

## ***Contrats de Territoires 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, à savoir que certains centres-bourgs sont en difficulté, en termes d'offre de services et d'équipements, de commerces, de logements, de cadre de vie ou encore de bassin d'emplois.

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* (PVD) et *Action Cœur de Ville* (ACV), l'ensemble du département s'est également engagé davantage sur les questions relatives à l'habitat. De plus, l'émergence grâce à ses programmes *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 sur les difficultés relatives aux thématiques de la vacance, de la précarité énergétique ou encore des logements dégradés.

À cela s'ajoute également la délégation de compétence des aides à la pierre, actuellement de type 2 (gestion des choix stratégiques, de la programmation des logements sociaux sur le territoire de délégation, gestion des enveloppes de crédit ANAH), qui passera à une délégation de type 3 dans les années à venir. Cette nouvelle délégation renforce le rôle structurant du Département 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, les Contrats de Territoire 2016 – 2022 ont proposé un volet spécifique à l'habitat, soutenu par une enveloppe de 6 millions d'euros, avec pour objectifs de soutenir les différents projets voyant le jour sur le territoire. Avec 93 projets et plus de 500 logements concernés se présente aujourd'hui comme une réussite. En effet, les EPCI se sont particulièrement bien saisis de cette enveloppe afin de proposer des projets variés et ambitieux. Cette contractualisation a ainsi permis d'accompagner les collectivités en représentant en moyenne 25 % du financement global des projets.

Fort de cette première expérience le Conseil départemental a fait le choix, par Délibération de l'assemblée du 13 décembre 2022, de proposer 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 se devront d’être en accords avec les 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, la construction ou à minima à l’engagement de l’EPCI de mettre en place un PLH dans les années à venir. Le Département se réserve le droit de suspendre l’enveloppe si ces conditions ne sont pas respectées.
- ❖ La répartition de l’enveloppe 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 située dans l’enveloppe urbaine (zonage U du PLU) ;
- 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 ;
- La réalisation d’un PLH.

Il est possible pour la Communauté de 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 1 septembre 2024. Cette enveloppe peut se retranscrire soit par une subvention directe soit par le financement à hauteur de 80 % d’un poste en régie, 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 DPE sera à fournir parmi les pièces justificatives. La subvention départementale est corrélée à l'obtention à 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 la mise en place de Bonus dans les situations suivantes :

- Obtention de l'étiquette énergétique A ou B : **5000 € / Opération ;**
- Labellisation environnementale officielle (BBCA, BEPOS) : **5000 € / Opération ;**
- Projets situés en périmètre PVD, ACV, VA ou OPAH-RU : **10 000 € / Opération ;**
- Réhabilitation de logement communal avec gestion confiée à un bailleur social / AIS : **2500 € / Opération.**

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

## **Article 3 – Modalités financières**

### **Article 3.1 - Modalités de calcul de la dotation départementale à la Communauté**

Le budget allotit au Contrats de Territoire volet Habitat s'élève à **15 000 000 €**. La dotation que le Département propose à la Communauté d'affecter librement à des investissements sur son territoire est calculée sur la base d'une part fixe à hauteur de 650 000 € ainsi que d'une part variable proportionnelle au nombre d'habitants de la Communauté (INSEE).

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

La dotation départementale concerne uniquement les organismes publics suivants : Communes, EPCI. Les organismes privés, mixtes et parapublics ne sont pas visés par cette dotation.

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

Afin de favoriser l'émergence de projets structurants sur le territoire, 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 du projet 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 de la part de la Commission permanente du Département. La décision sera notifiée au maître d'ouvrage concerné avec copie à la Communauté pour le suivi du contrat.

Le dossier de demande de subvention est élaboré par le maître d'ouvrage du projet et adressé à la Communauté qui le transmet au Département. Un modèle 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 communautaire 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 pour la première période seront possibles jusqu'au 1<sup>er</sup> décembre 2025 inclus. La seconde période sera quant à elle officiellement lancée au 1<sup>er</sup> janvier 2026.

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

Il est demandé à chaque Communauté 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**

La Communauté transmet au Département la demande du maître d'ouvrage justifiant l'avancement de l'opération. Le paiement de la subvention départementale sera effectué sur la base du coût hors taxe. Il pourra s'effectuer à raison de deux versements maximums par projet dans la limite d'un an maximum pour commencer les travaux. Il sera cependant possible de proroger cette limite d'un an. Passé ce délai, l'aide devient cependant caduque.

Est proposé la répartition suivante :

- 50 % sur production d'une attestation de début de travaux 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 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 de l'investissement, le paiement s'effectuera au prorata du coût total HT réalisé.

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

EPCI	Enveloppe CT 2016-2021	Part fixe (a)	Simulation 1		
			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 Meslays-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



## ANNEXE 3 : FORMULAIRE → cf. document spécifique