



CHÂTEAUGIRON

COMMUNE NOUVELLE DE CHÂTEAUGIRON, OSSÉ ET SAINT-AUBIN DU PAVAIL

Extrait du registre des délibérations du CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 19 mai 2017

N° 2017/05/19/01

Nombre de conseillers en exercice : 56
 Nombre de présents : 36
 Nombre de votants : 47

Date de convocation :
 12/05/2017

L'an deux mille dix-sept, le dix-neuf mai à dix-neuf heures, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie de Châteaugiron sous la présidence de Madame Françoise GATEL, maire de Châteaugiron

<u>Présents :</u>	Mme Françoise GATEL	M. Joseph MENARD	M. Jean-Pierre PETERMANN
M. Jean-Claude BELINE	Mme Marielle DEPORT	M. Yves RENAULT	M. Jean-Claude LEPRETRE
M. Vincent CROCC	Mme Magalie DOUARCHE-SALADIN	M. Philippe LANGLOIS	Mme Catherine TAUPIN
Mme Laëtitia MIRALLES	Mme Véronique BOUCHET-CLÉMENT	M. Thierry SCHUFFENECKER	M. Denis GATEL
Mme Isabelle PLANTIN	Mme Laurence LOURDAIS-ROCU	M. Daniel MARCHAND	M. Christian BERNARD
Mme Marie-Odile BOIVIN	Mme Danièle BOTTE	Mme Morgane VIDAL	M. Dominique PELHATE
Mme Claudine DESMET	Mme Virginie LEFFRAY	Mme Stéphanie GUERRY	M. Hervé DIOT
M. Bruno VETTIER	Mme Séverine MAYEUX	M. Jean-Marc ERNAULT	M. René LOIZANCE
M. Michel RENAUDIN	M. Chantal LOUIS	Mme Marie-Françoise ROGER	M. Jean-François PROVOST
Mme Marion BELLARD			

<u>Absents</u>	Mme Marie AGEZ qui donne pouvoir à M. Jean-Claude BELINE
Mme Sophie BRÉAL qui donne pouvoir à Mme Véronique BOUCHET-CLÉMENT	M. Dominique DURAND qui donne pouvoir à M. Bruno VETTIER
Mme Nathalie GIDON qui donne pouvoir à Mme Marie-Françoise ROGER	M. Georges GUYARD à M. Philippe LANGLOIS
Mme Chrystelle HERNANDEZ qui donne pouvoir à M. Yves RENAULT	M. Jean-Claude MADIOT qui donne pouvoir à M. Denis GATEL
Mme Sandrine PERRIER qui donne pouvoir à M. Jean-François PROVOST	M. Erwan PITOIS qui donne pouvoir à Mme Françoise GATEL
M. Bertrand TANGUILLE qui donne pouvoir à M. Michel RENAUDIN	Mme Laurence VILLENAVE qui donne pouvoir à M. Jean-Pierre PETERMANN
M. Christophe BUDOR absent sans pouvoir	M. Pascal GUISSSET absent sans pouvoir
Mme Evelyn JAOUANNET absente sans pouvoir	M. Dominique KACZMAREC absent sans pouvoir
Mme Carine KUROWSKA absente sans pouvoir	M. Olivier MARAIS absent sans pouvoir
M. Alban MARTIN absent sans pouvoir	M. Christian NIEL absent sans pouvoir
M. Thierry PANNETIER absent sans pouvoir	

Objet : Demande d'extension du « dispositif Pinel » à Châteaugiron

Rapporteur : Françoise GATEL

La loi de défiscalisation immobilière « loi Pinel », instaurée en 2014, a été créée pour faciliter l'accès au marché locatif dans les zones tendues pour les particuliers ne disposant pas de grandes ressources, via un mécanisme fiscalement incitatif profitant au propriétaire investisseur.

Jusqu'à présent réservé à certaines communes présentant un fort degré de tension sur le marché locatif (communes classées en zone A et B), la loi de finances pour 2017 dans son article 68 prévoit la possibilité de déployer ce dispositif dans des communes situées en zone C, caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif liés à une dynamique démographique ou économique particulière. La loi de finances précise que ces communes devront avoir fait l'objet d'un agrément du représentant de

l'Etat dans la Région après avis conforme du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, dans des conditions définies par décret.

Ces conditions sont définies par le décret n°2017-761 du 4 mai 2017 relatif à l'agrément et au classement des communes pour l'application du quatrième alinéa du IV de l'article 199 novovicies du code général des impôts et à l'actualisation pour l'année 2017 des plafonds de loyer et de ressources des locataires prévus pour l'application du III du même article.

La commune nouvelle de Châteaugiron regroupant les communes de Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail depuis le 1^{er} janvier 2017, ne rentrant pas actuellement dans le dispositif Pinel, répond cependant aux définitions fixées par la loi et le décret.

Classée pôle structurant de bassin de vie dans le SCoT du Pays de Rennes, la ville de Châteaugiron compte depuis le 1^{er} janvier 2017, 9 434 habitants (7 423 à Châteaugiron, 1 189 à Ossé, 822 à Saint-Aubin du Pavail).

La ville présente une croissance démographique régulière s'expliquant par son caractère dynamique et attractif (situation, services, équipements, qualité de vie, patrimoine...). Cf Annexe 1.

Châteaugiron est également ville-centre de la Communauté de communes du Pays de Châteaugiron bénéficiant d'un fort développement économique tant au niveau des acteurs présents sur le territoire que des secteurs représentés. De nouvelles entreprises sont accueillies régulièrement entraînant une augmentation de la demande en logement à destination des salariés. Cf Annexe 2.

Le SCOT du Pays de Rennes impose de tendre vers une densité de 30 logements à l'hectare (sur le périmètre de la commune historique de Châteaugiron), ce qui nécessite de développer des projets de construction de logements collectifs. Ces logements permettraient d'augmenter les capacités d'accueil de la ville tout en développant la mixité sociale. A ce titre, le dispositif Pinel serait un levier particulièrement opérant. Cf Annexe 3.

D'autre part, en matière de renouvellement urbain, la ville de Châteaugiron dispose de plusieurs zones à fort potentiel. L'une d'entre elles est actuellement en projet, portée par un bailleur social. Le dispositif Pinel permettrait de développer et conforter les projets de renouvellement urbain.

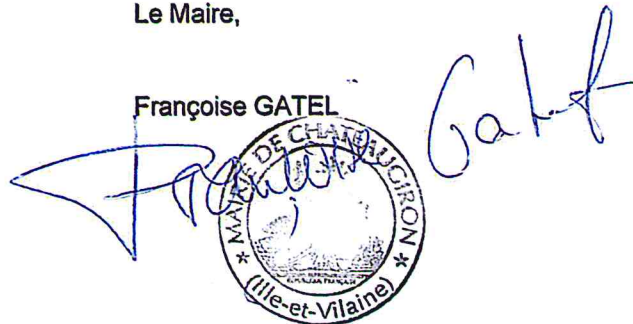
Le Programme Local de l'Habitat est en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de communes du Pays de Châteaugiron et n'est donc pas exécutoire. Ainsi, la demande d'agrément est présentée directement par la ville de Châteaugiron.

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

- autorise Madame le Maire à présenter la demande d'agrément afin de rendre éligible la ville de Châteaugiron au « dispositif Pinel ».

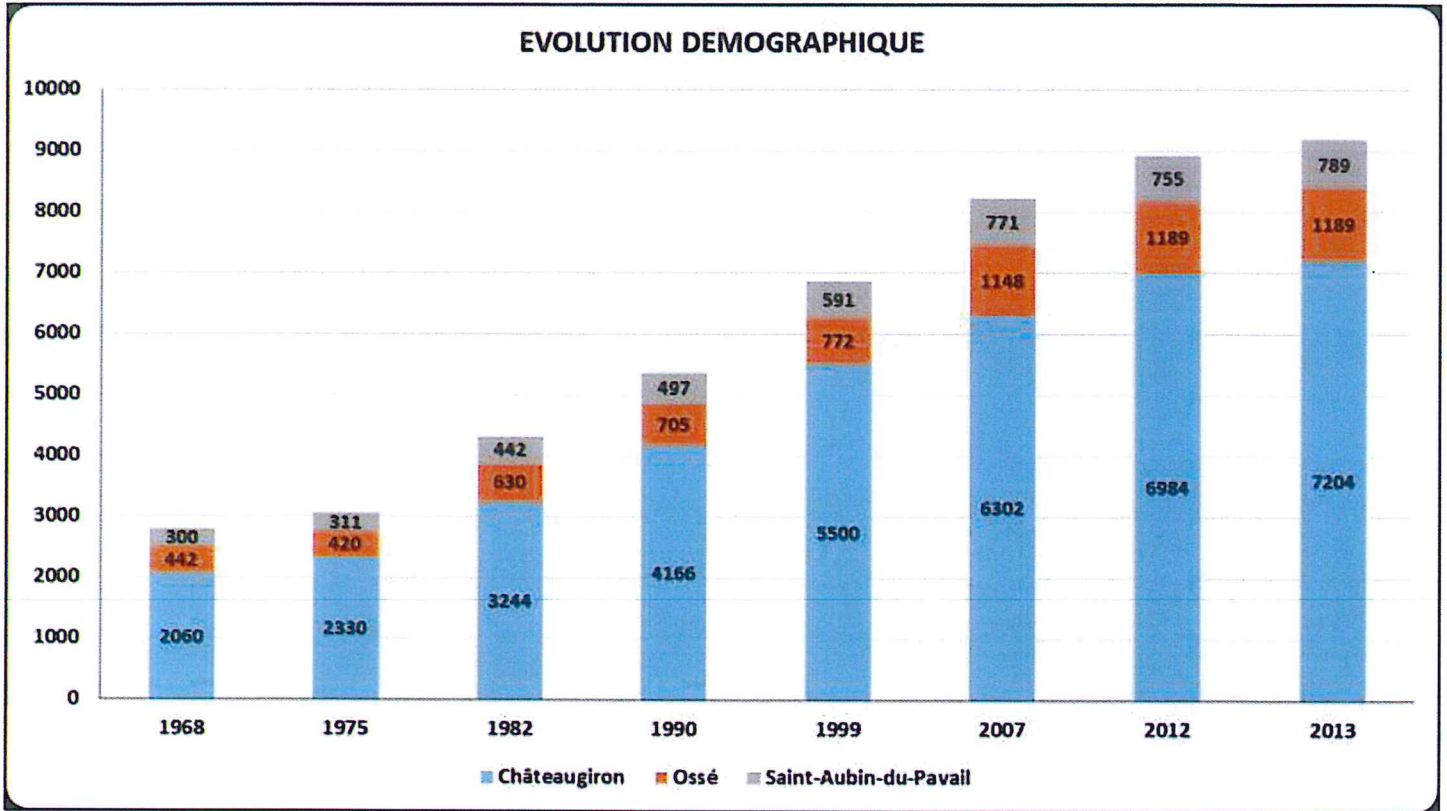
Pour Copie Conforme,
Le Maire,

Françoise GATEL



Certifié exécutoire par le maire,
compte-tenu de la réception en préfecture
le **16 JUIN 2017**
et de l'affichage ou la publication
Le Maire,





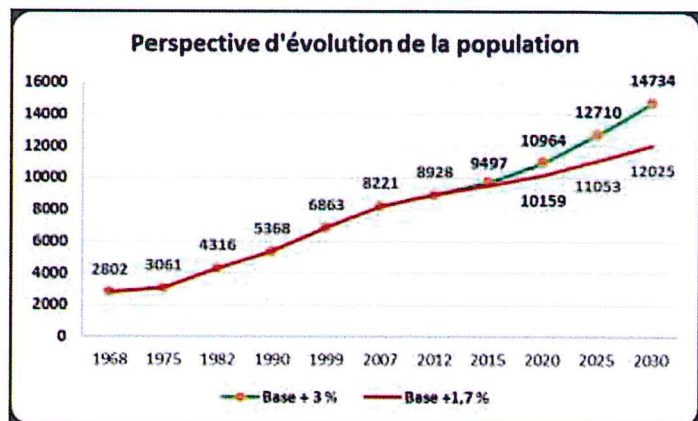
COMPARATIF DE TAUX DE CROISSANCE ANNUELS MOYENS ENTRE 2006 ET 2012

Territoire	Taux annuels moyens
Châteaugiron	+ 1.93%
Ossé	+ 0.79%
En Saint- Aubin du Pavail	-0.18%
Pays de Châteaugiron communauté	+ 1.48%
Département	+ 1.10%
Région	+ 0.70%
Pays	+ 0.50%

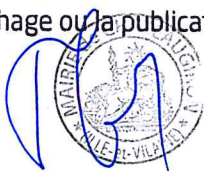
2030:

Selon une croissance de 1.7% par an, la population atteindrait 12 000 habitants

Selon une croissance de 3% par an, la population atteindrait 14 700 habitants



Certifié exécutoire par le maire,
 compte-tenu de la réception en préfecture
 le.....29 JUN 2017.....
 et de l'affichage ou la publication
 Le Maire,



Annexe 1 : Eléments démographiques

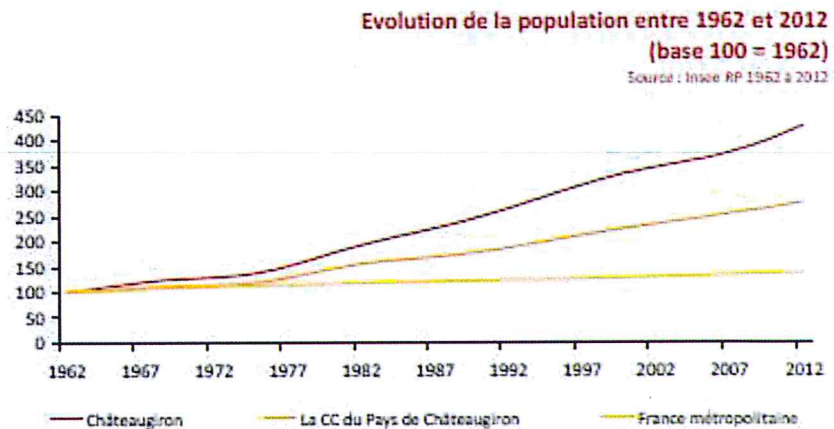
(Source Les chiffres clefs ABS COMPAS – Mars 2016 / INSEE / Diagnostic PLU)

La population

7 200 habitants au dernier recensement de l'Insee sur Châteaugiron.

Depuis 1962, Châteaugiron a gagné 5 520 habitants, soit une augmentation moyenne de 110 habitants par an.

Entre les deux derniers recensements, le nombre d'habitants a augmenté de 14% sur Châteaugiron ; alors que le nombre d'habitants a augmenté de 9% sur la CC du Pays de Châteaugiron.



30% de moins de 20 ans sur Châteaugiron, soit 6 points de plus qu'en moyenne en France métropolitaine.

7% de 75 ans et plus sur Châteaugiron, soit 2 points de moins qu'en moyenne en France métropolitaine.

10% de nouveaux arrivants dans l'année, soit 2 points de plus qu'en moyenne en France métropolitaine.

Châteaugiron enregistre **90** naissances domiciliées par an en moyenne entre 2012 et 2014.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la commune nouvelle de Châteaugiron compte 9434 habitants.

Le territoire de la commune nouvelle a accueilli environ 165 nouveaux habitants par an en moyenne sur les 25 dernières années, 130 pour Châteaugiron, 20 pour Ossé et 13 pour Saint-Aubin-du-Pavail.

Annexe 2 : Population active et emploi à Châteaugiron

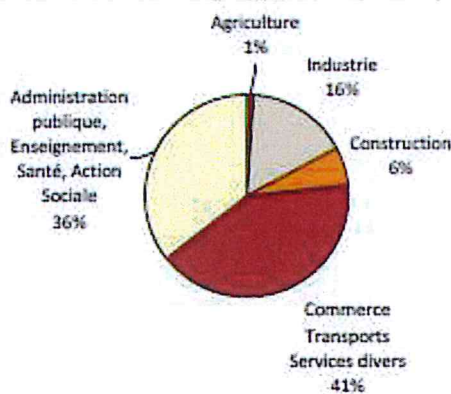
(Source Les chiffres clefs ABS COMPAS – Mars 2016)

L'emploi...

2 000 emplois sur Châteaugiron et

Répartition des emplois selon le secteur d'activité

Source : Insee RP 2012

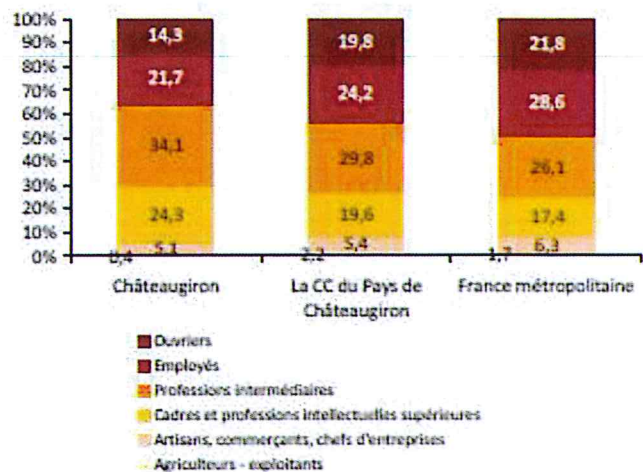


... et les actifs

3 290 actifs occupant un emploi

Répartition des actifs occupés par CSP (%)

Source : Insee RP 2012



Châteaugiron enregistre un taux de polarisation (emploi / actifs occupés) de 0,6 (1 en moyenne nationale).

Ainsi, ce sont 580 actifs qui vivent et travaillent sur Châteaugiron,

1 300 actifs qui travaillent à Châteaugiron mais qui n'y vivent pas.

2 720 actifs qui vivent à Châteaugiron mais qui n'y travaillent pas.

97%

c'est le taux d'activité des 25-54 ans (en emploi ou non) sur Châteaugiron, soit 6 points de plus qu'en moyenne en France métropolitaine.

22%

de bas niveaux de formation sur Châteaugiron, soit 11 points de moins qu'en moyenne en France métropolitaine.

40%

de hauts niveaux de formation sur Châteaugiron, soit 14 points de plus qu'en moyenne en France métropolitaine.

Certifié exécutoire par le maire,
compte-tenu de la réception en préfecture
le.....
et de l'affichage ou la publication

Le Maire,

29 JUIN 2017

Annexe 3 – Besoin en logements

(Source Diagnostic PLU – Avril 2017)

- Le PLU est conçu pour la période 2018-2033 (approbation début 2018)
- Pendant cette période, la décohabitation se poursuit pour passer de 2,6 en 2013 à 2,2 en 2033 $(2,6 - (2033-2013) * ((3,6-2,6)/(2013-1968))) = 2,1556$
- Sur un scénario « au fil de l'eau » à partir de 1990, la population atteindrait environ 12 500 habitants en 2033 $(9\ 182 + (2033-2013) \times 165,8 = 12\ 499)$ ou (12 000 et taux 1,7 donne 12 600)
- Le nombre de logements nécessaire sera de 5 800 en 2033 $(12\ 500 / 2,1556 = 5\ 798)$, quand fin 2018 il sera de 4 020 $(9\ 182 + (2018-2013) \times 165 = 10\ 007$; $2,6 - (2018-2013) \times 0,0222 = 2,488$; $10\ 007 / 2,488 = 4\ 022$
- Le besoin en logements sur la période 2018-2033 est d'environ **1 780 logements** (environ 118 par an)
- L'objectif de production de logements aidés doit tenir compte de l'armature urbaine.
- Un minimum de **25 % de logements aidés** (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale) est à atteindre pour les Pôles structurants de bassin de vie.
- De façon générale, afin de garantir un accès aux transports collectifs à tous les ménages, les nouvelles opérations qui se réalisent à proximité de pôles et lieux d'échange prévoient une part plus importante de logements aidés.
- Par ailleurs, les nouvelles opérations d'aménagement et de construction garantissent une part de production de logements adaptés aux personnes âgées, handicapées ou à mobilité réduite, couplée à certains critères de proximité aux services et commerces, d'accessibilité et de desserte en transport en commun.

Certifié exécutoire par le maire,
compte-tenu de la réception en préfecture
le.....**29 JUN 2017**.....

et de l'affichage ou la publication

Le Maire,