Envoyé en préfecture le 13/03/2026
Reçu en préfecture le 13/03/2026
Publié le
ID : 035-200070688-20260310-2026_73-DE

DEPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE
ARRONDISSEMENT DE FOUGERES - VITRE

COUESNON MARCHES DE BRETAGNE
Parc d'Activités Coglais St Eustache
ST ETIENNE EN COGLES - 35460 MAEN ROCH
☎ 02.99.97.71.80

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Nombre de délégués :
En exercice : 39
Votants : 33
Présents : 32
Absents représentés : 1

Date de la convocation : 3 mars 2026
Date d'affichage : 3 mars 2026

L'an deux mille vingt-six, le dix mars à dix-huit heures trente, les membres du Conseil Communautaire, légalement convoqués, se sont réunis à l'Espace Social et Culturel Commun salle de l'Auditorium "1 rue Albert Camus" Saint Brice en Coglès 35460 MAEN ROCH, sous la présidence de Monsieur Christian HUBERT, Président.

Etaient présents : M. Hubert, M. Houdus, M. Janvier, M. Boulmer, M. Gaigne, Mme Meignan, M. De Gouvion Saint Cyr, M. Hervé, M. Helbert, Mme Eslhout, Mme Montembault, M. Eon, M. Rault, M. Sourdin Pierre, M. Vallée, Mme Cellier-Chenoir, M. Retoré, Mme Perrin, M. Sourdin Jean Frédéric, Mme Chataignier, Mme Prunier, Mme Lohier, M. Besnard, Mme Malle, M. Monthorin, M. Hamard, Mme Boulière, M. De Moncuit, M. Prioul, M. Avril, Mme Blaise, M. Rapinel

Suppléants présents sans voix délibérante : M. Jobert, Mme Tison,

Absente excusée avec pouvoir : Mme Machard représentée par M. Houdus

Absents Excusés : M. Dubreil-Jardin, Mme Balusson

Absents : Mme Launay, Mme Jouaux, Mme Gobé, M. Germain,

Mme Paule PERRIN est désignée secrétaire de séance

AFFAIRE INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR

2026_ 73_020_7.1 : Aide à la sortie de vacance de logements situés en centre-bourg sur le territoire de Couesnon Marches de Bretagne

Monsieur Pascal HERVE, Vice-président en charge de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Contractualisations, rappelle que la loi Climat et Résilience de 2021, qui a notamment introduit l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050, a un impact significatif sur les enjeux de planification dans les prochaines décennies, dans un objectif de forte réduction de la consommation foncière à décliner dans notre PLUi et notre PLH.

Par ailleurs, le diagnostic du Programme Local de l'Habitat, actuellement en cours d'élaboration, recense 1 291 logements vacants sur le territoire de CMB, dont 50% sont vacants depuis plus de 2 ans, soit un taux de vacance de 11,40 %, deux fois plus élevé que le taux départemental (source Insee, 2020).

Les facteurs de la vacance sont multiples :
- Rétention foncière (succession complexe, indivision),
- Précarité énergétique entraînant des difficultés à louer ou vendre,
- Manque de moyens pour mener des travaux de rénovation,
- Logements qui ne sont plus adaptés aux besoins de leurs occupants (perte d'autonomie, vieillesse), …

Envoyé en préfecture le 13/03/2026
Reçu en préfecture le 13/03/2026
Publié le
ID : 035-200070688-20260310-2026_73-DE

Dans ce contexte, la reconquête des logements vacants apparaît comme une double solution pour revitaliser l'habitat en centre-bourg, tout en favorisant la création de logements et l'accueil de nouveaux habitants sans consommation foncière.

Aussi, dans l'objectif d'encourager l'acquisition et la rénovation des logements vacants, notamment dans les centres-bourgs, et dans la continuité de l'OPAH qui s'est achevée en 2023, les élus de la commission Habitat ont travaillé sur l'élaboration d'une nouvelle aide à la sortie de vacance de logements situés en centre-bourg.

Règlement de l'aide

Ce dispositif, **financé par les fonds propres de la collectivité**, s'adresse aux particuliers et personnes morales non imposées sur les sociétés, ayant **un projet d'acquisition avec travaux** en vue de créer une **résidence principale**.

Cette aide est régie par un règlement, élaboré par un groupe de travail thématique « stratégie habitat » de la commission Habitat en date du 24 novembre 2023.

Ce règlement définit les conditions d'attribution, le montant et les modalités de versement, les engagements réciproques du bénéficiaire et de la collectivité. Il comprend notamment **des enjeux de gain énergétique**, avec **un accompagnement obligatoire par le service Rénobatys** de l'Agence Locale de l'Energie, dans le montage du projet et la constitution du dossier de demande de subvention auprès de CMB, ainsi que pour la demande de paiement après réception des travaux.

L'attribution de cette subvention sera conditionnée à l'atteinte d'un **gain énergétique minimum** de 30% de KWhep par m² par an et/ou l'atteinte de la classe énergie C minimum.

L'aide est également conditionnée à l'occupation du logement comme résidence principale (par le propriétaire ou en location) pendant 6 ans après la réalisation des travaux.

Accompagnement obligatoire par Rénobatys

Le suivi et la mise en œuvre de ce dispositif sera assuré en régie par le service Habitat de Couesnon Marches de Bretagne, avec l'appui du service Rénobatys de l'ALE du Pays de Fougères, par le biais d'une convention de partenariat.
Le rôle du service Rénobatys sera d'accompagner les porteurs de projets aux 3 étapes clés du projet :

- En amont de la demande de subvention, par la **réalisation d'un bilan énergétique**, comparant la situation initiale / le scénario basé sur les devis,

- Lors de la demande de subvention, par **l'instruction technique et financière** du projet,

- À l'issue des travaux, par **la mise à jour du bilan énergétique** sur la base des factures, pour la demande de paiement.

Pour ce faire, l'Agence Locale de l'Energie propose les conditions financières suivantes :

Missions générales d'accompagnement de la collectivité	500 € HT / an
Étape 1 – Accueil et pré-diagnostic - Accueil du demandeur - Entretien en bureau pour qualifier la demande - Visite du logement et réalisation d'un bilan énergétique - Restitution du bilan énergétique - Analyse des devis	100 € HT / dossier

Envoyé en préfecture le 13/03/2026
Reçu en préfecture le 13/03/2026
Publié le
ID : 035-200070688-20260310-2026_73-DE

Étape 2 – Instruction technique et financière - Mise à jour du bilan énergétique intégrant les devis - Élaboration du plan de financement basé sur le devis retenu - Calcul du montant de l'aide mobilisable	200 € HT / dossier
Étape 3 – Clôture du dossier - Mise à jour du bilan énergétique à partir des factures - Établissement du plan de financement final - Calcul du montant définitif de l'aide	100 € HT / dossier

Montant de l'aide et budget annuel

Sur proposition de la commission Habitat, l'aide financière sera calculée à hauteur de 15 % du montant TTC des travaux, dans la limite de :

- 15 000 € si le logement est situé en secteur protégé par un **Secteur Patrimonial Remarquable (SPR) ou un Périmètre Délimité des Abords (PDA),**
- 10 000€ dans les autres cas

Une enveloppe annuelle de 42 000 €, sur le budget général, section d'investissement, est proposée au Budget Primitif 2026, pour la première année du dispositif. Les élus de la commission Habitat proposent ensuite une enveloppe de 100 000€ par an.

VU les conclusions de la commission Habitat / Comité de pilotage OPAH du 5 juillet 2023,

VU les propositions du groupe de travail thématique « stratégie habitat » de la commission Habitat du 24 novembre 2023,

VU l'avis et les orientations budgétaires émis par les élus de la commission Habitat réunis le 8 décembre 2025,

VU le projet de convention de partenariat proposé par l'Agence Locale de l'Energie,

VU le règlement proposé en annexe,

Monsieur Pascal HERVE, Vice-président en charge de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Politiques contractuelles propose :

- **D'approuver le Règlement relatif à l'aide à la sortie de vacance d'un logement situé en centre-bourg, sur le territoire de Couesnon Marches de Bretagne ainsi que ses annexes 1 à 5 ;**
- **De valider la conclusion d'une convention de partenariat avec l'Agence Locale de l'Energie pour l'accompagnement des particuliers, dans la limite de 4 500€ par an / 10 projets par an ;**
- **D'allouer à ce dispositif une enveloppe budgétaire annuelle de 42 000 € en investissement pour 2026, puis 100 000 € à partir de 2027 ;**
- **D'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tout document y afférent.**

Vu l'exposé de Monsieur Pascal HERVE, Vice-président en charge de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Contractualisations,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Communautaire, à l'unanimité, valide la proposition de Monsieur Pascal HERVE, Vice-président en charge de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Contractualisations, telle que présentée ci-dessus.

POUR EXTRAIT CONFORME
LE PRESIDENT
CHRISTIAN HUBERT