

**OBJET :**

**NOUVELLE GÉNÉRATION DE CONTRATS  
DE TERRITOIRE 2023-2028  
VOLET HABITAT**

**DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES**

**Secrétariat général de l'assemblée départementale**

Commission permanente du Conseil départemental

Extrait du procès-verbal  
des délibérations

Réunion du **8 janvier 2024**

Dossier n° D-9

**MISSION TERRITOIRES**

**Programme habitat**

LA COMMISSION PERMANENTE,

lors de sa réunion du **8 janvier 2024**, qui s'est tenue à partir de **10h30, à l'Hôtel du Département**, sous la présidence de **Olivier RICHEFOU**, son Président,

Présents : Jean-Marc ALLAIN, Jacqueline ARCANGER, Christelle AURÉGAN, Joël BALANDRAUD, Bruno BERTIER, Nicole BOUILLON, Christian BRIAND, Antoine CAPLAN, Magali d'ARGENTRÉ, Nadège DAVOUST, Dominique DE VALICOURT, Élisabeth DOINEAU, Christine DUBOIS, Françoise DUCHEMIN, Julie DUCOIN, Gérard DUJARRIER, Sandrine GALLOYER, Christophe LANGOUËT, Marie-Laure LE MÉE CLAVREUL, Stéphanie LEFOULON, Antoine LEROYER, Benoît LION, Aurélie MAHIER, Louis MICHEL, Camille PÉTRON, Gwénaél POISSON, Olivier RICHEFOU, Sylvain ROUSSELET, Jean-François SALLARD, Vincent SAULNIER, Corinne SEGRÉTAINE, Claude TARLEVÉ, Antoine VALPRÉMIT, Sylvie VIELLE.

**Hôtel du département**  
39 rue Mazagran  
BP 1429  
53014 LAVAL Cedex

☎ 02 43 66 53 43

☎ 02 43 66 54 22

✉ [secretariatassemblee@lamayenne.fr](mailto:secretariatassemblee@lamayenne.fr)

[www.lamayenne.fr](http://www.lamayenne.fr)

VU le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L 3211-1 et 2, L 3221-1,

VU la délibération du Conseil départemental du 6 mars 2023 donnant délégation d'attribution à la Commission permanente au titre du programme habitat,

VU la délibération du 12 décembre 2023 aux termes de laquelle l'Assemblée départementale a voté le budget primitif pour l'exercice 2024, ainsi que celle également en date du 12 décembre 2023 relative au programme habitat,

ENTENDU le rapport du Président,

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,**

✎ *A APPROUVÉ les modalités d'intervention de la seconde génération des Contrats de territoire - Volet habitat, détaillées dans le règlement relatif au dispositif et résumées comme suit :*

- ouverture à l'ensemble des communes mayennaises dont le seuil minimal par projet est de 10 000 €
- enveloppe budgétaire de 15 000 000 € divisée en 2 x 7,5M€ (2023-2025, 2026-2028), la répartition des enveloppes par EPCI composée d'une part fixe et d'une part variable en fonction notamment de la population de l'EPCI est la suivante :

EPCI	Enveloppe CT 2016-2021	Part fixe (a)	Part variable = prop. env. tot. CT EPCI (b)	TOTAL 1 = a + b	Part de chaque EPCI dans l'env. totale 1
CC du Bocage Mayennais	865 800 €	650 000 €	539 589 €	1 189 589 €	10%
CC de l'Ernée	624 300 €	650 000 €	556 685 €	1 206 685 €	10%
CC des Coëvrons	543 300 €	650 000 €	555 572 €	1 205 572 €	10%
CC du Mont des Avaloirs	582 300	650 000 €	474 842 €	1 124 842 €	9%
CC du Pays de Château-Gontier	361 500 €	650 000 €	581 192 €	1 231 192 €	10%
CC du Pays de Craon	745 800 €	650 000 €	608 855 €	1 258 855 €	11%
CC du Pays de Meslay-Grez	442 800 €	650 000 €	480 629 €	1 130 629 €	10%
CC de Mayenne Communauté	564 300 €	650 000 €	623 433 €	1 273 433 €	11%
Laval Agglomération	1 229 100 €	650 000 €	1 579 203 €	2 229 203 €	19%
<b>Total</b>	<b>5 959 200 €</b>	<b>5 850 000 €</b>	<b>6 000 000 €</b>	<b>11 850 000 €</b>	<b>100%</b>

- une enveloppe spécifique de 3 150 000 €, dédiée à la mise en place de 3 bonus allant de 2 500 € à 10 000 € (obtention d'une étiquette A ou B ou d'une labellisation environnementale officielle, projet situé en périmètre petites villes de demain, action cœur de ville ou opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain, gestion confiée à un acteur de la gestion immobilière sociale) avec possibilité de cumuler jusqu'à 2 bonus dans la limite de 15 000 €
- seconde période conditionnée à la validité ou la mise en place d'un Plan local de l'habitat (PLH)
- aide visant spécifiquement la construction ou réhabilitation de logements existants en zone U, étant précisé que les études concourant à l'élaboration de PLH ou de plans guides sont également éligibles.

- aide départementale pouvant couvrir 80 % de la dépense HT et les logements construits ou rénovés doivent être conservés sur une période minimale de 10 ans après la date de solde de la subvention (à défaut, aide sera reversée au prorata temporis de la durée des engagements tenus).

<i>Chapitre</i>	<i>Nature</i>	<i>Fonction</i>	<i>Ligne de crédit</i>
204	2324	555	23302

- Adopté à l'unanimité -

Accusé de réception en préfecture  
053-225300011-20240108-9-AR  
Date de télétransmission : 09/01/2024  
Date de réception préfecture : 09/01/2024

*Le Président,*



**Olivier RICHEFOU**

**Publication par mise en ligne :**

- du relevé des décisions le : **8 janvier 2024**
  - des délibérations de la Commission Permanente
- sur le site du Conseil départemental [www.lamayenne.fr](http://www.lamayenne.fr)

# Contrat de territoire 2023 – 2028 – Volet habitat

## Préambule

Le *Plan départemental de l'habitat et de l'hébergement (PD2H) 2022 – 2027* confirme le diagnostic territorial du précédent plan : certains centres-bourgs sont en difficulté, en termes d'offre de services et d'équipements, de commerces, de logements, ou encore de cadre de vie.

Ainsi, le diagnostic ainsi que les différentes réflexions engagées ont permis l'émergence de 4 objectifs forts pour le Département :

**Objectif 1** : Redynamiser les centres-bourgs par l'habitat afin de renforcer l'attractivité de leurs bassins de vie, qu'ils soient ruraux ou périurbains.

**Objectif 2** : Lutter contre la vacance de logements.

**Objectif 3** : Développer une offre nouvelle de logements adaptés aux besoins et aux attentes des ménages.

**Objectif 4** : Limiter l'étalement urbain et ses impacts en termes de consommation énergétique et de mobilité.

Avec 16 communes lauréates des programmes d'actions *Petites villes de demain* et *Action cœur de ville*, les élus locaux se sont davantage emparés des questions relatives à l'habitat. De plus, l'émergence d'*Opérations programmées d'amélioration de l'habitat* (OPAH) démontre une nouvelle fois une prise de conscience importante de la part des communes et intercommunalités des difficultés relatives aux thématiques de la vacance, de la précarité énergétique ou encore des logements dégradés.

À cela s'ajoute également en 2024 l'évolution de la délégation de compétence des aides à la pierre qui renforce le rôle structurant du Conseil départemental en matière de politique d'habitat, en lui permettant de prendre directement en charge l'instruction des dossiers pour le parc public ainsi que pour le privé.

Résultant du choix d'une politique ambitieuse du Conseil départemental, les *Contrats de territoire* 2016 – 2022 avaient intégré un volet spécifique à l'habitat, soutenu par une enveloppe de 6 millions d'euros, pour accompagner les différents projets voyant le jour sur le territoire. Avec 93 projets et plus de 500 logements concernés ce dispositif de soutien à la production de logements adaptés aura été une réussite.

Fort de cette première expérience, l'Assemblée départementale a décidé par délibération du 13 décembre 2022 d'engager une seconde version, plus ambitieuse, des *Contrats de territoire Volet habitat* sur la période 2023 – 2028.

## Article 1 – Principes généraux

- ❖ Comme présenté en préambule, les projets proposés devront d'être conformes aux objectifs, valeurs et ambitions portées par le PD2H.
- ❖ La contractualisation se présente sous la forme de deux périodes distinctes : 2023 – 2025 et 2026 – 2028. L'ouverture de la seconde période est conditionnée à la validité ou l'élaboration en cours d'un Plan local de l'habitat (PLH) ou à défaut, à la décision formelle (délibération) de l'Établissement public

de coopération intercommunal (EPCI) d'en mettre un en place. Le Département se réserve le droit de suspendre l'enveloppe si ces conditions ne sont pas respectées.

- ❖ La répartition de l'enveloppe dévolue à chaque territoire (cf. annexe 1) est laissée au libre choix de l'EPCI. Les modalités de répartition devront cependant être fixées en dialogue avec le Conseil départemental et seront soumises à validation de ce dernier.
- ❖ Cette nouvelle version des *Contrats de territoire* rend éligible l'ensemble des 240 communes du département sans distinction particulière.
- ❖ Un bilan du dispositif sera effectué à la fin de la première phase afin d'évaluer les points de difficultés et proposer une seconde phase d'avantage en accord avec les souhaits et besoins des territoires.

## **Article 2 – Projets éligibles**

### **Article 2.1 - Règles d'utilisation de la dotation**

Comme son nom l'indique, cette dotation est orientée vers des projets à vocation d'habitat. Une certaine souplesse a cependant été recherchée, comprenant que les termes de « vocation d'habitat » puissent être sujets à des interprétations multiples. Sont ainsi éligibles :

- Les opérations de réhabilitation de logements existants
- La construction de logements situées dans l'enveloppe urbaine (zonage U du Plan local d'urbanisme)
- L'acquisition de logements
- L'acquisition/viabilisation de parcelles sous réserve d'une garantie de mise en valeur à des fins d'habitat sous 3 ans
- La réalisation de plan guide (avec volet programmation réalisé par un programmiste et chiffré au regard d'un calendrier réaliste)
- La réalisation d'un PLH

L'EPCI peut réserver une partie de l'enveloppe contractualisée pour la mise en place ou l'actualisation d'un PLH, sous réserve d'en informer le Conseil départemental avant le 01/09/2024. Cette enveloppe peut se retranscrire soit par une subvention directe soit par le financement à hauteur de 80 % d'un poste en régie dédié à l'élaboration ou l'actualisation du PLH, avec une subvention maximum de 100 000 € sur la durée des contrats.

Ne sont pas éligibles les études qui ne sont pas citées ci-dessus, l'achat de mobilier, les opérations d'acquisition, de viabilisation ou de construction ne se situant pas en zone U ou n'intégrant pas la production de logements ainsi que la démolition stricte sans création de logements. Les opérations de démolitions dites strictes seront cependant autorisées à partir de la seconde période de contractualisation (2026).

Un reversement de l'aide au prorata temporis sera obligatoire si le logement ou la parcelle acquise est revendue sous 10 ans à compter de la date du solde.

Dans le cadre d'une opération concernant directement un logement neuf ou existant, un Diagnostic de performance énergétique (DPE) sera à fournir parmi les pièces justificatives. La subvention départementale est corrélée à l'obtention a minima d'une étiquette énergétique C. Tout projet n'atteignant pas l'étiquette C

ou ne fournissant pas de DPE se verra ajourné. Pour toute construction, la réalisation d'un double test d'étanchéité à l'air est par ailleurs vivement recommandée.

## **Article 2.2 – Les bonus**

Afin de valoriser d'avantage certaines actions s'inscrivant pleinement dans les objectifs énoncés précédemment, le Conseil départemental a fait le choix de mettre en place des Bonus dans les situations suivantes :

- Obtention de l'étiquette énergétique A ou B : **5 000 € / opération**
- Labellisation environnementale officielle (BBCA pour Bâtiment bas carbone, BEPOS pour Bâtiment à énergie positive) : **5 000 € / opération**
- Projets situés en périmètre PVD (Petites villes de demain), ACV (Action cœur de ville) ou OPAH-RU (Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain) : **10 000 € / opération**
- Réhabilitation de logement communal avec gestion confiée à un bailleur social / Agence immobilière sociale (AIS) : **2 500 € / opération**

Possibilité de cumuler 2 bonus, dans la limite de 15 000 €. Ne sont cependant pas cumulables les bonus « Etiquette énergétique A ou B » ainsi que « Labellisation environnementale ».

## **Article 3 – Modalités financières**

### **Article 3.1 - Modalités de calcul de la dotation départementale aux EPCI**

Le budget alloué aux *Contrats de territoire Volet habitat* s'élève à **15 000 000 €**. La dotation que le Département propose aux EPCI d'affecter à leur territoire conformément à l'article 2.1 est calculée sur la base d'une part fixe à hauteur de 650 000 € ainsi que d'une part variable proportionnelle notamment au nombre d'habitants de l'EPCI (INSEE).

### **Article 3.2 - Les bénéficiaires**

La dotation départementale ne peut être attribuée qu'aux Communes et EPCI. Les organismes privés, mixtes et parapublics ne sont pas éligibles à cette dotation.

### **Article 3.3 - Les modalités d'intervention**

Afin de favoriser l'émergence de projets structurants, le Conseil départemental a fixé un seuil minimal pour chaque projet contractualisé à hauteur de 10 000 €. Ne seront pas retenus les projets dont le coût global est inférieur à ce montant.

Peut être financé tout projet engagé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 (date de l'acte d'achat, du démarrage des travaux ou date de commande). Par dérogation au règlement budgétaire et financier du Département le projet pourra avoir eu un début d'exécution antérieur à la décision attributive de l'aide.

Le taux d'aide départementale ne peut excéder 80 % du montant hors taxe, y compris en cas de cumul des différentes enveloppes du contrat ou aides départementales (2 maximum).

### **Article 3.4 - L'engagement des actions**

Chaque opération sera d'abord soumise à l'avis de la *Commission territoires* puis fera l'objet d'une décision attributive de subvention en *Commission permanente* du Département. La décision sera notifiée au maître d'ouvrage concerné avec copie à l'EPCI pour le suivi du contrat.

Le dossier de demande de subvention est élaboré par le maître d'ouvrage du projet et adressé à l'EPCI qui le transmet au Département. Un modèle de fiche-action est annexé au présent contrat.

Ce dossier doit comprendre les pièces suivantes :

- Délibération du Conseil municipal approuvant l'opération et sollicitant l'aide du Département ;
- Description du projet (formulaire prévu à cet effet)
- Estimation détaillée du coût du projet
- Calendrier prévisionnel de réalisation
- Avis de l'EPCI
- Délibération de l'EPCI si changement, précisant le montant et le taux de la subvention octroyée

Selon la nature des projets, des pièces complémentaires pourront être sollicitées le cas échéant afin d'aider à la compréhension du projet.

Les dépôts des demandes de subvention auprès des services du Conseil départemental pour la première période seront possibles jusqu'au 01/12/2025 inclus. La seconde période sera quant à elle officiellement lancée au 01/01/2026.

L'ensemble des pièces est à fournir par voie dématérialisée uniquement à l'adresse suivante : [habitat@lamayenne.fr](mailto:habitat@lamayenne.fr)

Il est demandé à chaque EPCI de veiller à la consommation de l'enveloppe et d'assurer la bonne gestion financière de cette dernière.

### **Article 3.5 - Versement de l'aide départementale**

L'EPCI transmet aux services du Conseil départemental (cf. adresse ci-dessus) la demande de paiement de la subvention. Le paiement est effectué en deux versements maximum par projet, sur la base d'un coût hors taxe, selon les modalités suivantes :

- 50 % sur production d'une attestation de début de travaux (ou d'étude pour les PLH et plans guide) et d'un état récapitulatif des dépenses réglées au minimum à hauteur de 30 % du coût prévisionnel HT du projet, visé par la ou les personnes habilitées à cet effet ;
- 50 % sur production d'une attestation de fin de travaux (ou d'étude pour les PLH et plans guide) et d'un décompte détaillé des dépenses réalisées en investissement visé par la ou les personnes habilitées à cet effet.

Ce décompte comporte les imputations budgétaires, les numéros et dates de mandats, la nature, la destination des dépenses et leur coût HT.

En cas de dépense inférieure au montant prévisionnel, le paiement s'effectuera au prorata du coût total HT réalisé.

L'opération pour laquelle la subvention est attribuée doit être commencée (attestation de début de travaux) dans la limite d'un an maximum. À titre exceptionnel, par délibération de la Commission permanente du Conseil départemental, ce délai peut être prorogé d'un an. Au-delà, l'aide devient caduque.

Le bénéficiaire de la subvention dispose d'un délai de quatre ans pour solder les travaux à compter du début de la notification du Président du Conseil départemental. Par délibération de la Commission permanente du Conseil départemental, une prorogation à titre exceptionnel du bénéfice de la subvention pour une nouvelle période d'une année peut être accordée lorsque l'achèvement effectif des travaux n'est pas intervenu dans le délai des quatre ans à compter de la notification de l'aide départementale.

Pour les PLH réalisés en régie, seuls les moyens supplémentaires mis en place spécialement pour conduire les prestations et correspondant aux rémunérations de contractuels affectés spécifiquement à cette fin sont pris en compte. Le paiement de la subvention est effectué selon les modalités suivantes :

- une copie du contrat de travail postérieur au 1<sup>er</sup> janvier 2024 ;
- l'état des dépenses certifié par le comptable public.

## ANNEXE 1 : RÉPARTITION DE L'ENVELOPPE ENTRE EPCI

EPCI	Enveloppe CT 2016-2021	Part fixe (a)	Part variable = prop. env. tot. CT EPCI (b)	TOTAL 1 = a + b	Part de chaque EPCI dans l'env. totale 1
CC du Bocage Mayennais	865 800 €	650 000 €	539 589 €	1 189 589 €	10%
CC de l'Ernée	624 300 €	650 000 €	556 685 €	1 206 685 €	10%
CC des Coëvrons	543 300 €	650 000 €	555 572 €	1 205 572 €	10%
CC du Mont des Avaloirs	582 300	650 000 €	474 842 €	1 124 842 €	9%
CC du Pays de Château-Gontier	361 500 €	650 000 €	581 192 €	1 231 192 €	10%
CC du Pays de Craon	745 800 €	650 000 €	608 855 €	1 258 855 €	11%
CC du Pays de Meslay-Grez	442 800 €	650 000 €	480 629 €	1 130 629 €	10%
CC de Mayenne Communauté	564 300 €	650 000 €	623 433 €	1 273 433 €	11%
Laval Agglomération	1 229 100 €	650 000 €	1 579 203 €	2 229 203 €	19%
<b>Total</b>	<b>5 959 200 €</b>	<b>5 850 000 €</b>	<b>6 000 000 €</b>	<b>11 850 000 €</b>	<b>100%</b>

À cette enveloppe s'ajoute l'enveloppe spécifique dédiée aux Bonus à hauteur de **3 150 000 €**.

**11 850 000 € + 3 150 000 € = 15 000 000 €**

## ANNEXE 2 : TEMPORALITE DES CONTRATS

### Début 2024

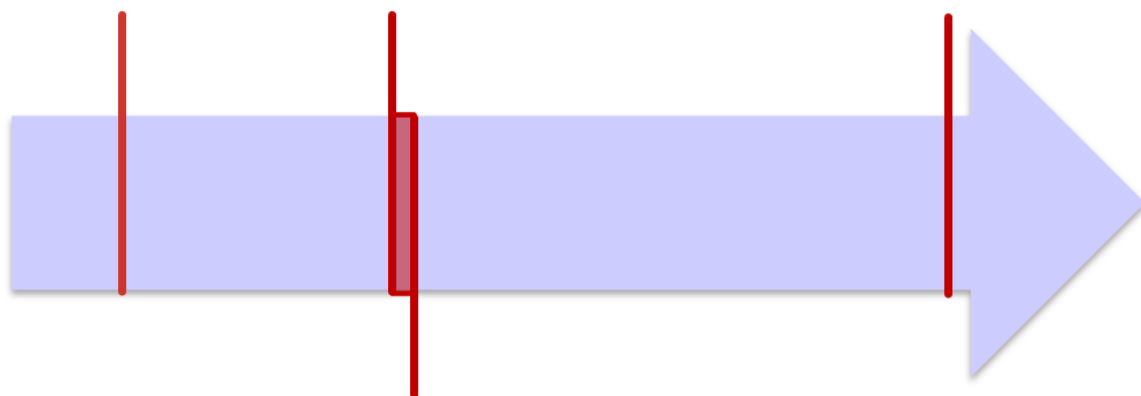
- Lancement des Contrats
- Transmission au CD des modalités de répartition au sein des différents EPCI\*

### Fin 2025

- Fin de la première période (dépôt des demandes jusqu'au 01/12/2025)
- Bilan et réaffectation des enveloppes entre EPCI si besoin

### 2028

Fin de la 2<sup>nd</sup> Génération des Contrats de Territoire



### 2026

Lancement de la seconde période pour tous les EPCI couverts par un PLH



# CONTRAT DE TERRITOIRE VOLET HABITAT

Conseil départemental 53

**Soutien aux projets de  
revitalisation de l'habitat  
en centre-bourg**

**FORMULAIRE DE DEMANDE**

# Présentation générale du projet

*(à remplir par la commune sur laquelle est localisé le projet)*

## 1 - Identification de la Commune

**Nom de la Commune :**

**Nom de la personne à contacter pour toute question relative à cette demande :**

- Nom / Prénom :

- Fonction :

- Adresse :

- Code postal :

- N° de téléphone :

- Email :

## 2 - Présentation résumée du projet :

*Résumé de votre projet en une dizaine de lignes, qui pourra être utilisé par vous-même ou par l'EPCI, dans les documents d'information et de communication.*

## 3 - Localisation de l'opération :

*Intégrez un plan de situation du projet par rapport au centre-bourg et des photos de la parcelle ou de l'immeuble concerné ainsi que tout élément à votre convenance facilitant la compréhension.*

#### 4- Questions spécifiques :

- Date de la délibération du conseil municipal approuvant le projet et le plan de financement ?

Date : ...../...../.....

- Étiquette énergétique projetée après travaux ? (DPE à fournir en pièce jointe)

A :

B :

C :

- Le bâtiment dispose-t-il d'un label valorisant sa qualité énergétique ou son empreinte carbone après travaux (exemple : Bâtiment bas carbone, Bâtiment à énergie positive, Bâtiment passif, etc.) ?

oui :

non :

si oui, lequel ? .....

- Avez-vous effectué un double test d'étanchéité à l'air ?

oui :

non :

si oui, résultat ? .....

- Le projet s'intègre-t-il dans la stratégie du territoire et dans ses documents intercommunaux (SCoT, PLH, PLUi) ?

oui :

non :

si oui, lequel ? .....

- La gestion du logement sera-t-elle confiée à un professionnel de la gestion immobilière de type AIS, bailleurs sociaux, etc. ? :

oui :

non :

si oui, lequel ? .....

#### 5 - Calendrier prévisionnel de mise en œuvre du projet

*Date de début, date de fin, énumération des étapes par ordre chronologique (y compris des phases antérieures)*

## 6 - Date et signatures

Fait à

le,

## 6 - Documents à joindre

La demande d'aide est à adresser dématérialisée à « [habitat@lamayenne.fr](mailto:habitat@lamayenne.fr) » et doit comprendre :

- **Le formulaire de demande** (ci-dessus dûment complété)
- **Le plan de financement prévisionnel (avec les aides des co-financeurs et les recettes éventuelles)**
- **La délibération du Conseil municipal** (approuvant le projet, le plan de financement prévisionnel et son calendrier)
- **La délibération communautaire** (si changement par rapport aux règles de répartition fixées en dialogue avec le Département à chaque période triennale du dispositif)