménagement Actions foncières	Actions foncières pour le logement social
6- Assurer la qualité du pilotage de la politique de l'habitat	Elaboration et suivi du Programme Local de l'Habitat Contractualisations (notamment délégation des aides à la pierre)	Avis sur le projet de PLH

27

Contenu-type des feuilles de route communales

Nom de la commune, situation géographique	
Données-clés	Les habitants, les ménages, l'emploi Les logements, les résidences principales
Objectifs chiffrés logements neufs	Nombre de logements prévus sur 6 ans Objectifs de diversité des formes urbaines Objectifs de diversité des types de logements (statuts d'occupation)
Construction de logements et foncier	Eléments de contexte (bilan logements commencés 2013-2017) Enjeux identifiés, actions envisagées sur la commune Tableau et carte des potentiels fonciers du PLH3
Parc privé	
Accession	Eléments de contexte
Parc social	Enjeux identifiés
Besoins spécifiques	Actions envisagées sur la commune

28

Les prochaines étapes jusqu'à l'adoption du PLH

29

Les prochaines étapes jusqu'à l'adoption du PLH

4 avril : 1^{er} arrêt de projet (conseil communautaire)

Avril à juin

Transmission aux communes et au Syndicat Mixte du SCoT pour avis
Délibérations dans chaque conseil municipal et en conseil syndical du SCoT et transmission à LMM (délai de 2 mois)
Eventuels ajustements au projet au vu de ces avis

27 juin : 2^{ème} arrêt de projet (conseil communautaire)

Juillet à
Septembre

Transmission à l'Etat pour avis (Préfet et Préfet de Région)
Présentation au bureau du CR2H (date pressentie 13 septembre),
transmission à LMM de l'avis de l'Etat et du CR2H
Eventuels ajustements au projet au vu de ces avis

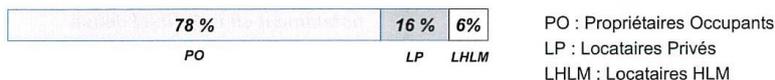
Octobre : adoption du PLH (conseil communautaire)

30

La Chapelle Saint Aubin



Statut d'occupation des résidences principales sur la commune

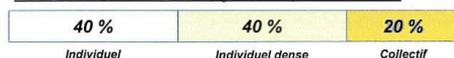


Objectifs chiffrés de la commune

Rappel des objectifs du PLUc (Horizon 2030)
Scénario démographique : 2 900 habitants
Production de 252 logements

Les objectifs du PLH 3 (2019 - 2025)
Production de 140 logements, soit 23 logements par an

Diversité des formes de logements pour le PLH 3



Diversité des types de logements pour le PLH 3



1) Renforcer la qualité et l'attractivité du parc privé existant

46 logements vacants en 2015 (16 logements vacants > 3 ans),
14 résidences principales classées 7 et 8 en 2015,
113 résidences principales construites avant 1949 (données 2015),
20 résidences principales en copropriétés en 2013
6 logements subventionnés Anah (2013 - 2017),

Enjeux et actions

Poursuivre la lutte contre l'habitat indigne et dégradé

Agir en faveur de l'amélioration énergétique du parc privé et lutter contre la précarité énergétique,

Développer une offre locative de qualité à loyer maîtrisé,

Lutter contre le logement vacant

Favoriser l'accès à la propriété

⇒ Participation à la mise en œuvre du programme Habitat-Qualité

2) Mieux répondre aux besoins d'accession des ménages

Pas de logements conventionnés entre 2013 et 2017,
26 % des ventes de maison < 150 000 € sur 41 ventes entre 2013 et 2016.

16 logements sur 3 sites

Enjeux et actions

Proposer une offre d'accession sociale à la propriété

- OAP dans le PLU communautaire imposant du logement aidé pour garantir une mixité sociale dans ces projets d'habitat : Une OAP sur le secteur Sud du bourg
- Participation de la commune à l'élaboration et au suivi des projets
- Constitution de réserves foncières pour le développement de programmes d'accession sociale

Proposer une offre d'accession à la propriété abordable

- Proposer une offre de logements neufs abordable notamment en individuel dense
- Accompagner l'accession dans l'ancien en lien avec le programme Habitat - Qualité

3) Continuer à faire du logement locatif social un levier de mixité

67 logements sociaux en 2017,
pas de logements social financé (2013 - 2017),
43 demandes en cours au 1^{er} janvier 2018 et 11 demandes satisfaites en 2017,

Des actions foncières menées par la commune, notamment avenue Joël Le Theule

SECTORISATION DE LA COMMUNE : PRIORITAIRE - 32 logements aidés sur 3 sites

Enjeux et actions

Poursuivre le développement de la mixité des types de logements à l'échelle des communes, des quartiers et des programmes et assurer le rééquilibrage des profils d'habitants.

Proposer une offre diversifiée et adaptée aux besoins et capacités des ménages

- Mobiliser du foncier pour du locatif social
- OAP dans le PLU communautaire imposant du logement aidé pour garantir une mixité sociale dans les projets d'habitat (une OAP sur le secteur d'extension au sud du bourg)

Améliorer la mise en relation offre / demande et l'équilibre dans le peuplement

- Renforcer l'association de la commune dans le processus d'attribution des logements locatifs sociaux

Adapter le parc locatif social existant aux nouveaux enjeux

- Enjeu d'adapter le parc existant aux personnes à mobilité réduite
- Connaître le besoin d'amélioration énergétique des logements sociaux

4) Apporter des réponses à des besoins spécifiques

Offre existante : Foyer ADAPEI Les Hautes Fontaines (22 places en 2015),
réalisation d'une enquête personnes âgées auprès des Capellaubinois de plus de 65 ans,
Participation à l'étude sur l'habitat-caravane: recensement et examen des situations
d'ancrage au cas par cas, réflexions sur le développement d'une offre

Enjeux et actions

Répondre aux besoins des populations vieillissantes et aux personnes handicapées / à mobilité réduite

- Etudier la faisabilité/l'intérêt de développer une offre dédiée aux personnes âgées : réflexion en cours quant au type de structure et aux types de logements à mettre en œuvre

5) La production de logements neufs et les marchés du foncier

Bilan logements commencés 2001 - 2015	Objectif (6 ans)	Réalisation (5 ans)
Production globale de logements	100	14
Diversité des formes de logement		
Logements individuels denses	50	0
Logements individuels moins denses	30	8
Logements intermédiaires ou collectifs	20	6
Diversité des types de logement		
Logements en Locatif Social	20	0
Logements en ASP	20	0
Logements Libres	60	14

Une opération d'aménagement :
aménagement du sud du bourg
(3^{ème} tranche de la ZAC Cœur de Vie
et les secteurs Est et Ouest

Des actions foncières menées par la
commune pour des projets d'habitat :
Guittet - rue de l'Europe,
Gougeon - rue de la Paille
et avenue Joël Le Theule

Enjeux et actions

Soutenir la croissance démographique en
proposant une offre neuve diversifiée

- ▷ Actions en faveur d'une offre diversifiée :
logements abordables pour les jeunes ménages et
notamment les primo-accédants, logements sociaux
- ▷ Constitution de réserves foncières pour maîtriser
l'avenir, notamment sur le secteur du centre bourg

Augmenter le parc de résidences principales à
travers une offre neuve adaptée aux besoins et la
mobilisation du parc existant sous-occupé

- ▷ Proposer une offre diversifiée permettant le parcours
résidentiel des personnes vieillissantes/âgées au sein
même de la commune

Poursuivre et promouvoir une urbanisation
durable du territoire

- ▷ Promouvoir l'habitat solidaire
- ▷ Proposer une densification du bâti raisonnable afin de
limiter d'éventuels problèmes de promiscuité et de vis-
à-vis

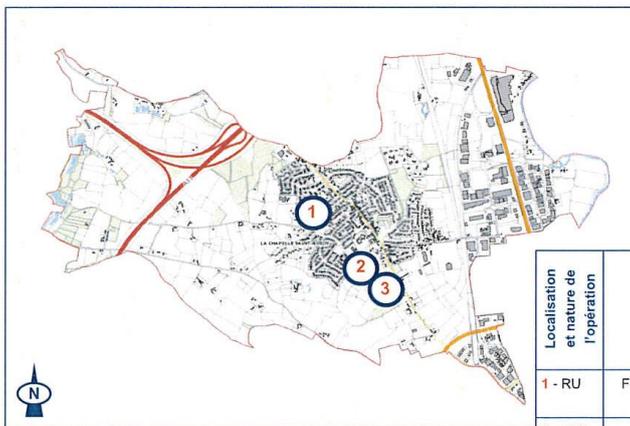


Tableau des potentiels fonciers

Localisation et nature de l'opération	Opérations	Nombre de logts	Formes urbaines			Types de logements		
			Ind	Ind. dense	Coll Int	LS	ASP	PL
1 - RU	Foncier face à ADAPEI	8		4	4	4	4	
2 - EXT	ZAC Cœur de Vie II (Tr.3)	24		24		6	3	15
3 - EXT	Ext. Sud du bourg (Tr.1)	87	26	43	18	22	9	56
RU	Densification non localisée	24		24				24
Total (2019 - 2025)		143	26	95	22	32	16	95

VII – DEROGATION MUNICIPALE AU PRINCIPE DU REPOS DOMINICAL DES SALARIES EN 2020

Rapporteur : monsieur LE BOLU

Suivant l'article L.3132-26 du Code du Travail (cf loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « loi Macron »), le nombre annuel de dimanches sur lesquels peut porter une dérogation municipale dans les établissements de commerce de détail où le repos a normalement lieu le dimanche est prescrit par le législateur à douze depuis le 1^{er} janvier 2016 contre cinq auparavant. La liste des dimanches doit être arrêtée avant le 31 décembre pour l'année suivante.

Conformément aux articles L.3132-27-1 et L.3132-25-4 du code précité, seuls les salariés volontaires ayant donné leur accord par écrit à leur employeur peuvent travailler le dimanche (le refus d'un salarié de travailler le dimanche ne constitue ni une faute ni un motif de licenciement ; le salarié qui refuse de travailler le dimanche ne peut faire l'objet d'aucune mesure discriminatoire dans le cadre de l'exécution de son contrat de travail ; le refus d'une personne de travailler le dimanche ne peut être pris en compte dans la décision de ne pas l'embaucher. En contrepartie, la rémunération est au moins égale au double de la rémunération normalement prévue pour une durée de travail équivalente et le repos compensateur est équivalent en temps).

Lorsque le nombre de dimanches excède cinq, la décision du maire est prise par arrêté après avis conforme de l'organe délibérant de l'E.P.C.I. à fiscalité propre dont la commune est membre, soit Le Mans Métropole, puis consultation des organisations syndicales représentatives d'employeurs et de salariés. L'objectif est de réguler l'activité commerciale sur l'agglomération. Le maire est obligé de suivre l'avis du conseil communautaire. A défaut de délibération dans un délai de deux mois suivant sa saisine, cet avis est réputé favorable.

Traditionnellement, les conseils municipaux délibèrent à la rentrée, après la réunion organisée par la Chambre de Commerce et d'Industrie (C.C.I.) avec les représentants des hypermarchés, grands magasins et unions de commerçants ou de galeries commerciales.

Le conseil communautaire ne délibère qu'en décembre, ce qui est trop tardif puisque les avis des organisations syndicales représentatives d'employeurs et de salariés doivent être sollicités. L'arrêté n'est édicté qu'après puis notifié aux enseignes, alors que le premier dimanche concerné est celui des soldes d'hiver en janvier, d'où des difficultés pour les entreprises à planifier la présence de leurs salariés et assurer une communication efficiente.

Lors du conseil communautaire du 14 décembre 2017, il avait été relevé des différences sur le nombre de dérogations au repos dominical sollicitées par les conseils municipaux des communes de l'agglomération et M. Boulard, président de Le Mans Métropole, avait confié à monsieur Le Bolu la mission de rechercher une harmonisation du nombre d'ouvertures sur le territoire pour 2019.

A l'issue de deux réunions des maires de la Métropole ou de leurs délégués en date des 16 avril et 10 septembre 2018 ainsi que de la consultation par la C.C.I. le 25 juin 2018 des directeurs des hypermarchés, centres commerciaux, grands magasins et présidents des associations de commerçants, les représentants des communes comptant sur leur territoire de tels établissements se sont entendus sur un nombre d'autorisations d'ouvertures fixé à sept dimanches tant pour 2019 que pour 2020 répartis de la manière suivante : un dimanche pour les soldes d'hiver, un dimanche pour les soldes d'été et les cinq derniers dimanches de la fin d'année.

Considérant ce qui précède, il est proposé au conseil municipal de solliciter l'avis du conseil communautaire de Le Mans Métropole sur sept dérogations au repos dominical dans les établissements de commerce de détail en 2020 dans le strict équilibre des intérêts de chacun des opérateurs économiques du territoire.

Décision

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal approuve les dispositions ci-dessus exposées relatives à la dérogation municipale au principe du repos dominical des salariés pour sept dimanches en 2020.

VIII – ORGANISATION DU BANQUET DES AINÉS

Rapporteur : monsieur LE BOLU

Jusqu'en 2014, le conseil d'administration du Centre Communal d'Action Sociale (C.C.A.S.) offrait chaque année aux aînés de se retrouver autour d'un banquet à l'automne.

Depuis 2015, à la demande du C.C.A.S., cette prestation est organisée par le conseil municipal avec le concours des administrateurs du Centre Communal d'Action Sociale.

La commission « communication – animation », chargée de l'instruction de ce dossier, propose au conseil municipal d'inviter les personnes âgées de soixante-huit ans et plus (donc nées avant 1952) inscrites sur la liste électorale et domiciliées sur la commune, soit au total cinq cent vingt-trois bénéficiaires, ainsi que d'étendre l'invitation à toute personne ne satisfaisant pas au critère ci-dessus moyennant une participation de 34,50 € (correspondant au prix du repas) au moyen d'un règlement par chèque à l'ordre du Trésor Public.

Le banquet aura lieu à la salle des fêtes dimanche 13 octobre prochain.

Les dépenses seront imputées à l'article 6232, « fêtes et cérémonies », les recettes au compte 70688, « autres prestations de services ».

Décision

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal approuve l'organisation du Banquet des Aînés dans les conditions exposées ci-dessus.

IX – COMPTE RENDU DE L'EMPLOI DES DECISIONS DU MAIRE

Rapporteur : monsieur LE BOLU

Conformément à l'article L.2122-23 du code général des collectivités territoriales, il est rendu compte des décisions prises dans le cadre des délégations du conseil municipal au maire suivant l'article L.2122-22 du code précité.

- **Décision n° 1** du 19 avril 2019 relative à la souscription d'un contrat d'assurance dommage-ouvrage pour la construction de la nouvelle mairie auprès de SMAbtp.
- **Décision n° 1** du 05 juin 2019 relative à l'avenant n°1 relatif au marché de réfection du court de tennis extérieur n°1 pour l'accès P.M.R. : plus-value.

Décision

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal prend acte de ces informations.

* * * * *
L'ordre du jour étant épuisé,
la séance est levée à 20 heures 45.
* * * * *

Le maire,

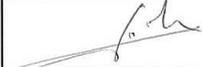
Joël LE BOLU

Le secrétaire de séance,

Valérie DUMONT

Procès-verbal affiché
du 19 juin 2019 au

SEANCE DU 17 JUIN 2019

NOMS Prénom	P R E S E N T	Présence constatée par émargement	Absent- Excusé	Procuration à	Absent
LE BOLU Joël	X				
CZINOBER Matthias	X				
MAUBOUSSIN Philippe	X				
FARINA Albane			X	CZINOBER Matthias	
JAROSSAY Joël			X	DYAS Emmanuel	
SANTERRE Séverine			X	VAN HAAFTEN Marika	
LEMESLE Régis	X				
VAN HAAFTEN Marika	X				
DYAS Emmanuel	X				
GIRARD Franck	X				
DUMONT Valérie	X				
GARNIER Dominique			X		
GUITTEAU Charlotte			X	DUMONT Valérie	
GUINOIS Sophie	X				
COLLET Cédric			X		
PRIGENT Jean-Pierre			X	LAUNAY Martine	
LAUNAY Martine	X				
NOURY Eric			X		

le secrétaire de séance, DUMONT Valérie

