

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 2 JUILLET 2019

Le Conseil Communautaire, convoqué par lettre en date du 21 juin 2019, s'est réuni le mardi 2 juillet 2019, à 19 heures 30, à la Salle communale de Retiers sous la Présidence de Luc GALLARD, Président de Roche aux Fées Communauté

Secrétaire de séance : Loïc GODET, Conseiller communautaire d'Amanlis

Etaient présents :

AMANLIS	M. Loïc GODET, Philippe ARONDEL,
BOISTRUDAN	MME Anne RENAULT,
BRIE	M. Patrick ROBERT,
COËSMES	M. Luc GALLARD, MME Marie-Christine ATHANASE,
ESSE	M. Joseph GESLIN, MME Jeanne LORON,
FORGES LA FORET	M. Yves BOULET,
JANZE	MM Hubert PARIS, Jean-Pierre MARTIN, Dominique CORNILLAUD, Pierric MOREL, Jean-Marc LECERF (excepté DCC19-072), MMES Anne JOULAIN, Françoise SOURDRILLE,
LE THEIL-DE-BRETAGNE	MME Marie-Annick BOUÉ, M. Éric GENDREAU, René RAISON,
MARCILLE-ROBERT	M. Guy VALLÉE,
MARTIGNE-FERCHAUD	MM Pierre JEGU, MMES Christelle CAILLAULT-LEBLOIS, Françoise LACHERON,
RETIERS	MM Thierry RESTIF, Joseph BOUÉ, MMES Véronique RUPIN, Annick PERON, Isabelle ROLLAND,
SAINTE-COLOMBE	M. Gilbert PILARD,
THOURIE	M. Daniel BORDIER, Lionel FRESNEL,

Etaient excusés :

BRIE	M. Bernard JAMET (pouvoir à Patrick Robert),
CHELUN	M. Christian SORIEUX,
EANCE	M. Henri VALAIS,
JANZE	MMES Solange BOURGES (pouvoir à Jean Marc Lecerf), Isabelle CEZE (pouvoir à Pierric Morel), MME Elisabeth BARRE-VILLENEUVE,
MARCILLE-ROBERT	M. Louis CHAPON,
MARTIGNE-FERCHAUD	M. Yann LE GALL,

Etaient absents :

AMANLIS	MME Joëlle MASSA,
ARBRISSEL	M. Dominique SABA,
JANZE	M. Jean-Paul BOTREL,
RETIERS	M. Henri AUBRÉE.

LES DELIBERATIONS COMPLETES ET LES ANNEXES PEUVENT ETRE
CONSULTEES AU SIEGE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

COMPTE-RENDU DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU MARDI 2 JUILLET 2019

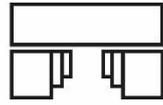
HABITAT

DCC19-059

PLH2 : APPROBATION DU BILAN A MI-PARCOURS ET PERSPECTIVES

Le Conseil communautaire décide à l'unanimité :

- ◆ *D'approuver le bilan à mi-parcours et les perspectives d'évolution ci-joint et de saisir la Commission Régionale de l'Habitat ;*
- ◆ *D'acter le changement de secteur pour la commune d'Essé de l'intermédiaire au nord en rejoignant le pôle urbain de Janzé et de signer l'avenant n°1 à la convention d'objectifs PLH2 avec la commune ;*
- ◆ *De signer l'avenant n°2 à l'accord-cadre HLM (document annexé) avec les 4 bailleurs présents sur le territoire : Espacil, Néotoa, Aiguillon et Sa Les Foyers par une aide à la production de logements PLS en immeuble locatif collectif/groupé/résidence HLM et à la création d'espaces mutualisés ;*
- ◆ *D'acter un nouveau Fonds de Concours pour soutenir la démolition-dépollution en Renouvellement urbain (Document annexé) ;*
- ◆ *D'actualiser les temps d'intervention auprès de la commune de Retiers et du CCAS de Janzé conformément au PDLs ;*
- ◆ *D'autoriser le Président à signer tout document nécessaire en découlant.*



Roche aux Fées
COMMUNAUTÉ



PLH 2

2016
2021

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

BILAN MI-PARCOURS
2016-2018

Sommaire

Orientation 1 : Accompagner le développement

Un bilan quantitatif atteint à 95%

Une construction aidée en retard

Une production orientée vers la maison individuelle en lotissement

Une programmation soumise à des conditions de réalisation importantes

Le marché de l'habitat conditionné plus que jamais à la situation géographique

Orientation 2 : Revitalisation des centralités

Roche aux Fées communauté : Bien vivre chez soi, un dispositif qui porte ses fruits

L'efficacité énergétique au rendez vous

Une sortie de vacance soulignée

Un dispositif d'auto réhabilitation expérimental qui peine à se concrétiser

Orientation 3 : Le logement pour tous

Réhabilitation du parc HLM et communal : objectif atteint

Production du parc HLM et communal : objectif atteint

Demande Locative Sociale : une gestion communautaire

Réponse aux situations d'urgence : 3 logements un sur chaque pôle

L'aire d'accueil des gens du voyage

Orientation 4 : Suivi-Animation

La Plateforme Habitat : www.habitat-rocheauxfees.fr

Une communication plurielle (visites chantiers, articles de presse, bulletins communaux, campagne d'affichage...)

La thermographie : un outil de sensibilisation et de diagnostic

Les conventions bipartites avec les communes

L'accord cadre de territoire avec les bailleurs sociaux



Orientation 1 : Accompagner le développement

Un bilan quantitatif atteint à 95%

Nombre de logements autorisés entre 2016 et 2018

Secteurs	Communes	2016	2017	2018	Total	Taux de réalisation sur les 6 ans	Programmation restante
Nord	Janzé	70	107	59	236	67 %	152
	Amanlis	4	18	5	27	30 %	28
	Brie	2	12	0	14		60
Ss-Total		76	137	64	277	57 %	240
Intermédiaire	Retiers	29	32	16	77	53 %	67
	Arbrissel	-	-	-	-	16 %	2
	Boistrudan	1	2	2	5		17
	Coësmes	0	1	0	1		35
	Essé	0	1	0	1		20
	Marcillé-Robert	2	2	0	4		5
	Le Theil de Bretagne	2	7	3	12		15
	Sainte-Colombe	0	3	1	4		3
Ss-Total		34	48	22	104		32 %
Rural	Martigné-Ferchaud	1	3	3	7	17 %	34
	Chelun	-	-	-	-	79 %	1
	Eancé	1	0	0	1		3
	Forges la Forêt	-	-	-	-		2
	Thourie	10	7	4	21		6
Ss-Total		12	10	7	29		38 %
TOTAL		122	195	93	410	47 %	450

Le Programme Local de l'Habitat de RAF Communauté 2016-2021 (PLH2) a identifié un potentiel de 1.000 logements à produire dont 875 en construction neuve, soit 145 logements en moyenne par an. La programmation prévisionnelle est de 410 logements autorisés sur la période 2016-2018.

Ainsi, 95% des objectifs à mi-parcours ont été réalisés et 47% de l'objectif global. Ce résultat est donc proche des objectifs fixés, mais il reflète de grosses disparités suivant les communes et secteurs. Janzé et Retiers confirment leurs rôles de « pôle urbain », avec la ville de Janzé s'affirmant comme une véritable locomotive dans l'accueil de nouvelles populations à l'échelle intercommunale. Martigné-Ferchaud, pôle du secteur rural, n'a pas bénéficié de la dynamique dans le neuf, observée sur les 2 autres pôles. La ville se différencie avec un marché très orienté vers l'ancien. De même, les communes associées aux secteurs nord et intermédiaire n'atteignent pas leurs objectifs, exceptée Amanlis qui commercialise 10 terrains par an. Sur le secteur sud, Thourie se distingue également avec une commercialisation soutenue de son dernier lotissement, sur ces trois années.

D'une manière générale, la construction sur les communes associées des secteurs devrait décoller en 2019, avec un accroissement de l'offre, présentant des lots viabilisés hétérogènes : des surfaces et situations, de 250 à 800 m², parcellaire situé en dent creuse ou lotissement.

L'année 2017 reste exceptionnelle en termes de nombre de logements autorisés (48% de l'objectif triennal).

A mi-parcours, deux communes ont atteint et même dépassé les objectifs fixés (Thourie et Sainte-Colombe).

Une construction aidée en retard

La déclinaison du PLH2 par type de financement est adaptée au profil contrasté des communes et secteurs sauf pour l'aide à l'accession dans le neuf, forfaitaire de 5.000€ par ménage. Au niveau des communes pôles, l'objectif de production est a minima de 60% de logements sociaux. Cette répartition est ensuite affinée pour chaque commune en fonction de son profil et de ses projets.

Détail des logements autorisés par financement Roche aux Fées Communauté

Secteurs	Communes	Social locatif public HLM		Aide Accession à la Propriété dans le Neuf	
		Nombre	Taux de réalisation sur les 6 ans	Nombre	Taux de réalisation sur les 6 ans
Nord	Janzé	36	45 %	7	33 %
	Amanlis	-		14	
	Brie	8		-	
Intermédiaire	Retiers	19		6	
	Arbrissel	-		-	
	Boistrudan	-		3	
	Coësmes	-		-	
	Essé	-		-	
	Marcillé-Robert	-		-	
	Le Theil de Bretagne	-		3	
Sainte-Colombe	2	-			
Rural	Martigné-Ferchaud	-	-		
	Chelun	-	-		
	Eancé	-	1		
	Forges la Forêt	-	-		
	Thourie	-	15		
TOTAL		65		49	

A mi-parcours, les logements autorisés représentent globalement 15% de logements sociaux. Les opérations sont majoritairement situées sur les pôles de Janzé et Retiers, 85% de la construction. A noter, une opération particulière, en centre bourg de Sainte-Colombe, avec la construction de 2 logements intermédiaires, portée par Néotoa.

La part des logements aidés en primo-accession reste très inférieure à l'objectif initial, avec 1/3 de l'objectif atteint. Thourie et Amanlis se sont calquées aux critères de surface et de prix afin d'y répondre pleinement.

Les logements neufs aidés, locatifs et en primo-accessions, représentent un volume de 114 logements soit 28% du taux de réalisation de l'objectif triennal.

Une production orientée vers la maison individuelle en lotissement

Répartition des formes urbaines dans la construction neuve 2016-2018

Secteurs	Communes	Individuel	Collectif/ Groupée/Résidence	Proportion C/I
Nord	Janzé	126	110	47 %
	Amanlis	26	1	3 %
	Brie	6	8	57 %
Intermédiaire	Retiers	52	25	32 %
	Arbrissel	-	-	-
	Boistrudan	5	-	-
	Coësmes	1	-	-
	Essé	1	-	-
	Marcillé-Robert	4	-	-
	Le Theil de Bretagne	12	-	-
	Sainte-Colombe	2	2	50 %
Rural	Martigné-Ferchaud	5	2	28 %
	Chelun	-	-	-
	Eancé	1	-	-
	Forges la Forêt	-	-	-
	Thourie	21	-	-
TOTAL		261	149	

La majorité des permis de construire concerne des logements individuels (64%). Par différence, la part du collectif est minoritaire, mais correspond tout de même à 150 logements. En particulier, la part des logements collectifs est plus élevée à Janzé (47%) et Retiers (32%), en cohérence avec le niveau de construction de logements locatifs sociaux sur ces communes et de leurs architectures urbaines. Les quantités affichées sur les autres communes s'expliquent par un niveau de logements exceptionnellement faible sur cette période, en soulignant tout de même la présence de formes urbaines différenciées sur des communes rurales comme Sainte-Colombe en logement intermédiaire ou Brie en collectif, dans un lotissement communal.

Cet apport en collectif correspond donc à la production de logements locatifs sociaux HLM, le reste étant de la maison individuelle en bande, principalement.

La localisation des opérations de construction s'est faite en extension urbaine, principalement sur du lotissement communal, sauf en logements locatifs sociaux, comme la livraison de 12 logements en cœur de ville de Retiers ou de 2 logements sur Sainte-Colombe par Néotoa. Quelques opérations ont été portées par des privés comme sur Janzé ou Retiers. Les communes volontaires dans la densification de leur tissu urbain, par du renouvellement urbain ou de la résorption de dents creuses, buttent sur une adéquation difficile : maîtriser le prix de vente malgré des surcoûts en démolition-dépollution d'anciens bâtiments.



Lotissement communal Le Cormier à Amanlis : construction maison individuelle groupée 2^{ème} tranche et lancement commercial 3^{ème} tranche en novembre 2018

Une programmation soumise à des conditions de réalisation importantes

Si 95% des objectifs à mi-parcours ont été atteints, plus de 450 logements doivent encore être autorisés, avant la fin de l'année 2021, pour atteindre l'objectif quantitatif du PLH2. Cela équivaut à un rythme de construction à 150 logements en moyenne par an, soit un niveau supérieur à celui de la première moitié du PLH2. Cette augmentation est due au fait que quelques opérations prévues initialement, sur la première période, se sont décalées dans le temps. Il est important de rappeler que, parmi le potentiel identifié et malgré l'offre existante, l'atteinte des objectifs du PLH2 est fortement tributaire :

- du succès de lancement de la commercialisation des terrains sur les communes associées au secteur intermédiaire comme Coësmes, Essé, Marcillé-Robert ou Boistrudan et donc de la prise en compte des modalités de financement de RAF Cté dans leurs offres ;
- de l'équilibre financier de certaines opérations en renouvellement urbain notamment sur Janzé, Retiers ou encore Brie avec des travaux supplémentaires en démolition-dépollution ;
- du décollage de la commercialisation de la ZAC du Bocage à Martigné-Ferchaud ;
- et de l'aboutissement des négociations foncières sur le Theil de Bretagne et Brie, aujourd'hui bloquées dans leur développement urbain.

Par ailleurs, le contexte actuel avec la suppression du PTZ annoncée pour le 1^{er} janvier 2020 pourrait constituer un fort ralentissement dans les constructions auprès des primo-accédants.

Le marché de l'habitat conditionné plus que jamais à la situation géographique

Schématiquement, le marché de la RAF Cté est fragmenté en fonction de l'éloignement à Rennes Métropole. Sur le pôle de Janzé, les terrains à bâtir et les ventes d'appartements neufs sont majoritaires. Sur le secteur intermédiaire, l'offre est à la fois centrée sur les biens anciens autant que sur les terrains à bâtir. Au sud, à Martigné-Ferchaud le marché est dominé par la vente dans l'ancien dont les prix sont parmi les plus bas du département, tout en bénéficiant d'un bon niveau d'équipement, d'offre commerciale et de services.

Bilan comptable REFER Actions 2-3-4-5

	Actions	Sous-actions	Dépenses RAF Cté	Perspectives
Développement	Politique foncière	Aide à l'équilibre foncière d'opérations <i>Bimby à l'échelle communautaire</i> <i>Aide à la démolition-dépollution</i>	50.000 € (Retiers-Place Saint-Pierre)	50.000 € (Retiers-Les Tilleuls) <i>15.000 €</i> <i>150.000€</i> <i>(Retiers, Janzé et Brie)</i>
	Soutien à l'accession	Dans le neuf en opération communale	245.000 € (49 dossiers)	375.000 € (75 dossiers /object.)
	Revitalisation des centres bourgs	FDC études de dynamisation	10.000 € (Retiers, Eancé)	15.000 € (Retiers, Janzé et Thourie)
TOTAL			305.000	605.000

En italique = aide nouvelle

Objectifs-Réalisations

- Atteint à 95% / construction sur 2016-2018
- Une construction « aidée RAF Cté » en retard
- Une production orientée vers la maison individuelle (64%)
- Une programmation soumise à des conditions de réalisation importantes / 2021
- Le Marché de l'habitat conditionné plus que jamais à la situation géographique

Perspectives-Réajustements

- Interrogation de la commune de Essé à intégrer le secteur Nord
- Devenir du PTZ en zone C pour les primo accédants
- Création d'un FDC sur les opérations en RU sur la partie démolition-dépollution

Effets attendus

- Ouverture des zones 2 AU à l'urbanisation à prix maîtrisé
- Soutenir la commercialisation communale
- Rester attractif pour les primo accédants
- Construire la ville sur la ville

Orientation 2 : Revitalisation des centralités

Roche aux Fées communauté : Bien vivre chez soi, un dispositif qui porte ses fruits

Sur l'ensemble des dispositifs d'aides à la rénovation, accompagnés par Roche aux Fées Communauté, 162 dossiers ont été déposés. Pour les propriétaires occupants, les objectifs sont atteints pour les travaux d'adaptation, d'économie d'énergie. Le nombre de dossiers reste inférieur à l'objectif pour les propriétaires bailleurs. Ceci s'explique par le niveau de loyers demandé par le département. En effet, les niveaux de loyers sont trop bas pour intéresser l'investisseur privé, sauf sur le secteur rural, à s'inscrire dans du loyer social conventionné, malgré des aides importantes aux travaux de rénovation pour les propriétaires bailleurs. Les loyers perçus en « location libre » rattrapent les aides publiques versées sur la durée de conventionnement. Ainsi, les dossiers aidés propriétaires bailleurs ne reflètent pas l'activité en remise sur le marché locatif privé de logements vacants.

Les aides aux travaux de rénovation de façades apportent une réelle plus-value et font levier pour faire les travaux, notamment en secteur protégé.

Répartition des typologies de travaux en fonction des secteurs

	Secteur Nord	Secteur Int.	Secteur Sud	TOTAL Mi parcours	Moyenne par an	Objectifs PLH2/an
Adaptation PO	12	21	12	45	15	15
Energie PO	19	40	16	75	25	25
Energie PB	0	2	5	7	2	3
Insalubre PO/PB	0	2	0	2	0,7	1
Façades PO/PB	13	13	7	33	11	8
			TOTAL	162		

La répartition du nombre de dossiers déposés par secteur montre l'importance des demandes en secteur intermédiaire. Néanmoins, les trois pôles concentrent les demandes avec 65% des travaux, portés par la politique de rénovation des centralités. Toutes les communes ont enregistré au moins une demande en rénovation et seul 13% des demandes concernent une habitation en campagne.

2 851 731,65 €

Montant total des travaux engagés*

	Montant	% en fonction du montant des travaux réalisés
Subvention Anah	685.153,65 €	24%
Subvention département	67.947,00 €	2%
Subvention RAF Co	361.111,79 €	13%
Total	1.114.212,44 €	39%

*Total sur 149 dossiers renseignés

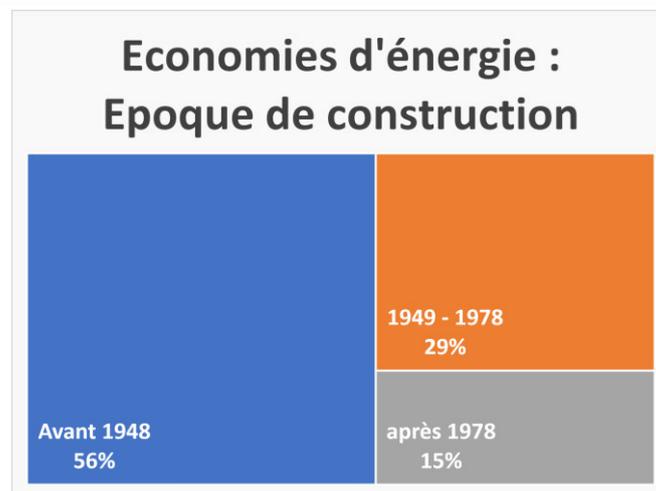


Rénovation complète d'une maison de bourg à Marcillé-Robert en 2018

En ce qui concerne les montants de travaux de rénovation engagés, il s'élève à près de 3 millions d'euros sur trois ans, soit un peu plus de 19.000€ par projet. L'Anah reste le 1^{er} financeur puisque l'agence a financé 24% du montant de ces travaux, soit 685.000€ de subventions suivies par Roche aux Fées Communauté à hauteur de 360.000€.

L'efficacité énergétique au rendez vous

Le profil des logements aidés pour les travaux d'économie d'énergie représente pour moitié des logements construits avant 1948. Les logements construits après 1978 sont ceux les moins représentés, ce qui s'explique par les premières réglementations thermiques mises en place à partir de 1975 : les maisons et appartements construits à partir de cette année étaient soumis à la première loi de réglementation thermique, la loi n°74-908 datant du 29 octobre 1978.

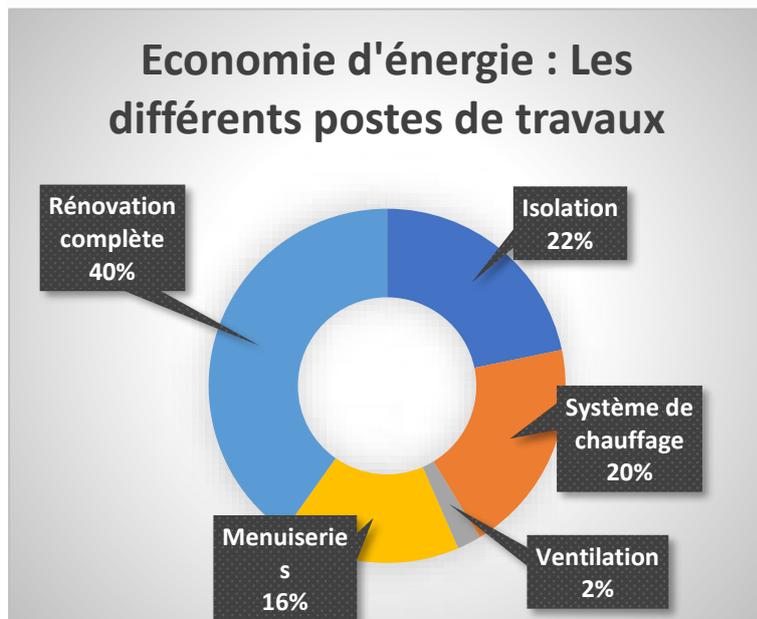


Pour rappel, en 2016, le PLH2 a axé les aides communautaires sur les centralités avec deux aides en soutien aux travaux d'économies d'énergie. Un complément aux aides Anah et une aide en compensation de l'absence de l'aide Anah pour les ménages à revenus modestes en accession à la propriété dans l'ancien bénéficiaire du PTZ Rural.

Le gain énergétique moyen atteint 50% après travaux ce qui signifie que les travaux ont générés des économies d'énergie substantielles. Ce taux est de 41% à l'échelle nationale. Ce gain ne varie pas quel que soit la situation du logement, ce qui interroge sur l'effet de l'aide complémentaire RAF Cté aux travaux d'économie d'énergie en centre bourg.

Gain énergétique en fonction de la situation

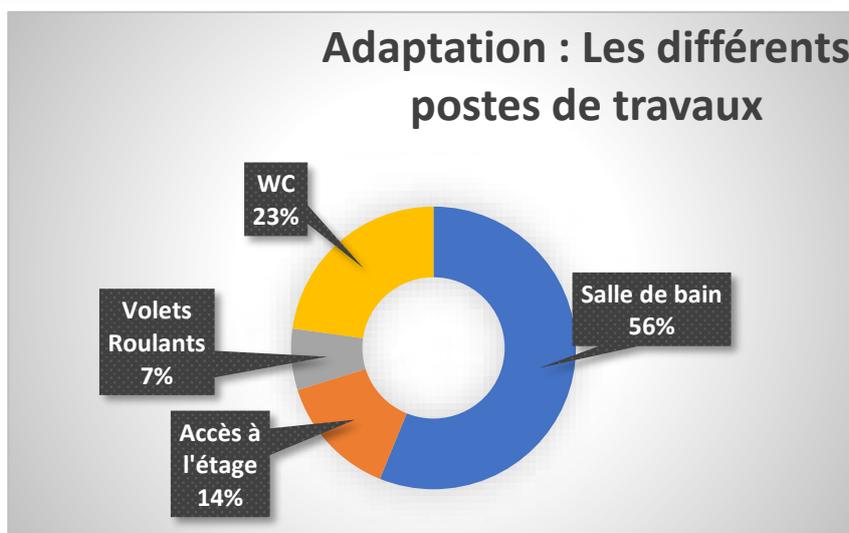
Situation	Gain énergétique Moyen	Niveau d'aide publique
Campagne	50%	9 159,89 €
Centre Bourg	51%	13 954,92 €



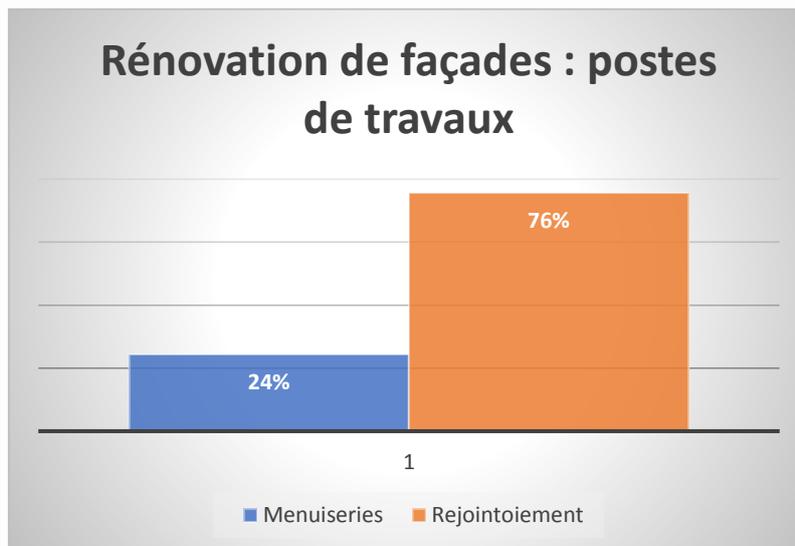
Ce niveau de gain nécessite d'agir sur un bouquet de travaux dépassant les 30.000 € de travaux et correspondant à une rénovation complète du logement : chauffage, isolation, aération... Les travaux les plus courants se retrouvent dans cette répartition avec les travaux d'isolation, 38% des cas dont 16% pour le changement des fenêtres.

L'adaptation des logements sur la transformation de la baignoire en douche à l'italienne

Le plébiscite pour cette catégorie de travaux s'explique par le profil des demandeurs avec des logements non équipés à leur vieillissement. Il s'agit essentiellement des personnes âgées de plus de 75 ans dont leur habitation, datant de plus de 40 ans, est équipée d'une baignoire ou d'une douche à bac rehaussé correspondant aux installations de l'époque. On observe également l'essor des demandes en accessibilité avec l'installation d'un ascenseur, sur élévateur, monte escalier en extérieur ou intérieur du logement pour accéder aux espaces de vie. Ces travaux nécessitent un investissement important.



La rénovation de façades un dispositif vertueux



Avec l'élargissement du dispositif aux éléments constitutifs en secteur protégé, les travaux de changement de fenêtres représentent désormais 25% des travaux de rénovation de façades. Cette aide permet ainsi de pallier aux exigences de préservation du patrimoine. Cela a également un réel impact sur l'image d'une rue, d'un bourg avec un effet d'entraînement sur les habitations contiguës. Cette aide communautaire n'est pas soumise à conditions de ressources.

Une sortie de vacance soulignée

La vacance constatée en phase de diagnostic, sur le secteur sud particulièrement, baisse fortement aujourd'hui, sous l'effet de la politique locale de l'Habitat et un marché immobilier maîtrisé. Les aides aux travaux de rénovation additionnées aux aides à l'accession dans l'ancien de Roche aux Fées Communauté et du département, couplées à un prix de vente de marché, boostent les acquisitions dans l'ancien en centralité. Ainsi, comme le montre le Marché, l'acquisition sociale à la propriété dans l'ancien privilégie les secteurs intermédiaire et sud où la construction est de bonne qualité.

On observe également l'attachement d'investisseurs privés à leur territoire. Ainsi, les « éléphants blancs » inventoriés en étude préalable, comme l'ancien presbytère à Martigné-Ferchaud ou encore l'ancienne gendarmerie sur Retiers, ont trouvé preneur avec à la clé une remise sur le marché de logements locatifs privés, en collectif.

Nombre de dossiers déposés en accession sociale dans l'ancien

	Zonage*	2016-2018
RAF Communauté	Secteur Nord	0
	Secteur Intermédiaire	6
	Secteur Sud	14
Département 35	Secteur Nord	7
	Secteur Intermédiaire	12
	Secteur Sud	12

*L'aide communautaire s'est resserrée en juillet 2016 uniquement au secteur rural.

Avec un objectif de 10 projets par an, Roche aux Fées Communauté soutient uniquement les accessions en secteur sud, le reste du territoire étant couvert par l'aide sociale du département où des ménages ont pu percevoir une aide publique, couvrant généralement les frais notariés.

Un dispositif d'auto réhabilitation expérimental qui peine à se concrétiser

La Communauté de communes a décidé de faire appel aux Compagnons Bâtisseurs Bretons (CBB) pour accompagner techniquement et financièrement les ménages en difficulté sociale à améliorer leur logement. L'objectif est d'optimiser le coût global des travaux pour les propriétaires occupants, mais aussi d'inscrire ces projets dans une démarche d'insertion sociale de ménages en difficulté. Les travaux éligibles sont ceux dont la réalisation ne nécessite pas de compétence spécifique et qui bénéficient d'un accompagnement. Ainsi, les CBB s'assure de la sécurité et la bonne mise en œuvre des ouvrages.

Le cycle triennal est nécessaire pour un développement progressif de la démarche sur le territoire, afin de traduire les accompagnements initiés en phase chantier.

Seul 1 projet sur 5 accompagnements initiés en 2017 est rentré en phase chantier en 2018 et 2 nouvelles situations sont accompagnées.

Bilan comptable REFER Actions 4-5-6

	Actions	Sous-actions	Dépenses RAF Cté	Perspectives
Revitalisation des bourgs	Aide à la rénovation parc privé	Subventions travaux énergie, adaptation, rénovation façades (PO-PB)	361.112 €	400.000 €
		Accompagnement auto réha.	18.475 €	15.600 €
		Dans l'ancien, aide à l'accession remise sur le marché	70.000 €	52.500 € (Object. revu à la baisse)
	Densification des bourgs	Dans le neuf, aide à l'accession dents creuses	(Cf Développement)	
TOTAL			449.587	468.100

En italique = aide nouvelle

Objectifs-Réalisations

- Bien vivre chez soi, un dispositif qui porte ses fruits, 162 logements rénovés en 3 ans
- L'efficacité énergétique au rendez-vous (gain énergétique moy. 50%)
- L'adaptation des logements ciblée sur la transformation de la baignoire en douche à l'italienne
- Une sortie de vacance soulignée
- Auto réha. : un dispositif d'expérimentation qui peine à se concrétiser

Perspectives-Réajustements

- Augmentation de l'exigence communautaire en gain énergétique à 40% pour les travaux en économie d'énergie pour les PO et 60% pour les PB
- Rééquilibrage des aides aux travaux entre la campagne et la ville (Economie d'énergie...)
- Renforcement partenariat avec le CDAS-CCAS
- Devenir du partenariat avec les compagnons bâtisseurs (fin du conventionnement en 2019)

Effets attendus

- Percevoir l'aide communautaire aux travaux d'économies d'énergie comme un levier et non une opportunité
- Chasser les passoires thermiques
- Optimiser le repérage des ménages en situation de précarité énergétique
- Eviter un déséquilibre entre ville et campagne



Orientation 3 : Le logement pour tous

Réhabilitation du parc HLM et communal : objectif atteint

Nombre de logements réhabilités dans le parc social public 2016-2018/objectif de 133 logts sur 2016-2021

Année	Opérateur (bailleur-CCAS-commune)	Nombre de logements réha.	Commune concernée
2016	Espacil	12	Coësmes
		9	Retiers
	CCAS-Chelun	2	Chelun
2017	Espacil	1	Le Theil de Bretagne
	Néotoa	16	Retiers
	CCAS-Marcillé-Robert	1	Marcillé-Robert
2018	Espacil	16	Janzé
	Sa Les Foyers	4	Essé
	Amanlis	1	Amanlis
	Marcillé-Robert	1	Marcillé-Robert
	Eancé	1	Eancé
TOTAL		64	

Avec 64 logements réhabilités en trois ans, l'objectif fixé de 22 logements par an, est atteint. Amorcée sur le PLH1, les bailleurs poursuivent une réhabilitation importante de leur parc. Avec une population vieillissante, vivant seul, à faibles ressources, l'adaptation-accessibilité et baisse des charges sont des postes indispensables pour conserver la mobilité de leurs locataires. Les communes remettent à niveau également leur logement par unité, idéalement situé en centre-bourg.



20171011_143448



20171030_101403



20171030_113517

Réhabilitation de 16 logements - des pavillons plein-pieds à proximité de la maison de retraite à Retiers par Néotoa

Les perspectives pour la 2^{ème} moitié du PLH2 devraient atteindre le programme prévisionnel établi via l'accord cadre. Espacil compte rénover 26 logements, dont 15 dès 2019 sur Brie et Essé. SA Les Foyers a également programmé la rénovation de ses 12 logements, sur Le Theil de Bretagne. Aiguillon a ciblé un logement sur les Tilleuls à Martigné-Ferchaud, à l'horizon 2020. Les communes continuent également d'actionner ce dispositif avec des demandes à venir sur Brie, Amanlis, Boistrudan, Eancé.

Production du parc HLM et communal : objectif atteint

Nombre de logements produits dans le parc social public-privé avec travaux 2016-2018/object. de 144 logts sur 2016-2021

Année	Opérateur	Nombre de logements produits (PLUS-PLAI*)	Commune concernée
2016	Néotoa	10	Janzé
		12	Retiers
	Sa Les Foyers	8	Janzé
	PB	1	Essé
	PB	1	Retiers
2017	Espacil	18	Janzé
	Aiguillon	8	Brie
	PB	1	Eancé
	PB	1	Martigné-Ferchaud
	PB	2	Le Theil de Bretagne
2018	Néotoa	7	Retiers
		2	Sainte-Colombe
	Eancé	2	Eancé
	PB	1	Retiers
TOTAL		74	

*30% des logements en PLAI

Les 4 bailleurs sont présents dans cette production, avec une percée sur ce PLH, de Néotoa qui joue la carte des grosses et petites communes. La commune de Eancé se distingue également avec un projet de dynamisation de son centre bourg ambitieux par l'achat de 2 maisons anciennes à vocation locative, avec pour l'une, une formule originale de location-accession, accordée au locataire en option sur trois ans d'occupation. Cette démarche a été suivie par certains propriétaires dont une accession-rénovation par un investisseur d'un bien vacant en location sociale conventionnée.

Les perspectives de production sont par ailleurs encourageantes, puisque des projets, notamment en faveur des personnes âgées, devraient sortir. Ainsi, Néotoa travaille sur un programme de 14 logements en centre-ville de Janzé. 19 logements, en pavillonnaire, vont par ailleurs remplacer le collectif des Tilleuls sur Retiers et 16 logements sur Les Forges 3 et 4 à Janzé. Aiguillon a un projet de construction de 6 logements sur un parcellaire à proximité du foyer d'hébergement du bois Macé à Retiers, avec une extension de 10 logements du foyer. Espacil Habitat prévoit un complément de 4 maisons en bande sur la Lande au Brun et 1 collectif, à Janzé. Enfin, le CCAS de Janzé a un projet de 2 logements dans la maison des sœurs, rue JM Lacire, en lien avec le projet de construction de Néotoa. Amanlis construira 3 logements sur la 2^{ème} tranche de son lotissement Le Cormier, comme prévu initialement.

Demande Locative Sociale : une gestion communautaire

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan partenarial de la demande locative sociale, RAF Cté a mis en place depuis janvier 2017 un enregistrement mutualisé des demandes sur 2 lieux d'accueil : Janzé et Retiers.

Depuis 2017, 624 demandes ont été formulées (291 en 2017 et 333 en 2018) concentrées principalement sur Janzé et Retiers avec 87% des demandes, dont 74% sur Janzé. Certaines communes n'ont eu aucune demande.

Les Mairies savent orienter le public vers les communes de rattachement. Il est souligné que le public n'émet aucune réticence à se diriger vers un lieu d'enregistrement et apprécie de pouvoir donner plusieurs choix de communes.

Le temps passé à traiter une demande est estimé à environ 15 minutes par dossier. Les lieux de rattachement, en revanche, passent au moins 30 minutes pour une nouvelle demande et 15 minutes pour un renouvellement. A cela s'ajoute le temps passé au téléphone évalué à 10h00/mois pour Janzé et 3h30 par mois pour Retiers. Janzé et Retiers soulignent que la convention signée entre RAF Cté et les CCAS ne tient pas compte du temps passé au téléphone.

Réponse aux situations d'urgence : 3 logements un sur chaque pôle

Aujourd'hui, les communes de Janzé, Retiers et Martigné-Ferchaud disposent d'un logement conventionné Aide au Logement Temporaire (ALT). Les taux d'occupation des logements sur Janzé et Martigné-Ferchaud répondent bien aux besoins et les demandes constantes du CDAS de Janzé et des CCAS du Pays de la Roche aux Fées, ont justifié la création d'un 3^{ème} logement d'urgence sur Retiers, en 2017.

L'aire d'accueil des gens du voyage

Mois	2016	2017	2018
Janvier	3	9	0
Février	3	4	9
Mars	0	2	10
Avril	1	2	5
Mai	2	0	1
Juin	3	0	6
Juillet	4	0	1
Août	2	1	5
Septembre	2	1	8
Octobre	0	5	1
Novembre	5	5	2
Décembre	5	5	2
Total:	30	34	50

La fréquentation de l'aire d'accueil des gens voyage, sur Janzé, reste très fluctuante. Elle tend à remonter en 2018, après deux années de faible fréquentation. L'aire dispose de 16 places pour 8 emplacements et est ouverte 6 jours sur 7. Le projet d'accompagnement social est par conséquent parfois difficile à appliquer, dépendant du nombre de personnes présentes et surtout de leurs durées de séjours sur l'aire.

Bilan comptable REFER Actions 7-8-9-10-11

	Actions	Sous-actions	Dépenses RAF C	Perspectives
Logement pour tous	Aide à la rénovation parc public	HLM : rénova. Energétique, accessibilité-adaptation	211.304 €	146.250€ (Espacil 26-Sa Les Foyers 12-Aiguillon 1)
		Communes : aide à la rénovation des logements communaux	118.764 €	160.000 € (Amanlis, Brie, Eancé, Boistrudan)
	Aide en faveur des publics spécifiques (pers. âgées...)	<i>HLM/CCAS-commune : aide à l'équipement d'un espace mutualisé (salle d'animation...) Aide aux logements PLS</i>	50.000 €	54.327 € (CCAS- Janzé et CCAS- Coësmes) <i>50.000 € (Aiguillon - foyer Bois Macé-Retiers)</i>
	Aide à la production de logements locatifs sociaux	HLM : aide à la construction PLUS-PLAI	423.600 €	445.000 € (Néotoa-Janzé, Retiers, espacil- Janzé, Aiguillon- Retiers)
		Communes : aide à la construction/acquisition- amélioration PLUS-PLAI	82.000 €	79.000 € (Le Cormier- Amanlis, Maison des sœurs-CCAS Janzé)
	Soutien au logements d'urgence	Equipement du logement	2.500 €	- (Object. Atteint)
	Aire d'accueil des gens du voyage	Entretien - gestion	53.588 €	55.000 €
TOTAL			941.756	989.577

En italique = aides nouvelles

Objectifs-Réalisations

- Réha. parc HLM et communal ancien : 97% atteint/object. triennal
- Production du parc HLM et communal : 51% atteint/object. sexennal
- Suivi de la demande locative sociale
- Réponse aux situations d'urgence, les 3 pôles équipés
- Suivi de l'aire d'accueil des gens du voyage

Perspectives-Réajustements

- Suivi des charges locatives suite aux travaux de rénovation avec une expérimentation d'Espacil sur un groupe de logement ciblé (Volet animation)
- Soutien à la construction d'un équipement annexe d'animation au logement en faveur des personnes âgées porté par un bailleur social au même titre que le FDC pour les communes
- Ouverture des modalités d'intervention de l'accord cadre à un soutien financier à la production de logements en habitat groupé au titre du PLS
- Pour la demande locative sociale, ajustement à prévoir sur le temps passé au téléphone
- Evaluation de la situation / aux logements d'urgence

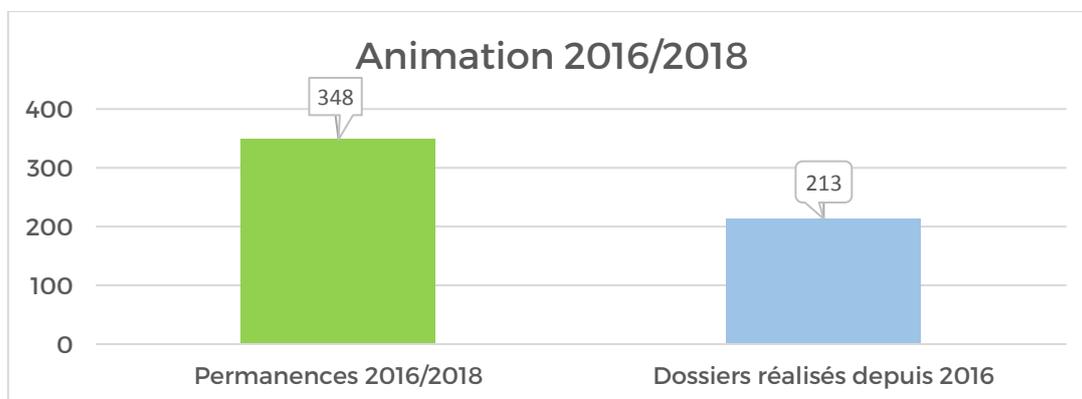
Effets attendus

- Evaluer la politique sociale et environnementale des aides communautaires à la rénovation du parc HLM en s'assurant que les logements rénovés sont adaptés aux besoins des ménages en plus grande difficulté sociale
- Développer l'offre locative en faveur des populations spécifiques



Orientation 4 : Suivi-Animation

Le suivi animation mis en place par le service Habitat a permis de renseigner 348 ménages sur 3 ans, soit 2,5 ménages par permanence. 213 dossiers, tous confondus (accession, rénovation), ont été déposés auprès des financeurs : l'Etat, l'Anah, le département et Roche aux Fées Communauté.



La Plateforme Habitat : www.habitat-rocheauxfees.fr

Pour un meilleur accompagnement, une plateforme locale numérique de l'habitat permet d'aiguiller l'utilisateur pour toutes questions et projets en matière d'habitat : rénovation, acquisition dans l'ancien ou le neuf.

Le service habitat est là, comme plateforme physique, pour conseiller gratuitement à travers son réseau de partenaires.

Ouvert en mars 2017, ce service apporte une traçabilité du suivi du dossier d'un ménage par l'ensemble des conseillers.

Une communication plurielle (visites chantiers, articles de presse, bulletins communaux, campagne d'affichage...)

Des visites chantiers chaque année ont été organisées afin d'évaluer la réalisation et l'efficacité des travaux menés qui font l'objet d'une promotion-communication via la presse locale. Chaque hall d'accueil des 16 mairies a été équipé d'un présentoir avec l'ensemble des infos habitat : offre de logements neufs, offre sociale locative et les aides communautaires en matière d'accession et de rénovation.

La promotion du service et des aides communautaires s'est aussi faite via les bulletins communaux, communication amplifiée par le bouche à oreille entre habitants.

La thermographie : un outil de sensibilisation et de diagnostic

Au total sur les 3 ans de la 1^{ère} moitié du PLH2, 95 logements ont été analysés en façade par caméra thermique. Le principal élément relevé durant ces balades thermiques est la déperdition via les ponts thermiques liée à une isolation par l'intérieur.

Années	Communes	Nb de logements thermographiés
2016	Chelun	16
2017	Le Theil de Bretagne	18
	Boistrudan	11
2018	Amanlis	7
	Brie	17
	Essé	20
	Forges la Forêt	6
TOTAL		95



Sortie thermique à Essé co-animée par Energie des Fées et l'EIE

Les conventions bipartites avec les communes

Chaque commune a conventionné sur des objectifs quantitatifs précis en matière de production et amélioration de logements, public et privé. Cette convention met en avant le soutien financier de Roche aux Fées Communauté à la livraison de logements, la rénovation du parc ou encore la réalisation d'équipements innovants en faveur des publics spécifiques et les contreparties communales, comme l'ouverture à l'urbanisation en extension-en RU, la rénovation de logements sociaux ou encore la communication-information auprès des populations.

Cette convention a été signée sur la durée du PLH2.

L'accord cadre de territoire avec les bailleurs sociaux

Ce document traduit la volonté de Roche aux Fées communauté, de renforcer l'offre locative sociale sur les trois pôles tout en remettant à niveau l'offre globale présente sur les communes. Signée en septembre 2016 et conclue sur la durée du PLH2, il a pour objectif de créer les conditions favorables à un partenariat équilibré autour d'objectifs partagés en faveur du logement social, guidés par les enjeux de développement économique et territorial de Roche aux fées Communauté.

Cet accord cadre a permis d'établir une programmation sur la remise en état du parc et le développement d'une nouvelle offre.

Bilan comptable REFER Actions 4-5-6

	Actions	Sous-actions	Dépenses RAF Cté	Perspectives
Animation	Acteurs	Service Habitat Raf C	-	-
		ADIL35	8.400 €	8.400 €
		EIE	9.000 €	Fonction de la réponse donnée au service
		Architecte Conseil CAU35	15.955 €	16.000 €
		Syndicat d'Urbanisme	-	-
		CCAS Janzé-Retiers	4.661 €	7.500 €
	Outils	Plateforme Habitat	6.500 €	Fonction de l'évolution de la plateforme
		Imhoweb	3.389 €	4.671 €
	Promotion-communication	Encarts, flyers...	8.268 €	8.500 €
	Total			56 173

En italique : aide nouvelle

Objectifs-Réalisations

- 348 pers. renseignés en perm.
- 213 dossiers accompagnés
- 45 visites à domicile (travaux adaptation)
- Actualisation accord-cadre avec les bailleurs sociaux : aide à la démolition
- 20 articles parus dans la presse/TV/radios/10 visites de chantiers pendant-après travaux/le minibus floqué/1.000 flyers -50 affiches diffusés
- 16 mairies équipées d'un présentoir aides habitat
- Information/suivi auprès des communes/HLM, des conseillers habitat/financeurs, des banques, notaires, agences immobilières, entreprises...

Perspectives-Réajustements

- Evaluation des effets qualitatifs des aides publiques (échantillonnage parmi les ménages aidés sur des logements privés /logements publics)
- Visites chantiers modèles
- Participation aux balades thermiques
- Actualisation accord-cadre avec les bailleurs sociaux et FDC aux communes
- Service Habitat comme coordinateur de l'action de dynamisation en centre-bourg/centre-ville

Effets attendus

- Maintien d'une information récurrente auprès des usagers
- Renforcement de la dynamique auprès des communes, bailleurs sociaux

Synthèse du bilan des actions à mi-parcours

Orientation	Action	Sous-Action	Bilan / perspectives
Développement	-Politique foncière -Revitalisation des centre bourgs -Densification friche, dent creuse... -Soutien à l'accession	-Aide à l'équilibre d'opération en RU (HLM) -FDC études - Dispositif Bimby -Dans le neuf en opération communale	-Ouverture aux communes en démolition-dépollution -Etudes aux opérations en RU (en développement urbain) -Action à mener à l'échelle intercommunale -A réinterroger au vu de l'évolution du PTZ dans le neuf -Glissement de la commune de Essé au secteur nord
Revitalisation des centralités	-Soutien à l'accession -Aide à la rénovation du parc ancien	-Dans le neuf dents creuses, public/privé -Dans l'ancien dans le parc public/privé -Aides aux travaux PO-PB (énergie, adaptation, sortie d'insalubrité, façades...) -Accompagnement auto-réhabilitation	-Maintien du dispositif -Maintien du dispositif avec en complément une aide à un diag. technique du bien/vente -A actualiser le système d'aides au vu de l'évaluation à mi-parcours, révision des loyers/PB -Devenir du dispositif
Le logement pour tous	-Production locatif social -Aides aux publics spécifiques	-Construction, acquisition-amélioration parc public HLM/communal -Réhabilitation parc public (HLM/Commune) -Aides à la production d'espaces partagés -Aide à la production en PLS en foyer logement -Dispositif novateur d'acquisition-rénovation / location-accession -Gestion et animation AAGV -Equipe-ment logement d'urgence	-Maintien du dispositif -Maintien du dispositif -Elargissement du dispositif aux HLM -Introduction d'une aide communautaire -A évaluer et étendre le dispositif en fonction des opérations, auprès des communes -Maintien du dispositif -Evaluation du dispositif
Animation	-Partenariats en ingénierie de projets	-EIE -ADIL35 -Syndicat d'urbanisme -CAU (35) -Outil plateforme Habitat	-Montée en compétence du service habitat -Poursuite des partenariats



	<p>-Visites à domicile</p>	<p>-Outil Imhoweb35/CCAS Janzé et Retiers</p> <p>-Portage foncier EPF</p> <p>-Formation élu(e)s</p> <p>-Communes/bailleurs</p> <p>-Maintien à domicile des pers. âgées /handicapées</p>	<p>-Ajustement du partenariat financier</p> <p>-Actualisation / reconduction convention d'intervention (2020)</p> <p>-A développer / expériences sur des projets menés à l'ext.</p> <p>-Entretiens / bilans annuels</p> <p>-Suivi des charges locatives suite travaux réha. livraison logement</p> <p>-Coordinateur des opérations de dynamisation centralités/communes</p> <p>-Maintien du dispositif de visite par le service Habitat</p>
--	----------------------------	---	---

PLH2

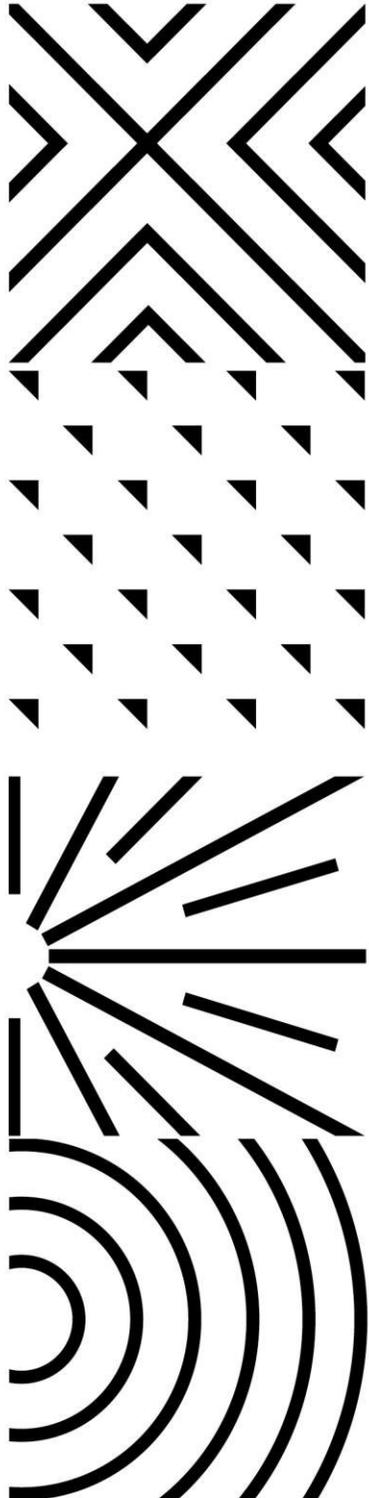
Bilan à mi-parcours

2016-2018

Mesure de la pertinence des dispositifs



Roche aux Fées
COMMUNAUTÉ





1/ Avancement du PLH au regard
des objectifs quantitatifs



4 orientations

Accompagner le développement

Un bilan quantitatif atteint à 95% à mi-parcours avec 410 logements autorisés

Janzé : véritable locomotive dans l'accueil de nouvelles populations avec 236 logements

Un rééquilibrage de la production : 78% de la construction sur les 3 pôles urbains

La construction sur les communes associées à la peine, exceptée Amanlis et Thourie

Une construction aidée en retard en primo-accession avec 1/3 de l'objectif atteint sur les 6 ans

Une production orientée vers la maison individuelle (64%) avec une part significative de collectif

Revitalisation des centralités

Bien vivre chez soi, un dispositif qui porte ses fruits : 162 dossiers déposés

3 millions d'€ de travaux engagés soit un peu plus de 19.000€ par projet

L'efficacité énergétique au rdv : 50% de gain énergétique après travaux

L'adaptation des logements sur la transformation de la baignoire en douche à l'italienne

La rénovation de façades un effet d'attractivité du centre ville, centre bourg

Une sortie de vacance soulignée





4 orientations

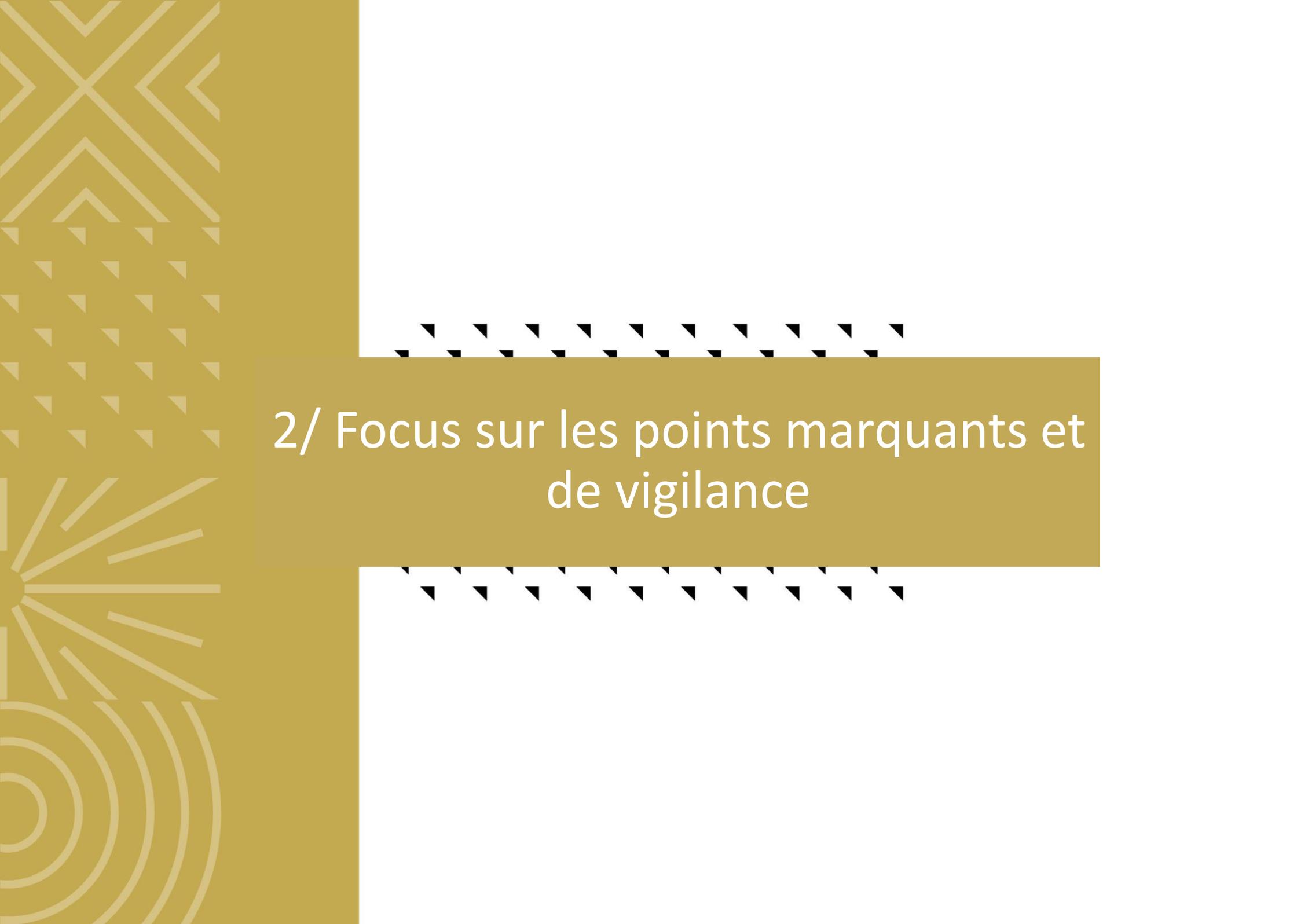
Le logement pour tous

Réhabilitation du parc HLM et communal : 97% de l'objectif atteint, 64 logements rénovés
Production du parc social : 51% de l'objectif atteint, 74 logements construits/remis sur le Marché
624 demandes de logements locatifs sociaux formulées auprès des CCAS de Janzé et Retiers entre 2017 et 2018
Les 3 pôles équipés d'un logement d'urgence
114 séjours enregistrés sur l'aagv à Janzé

Suivi-animation

348 personnes renseignées en permanences
213 dossiers privés accompagnés (accession, rénovation)
45 visites à domicile effectuées par le service Habitat en direct (travaux adaptation)
Mise en place du plan de gestion de la demande locative sociale
Signature accord-cadre avec les bailleurs sociaux et convention d'objectifs avec les communes
Participation aux ballades thermiques : 95 logements thermographiés
20 articles parus presse/TV/radios/10 visites chantiers pendant après travaux/le minibus floqué/1.000 flyers-50 affiches diffusées
Information/suivi auprès des communes/HLM, des conseillers Habitat/financeurs, banques, notaires, agences immobilières, entreprises





2/ Focus sur les points marquants et
de vigilance



Dans la suite de la mise en œuvre du PLH2

Points marquants :

Le droit à l'expérimentation sur les grands enjeux de revitalisation et renouvellement urbain

Un service Habitat véritable pivot du PLH

Une politique axée centralité qui a porté ses fruits

Un effet d'entraînement des initiatives (publique-privée)

Une politique qui soutient l'économie locale

Points de vigilance :

Une programmation soumise à des conditions de réalisation importantes (situation géographique, commercialisation sur les communes associées, l'équilibre financier/RU, la disponibilité foncière)

L'attractivité pour les primo accédants dans le neuf : devenir du PTZ, concurrence entre territoires (RM...)

L'accompagnement social et technique des plus modestes

Une réponse au rapprochement des aînés au centre bourg : logement adapté, services à la personne, lieu de socialisation

Un service limité dans les enregistrements à l'offre sociale HLM





Dans la suite de la mise en œuvre du PLH2

Propositions :

Intégration de la commune de Essé au secteur Nord

Création d'un FDC sur les opérations en RU sur la partie démolition-dépollution portée par les communes

Ouverture des aides communautaires aux travaux de rénovation en campagne

Augmentation de l'exigence thermique

Renforcement partenariat avec le CDAS-CCAS

Evaluation de l'action des Compagnons Bâtitisseurs en auto-réhabilitation

Soutien à la construction d'un espace d'animation au logement HLM en faveur des populations spécifiques

Ouverture des modalités d'intervention de l'accord cadre au titre du PLS en logements collectif/groupé/résidence

Evaluation des aides publiques et situation post-travaux

Actualisation documents cadre avec les partenaires

Communication récurrente à faire

Le service Habitat comme coordinateur de l'action de dynamisation des centralités

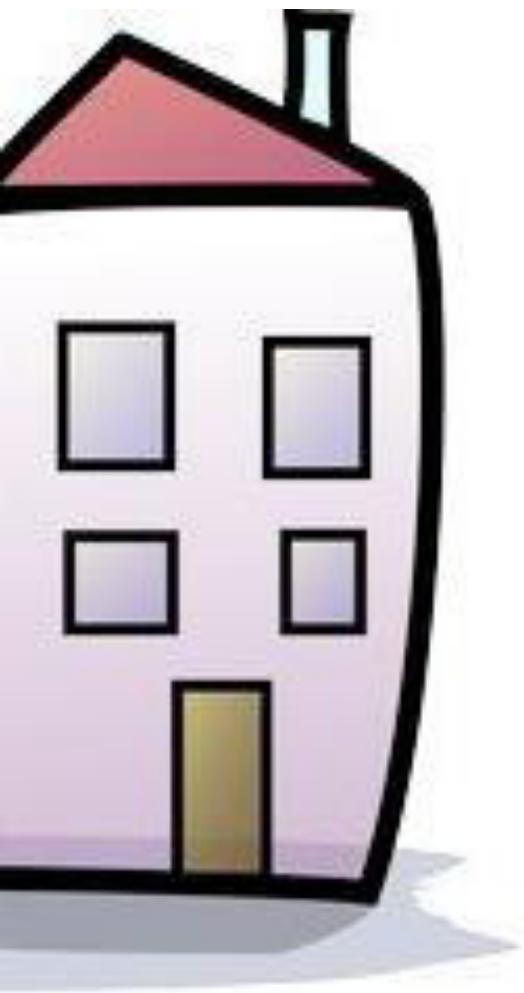
Réflexion suite EIE





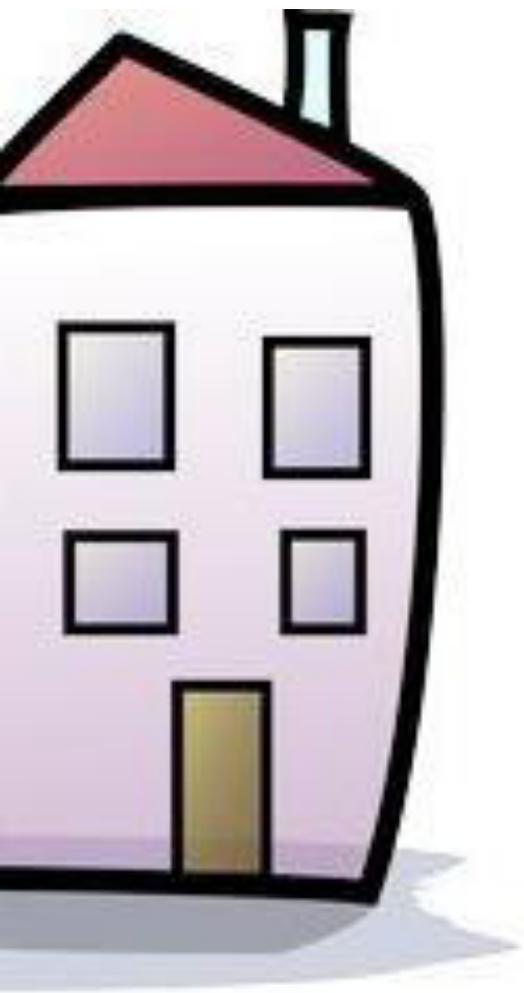
3/Synthèse des actions

Bilan comptable et perspectives



	Actions	Sous-actions	Dépenses RAF Cté	Perspectives
Développement	Politique foncière	Aide à l'équilibre foncière d'opérations	50.000 € (Retiers-Place Saint-Pierre)	50.000 € (Retiers-Les Tilleuls)
		Bimby à l'échelle communautaire		15.000 €
		Aide à la démolition-dépollution		150.000€ (Retiers, Janzé et Brie)
	Soutien à l'accession	Dans le neuf en opération communale	245.000 € (49 dossiers)	375.000 € (75 dossiers /object.)
Revitalisation des centres bourgs	FDC études de dynamisation	10.000 € (Retiers, Eancé)	15.000 € (Retiers, Janzé et Thourie)	
TOTAL			305.000	605.000
	Actions	Sous-actions	Dépenses RAF Cté	Perspectives
Revitalisation des bourgs	Aide à la rénovation parc privé	Subventions travaux énergie, adaptation, rénovation façades (PO-PB)	361.112 €	400.000 €
		Accompagnement auto réha.	18.475 €	15.600 €
		Dans l'ancien, aide à l'accession remise sur le marché	70.000 €	52.500 € (Object. revu à la baisse)
	Densification des bourgs	Dans le neuf, aide à l'accession dents creuses		(Cf Développement)
TOTAL			449.587	468.100

Bilan comptable et perspectives

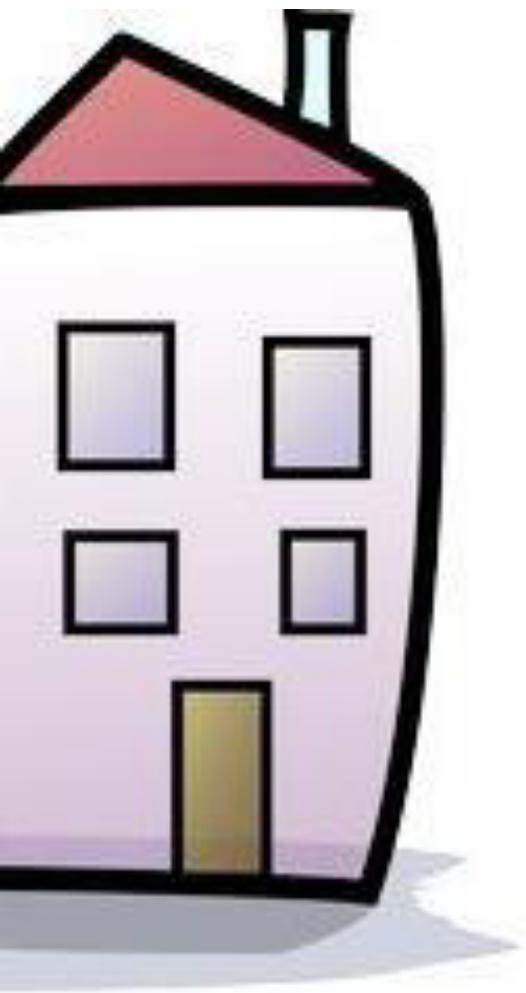


Logement pour tous

Actions	Sous-actions	Dépenses RAF C	Perspectives
Aide à la rénovation parc public	HLM : rénova. Energétique, accessibilité-adaptation	211.304 €	146.250€ (Espacil 26-Sa Les Foyers 12-Aiguillon 1)
	Communes : aide à la rénovation des logements communaux	118.764 €	160.000 € (Amanlis, Brie, Eancé, Boistrudan)
Aide en faveur des publics spécifiques (pers. âgées...)	HLM/CCAS-commune : aide à l'équipement d'un espace mutualisé (salle d'animation...)	50.000 €	54.327 € (CCAS-Janzé et CCAS-Coësmes)
	Aide aux logements PLS		50.000 € (Aiguillon - foyer Bois Macé-Retiers)
Aide à la production de logements locatifs sociaux	HLM : aide à la construction PLUS-PLAI	423.600 €	445.000 € (Néotoa-Janzé, Retiers, espacil-Janzé, Aiguillon-Retiers)
	Communes : aide à la construction/acquisition-amélioration PLUS-PLAI	82.000 €	79.000 € (Le Cormier-Amanlis, Maison des sœurs-CCAS Janzé)
Soutien au logements d'urgence	Equipement du logement	2.500 €	- (Object. Atteint)
Aire d'accueil des gens du voyage	Entretien - gestion	53.588 €	55.000 €
TOTAL		941.756	989.577



Bilan comptable et perspectives



	Actions	Sous-actions	Dépenses RAF Cté	Perspectives
Animation	Acteurs	Service Habitat Raf C	-	-
		ADIL35	8.400 €	8.400 €
		EIE	9.000 €	Fonction de la réponse donnée au service
		Architecte Conseil CAU35	15.955 €	16.000 €
		Syndicat d'Urbanisme	-	-
		CCAS Janzé-Retiers	4.661 €	7.500 €
	Outils	Plateforme Habitat	6.500 €	Fonction de l'évolution de la plateforme
		Imhoweb	3.389 €	4.671 €
	Promotion-communication	Encarts, flyers...	8.268 €	8.500 €
	Total			56.173 €



Soutien aux opérations de démolition-dépollution en renouvellement urbain

NATURE DES OPERATIONS

Objectifs :

- Trouver un équilibre financier aux opérations en RU
- Limiter la consommation d'espaces
- Privilégier le renouvellement urbain dans l'accueil des nouvelles populations

BENEFICIAIRES

Communes et CCAS

MODALITES D'ATTRIBUTION

Financement des opérations de démolition-dépollution en opération de renouvellement urbain

Montant de l'aide :

Sur les travaux d'investissement

50% d'un plafond de dépenses éligibles à 100.000€ HT

Variation du FDC en fonction du nombre de logements locatifs sociaux produits, avec :

- une aide fixe** de 80% des dépenses éligibles soit un montant maximum de 40.000€,
- et une aide variable** de 20%, soit un montant maximum de 10.000€ versée en fonction de l'ambition portée à la production de logements locatifs sociaux (LLS) par la commune et/ou ses partenaires - cette ambition devra atteindre à minima 10% de LLS en plus du cadre réglementaire.

CONDITIONS :

- Opération en renouvellement urbain
- Ne seront éligibles que les dépenses, études et travaux, portant sur des travaux de démolition-dépollution d'immeubles présents dans le périmètre de l'opération

PIECES A FOURNIR :

Pour l'instruction de la demande

Courrier sollicitant le fonds de concours communautaire

Délibération sur le projet de travaux avec plan de financement

Plan de financement de l'opération

Typologie des travaux à effectuer avec devis

Présentation du projet de travaux

Pour le paiement de la subvention

Le procès-verbal de réception des travaux

Le bilan financier de l'opération, certifié par le receveur municipal

Des photographies après travaux

Le paiement se fera en une fois, à la fin des travaux du projet.

ACCORD – CADRE PLH2 ENTRE LES ORGANISMES HLM ET ROCHE AUX FEES COMMUNAUTE

AVENANT N° 2

Entre :

*Roche aux Fées Communauté, 16 rue Louis Pasteur, BP 34, 35240 RETIERS,
Représentée par son Président, Luc Gallard, agissant en vertu de la délibération du conseil
communautaire n°-DCC 17-124 du 28 novembre 2017,*

Et

*Aiguillon Construction, 171 rue de Vern, 35201 RENNES Cedex 2
Représenté par Monsieur Loison, Directeur.*

*Espacil, 1 rue Scorff, 35042 RENNES Cedex,
Représenté par Monsieur Rault, Directeur.*

D'autre part,

*Néotoa, 41 Bd de Verdun, 35011 RENNES Cedex,
Représenté par Monsieur Caccia, Directeur.*

*SA les Foyers, 1 rue du Houx, 35700 RENNES,
Représenté par Monsieur Yvon, Directeur.*

PREAMBULE :

La mise en œuvre de réponses adaptées aux populations ayant des besoins spécifiques : personnes âgées, personnes handicapées... est de plus en plus prégnante dans un contexte d'évolution sociétale, réglementaire et financier.

Aussi, Roche aux Fées Communauté a mis en place des outils financiers pour répondre à cet enjeu mais jusqu'à présent en réponse à des besoins individuels pour des populations aux revenus sociaux non majorés.

Or, pour les opérations de construction/restructuration/extension d'ensembles immobiliers devenus obsolètes et inadaptés et répondre à ce besoin en logements locatifs sociaux collectifs des publics spécifiques, les aides mobilisées ne suffisent pas.

Plusieurs réajustements sont donc à réaliser par rapport aux modalités arrêtées dans l'accord cadre du PLH2, afin que ces opérations se réalisent.

Il convient donc d'appliquer de nouveaux critères d'éligibilité.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article premier :

Il convient de prendre en compte les nouveaux critères d'éligibilité suivants, à savoir, pour la production locative sociale en opération d'immeuble collectif :

1-La création d'espaces de vie partagés

- 1) Un taux de 50% de subventionnement de la Communauté de communes à la participation du montant HT des travaux de création d'espaces partagés sera appliqué avec un plafond de subvention à 50.000 €. Les dépenses éligibles sont les travaux, études préalables, et MOE dédiés ;
- 2) Ces espaces sont faits dans de le but d'apporter un nouveau service pour développer la vie sociale du collectif (espace cuisine, salle de repos-jeu-échanges-ateliers...);

2-La production de logements locatifs sociaux type PLS, relatifs aux plafonds de ressources HLM des PLUS, majorés à 30%

- 1) Une aide forfaitaire de 5.000€ de subventionnement de la Communauté de communes sera versée au bailleur à la production de logement conventionné PLS sous réserve que le logement produit réponde aux critères énergétiques et d'adaptation-accessibilité minimaux équivalents à la réglementation en vigueur.

Article deux :

Les autres clauses de l'accord-cadre demeurent valides et inchangées.

Fait à RETIERS, le

Fait à, le

*Pour la Communauté de communes,
Le Président,
Luc Gallard*

*Pour Aiguillon Construction,
Le Directeur,*

Fait à, le

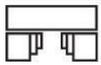
Fait à, le

*Pour Espacil,
Le Directeur,*

*Pour Néotoa,
Le Directeur,*

Fait à, le

*Pour SA Les Foyers,
Le Directeur,*



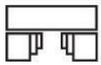
CONVENTION DE MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH 2016-2022) ENTRE LA COMMUNE D'ESSE ET ROCHE AUX FEES COMMUNAUTE - Avenant 1

Entre :

*Roche aux Fées Communauté, 16 rue Louis Pasteur, BP 34, 35240 RETIERS,
Représentée par son Président, Luc Gallard, agissant en vertu de la délibération du conseil
communautaire n°-...,*

Et :

*La commune d'Esse, 3 rue de la seiche, 35150 ESSE,
Représentée par son Maire, Joseph GESLIN, agissant en vertu de la délibération du conseil
municipal du ...*



PREAMBULE :

Pour rappel, le PLH est un outil d'énonciation des modalités d'interventions de Roche aux Fées Communauté en matière d'habitat, et le support privilégié d'échange avec ses communes associées sur cette question. Il est l'expression des attendus exprimés en terme d'aménagement du territoire à travers la répartition de la production en logement pour répondre aux besoins de la population (construction, mixité sociale, requalification du parc privé et public existant...).

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article premier :

Considérant la volonté commune de Roche aux Fées Communauté et de la Commune de Essé de mettre en œuvre de façon concertée les objectifs du PLH2 notamment en matière d'accueil de nouvelles populations, il est décidé un changement de secteur. Ce changement est motivé au regard de l'évolution du marché immobilier et du positionnement géographique de la commune de Essé, ses interactions avec la commune de Janzé.

Ainsi, il convient d'intégrer sur cette deuxième moitié du PLH2 (2019-2021), la commune de Essé au secteur Nord, en rattachement au pôle de Janzé.

Article deux :

La Commune de Essé, en intégrant le secteur Nord, maintient ses objectifs de production en logement tels qu'énoncés dans la convention initiale. Par contre, les modalités d'intervention de Roche aux Fées Communauté du secteur Nord s'appliquent désormais à la commune.

Fait à RETIERS, le

Fait à, le

Pour la Communauté de communes,
Le Président,
Luc Gallard

Joseph GESLIN

Pour la Commune de Essé,
Le Maire,

DCC19-060

AIDE COMMUNAUTAIRE AU DIAGNOSTIC TECHNIQUE D'ÉVALUATION DES BIENS IMMOBILIERS

Le Conseil communautaire décide à l'unanimité :

- ◆ *D'approuver l'aide communautaire à la réalisation de diagnostics techniques d'évaluation des biens immobiliers telle que présentée ci-dessus ;*
- ◆ *D'octroyer une participation financière égale à 50% d'un plafond de dépense fixé à 900 € HT ;*
- ◆ *D'autoriser le Président à signer tout document nécessaire en découlant.*

DCC19-061

ACTUALISATION DU DISPOSITIF COMMUNAUTAIRE D'AIDES A L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT PRIVE – BIEN VIVRE CHEZ SOI

Le Conseil communautaire décide à l'unanimité :

- ◆ *D'approuver l'actualisation du dispositif d'aides à l'amélioration de l'habitat privé « Bien Vivre Chez Soi » suite au bilan à mi-parcours du PLH2 tel que présenté ci-dessous :*

Actualisation des aides aux PO-PB :

1. Augmentation de l'exigence énergétique aux travaux :

- *Propriétaire occupant : Aide financière attribuée pour un gain \geq 40% (25% minimum actuellement);*
- *Propriétaire bailleur : Aide financière attribuée pour un gain \geq 60%. (35% minimum actuellement)*

2. Eligibilité des logements en campagne aux travaux d'économie d'énergie et de sortie d'insalubrité.

- ◆ *D'autoriser le Président à signer tout document nécessaire en découlant.*

PETITE ENFANCE/ENFANCE/JEUNESSE

DCC19-062

SOUTIEN A L'ADMR DE RETIERS POUR LA TRANSFORMATION DE LA HALTE-GARDERIE DE MARCILLE-ROBERT EN MICRO-CRECHE DE 10 PLACES A TITRE EXPERIMENTAL

Le Conseil communautaire décide à l'unanimité :

- ◆ *De donner un accord de principe pour le soutien à la Halte-garderie de Marcillé-Robert selon les montants fixés ci-dessus, gérée par l'ADMR de Retiers, dans sa transformation en Micro-crèche ;*
- ◆ *D'autoriser le Président à signer tout document y afférent.*

RESSOURCES HUMAINES

DCC19-063

SERVICE FINANCES/COMPTABILITE : CREATION D'EMPLOI

Le Conseil communautaire décide à l'unanimité :

- ◆ *De créer l'emploi d'Adjoint Administratif (cat C) à compter du 1^{er} septembre 2019, et de modifier le tableau des effectifs en conséquence comme indiqué ci-dessous et de faire bénéficier l'agent du RIFSEP,*

Cadres d'emplois	Service	Grade	Nombre emplois	Date effet
FILIERE ADMINISTRATIVE	Finances /comptabilité	Adjoint administratif (Cat C)	1	01/09/2019

- ◆ *D'autoriser le Président à signer tous les actes y afférents.*

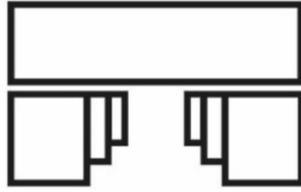
SPORTS

DCC19-064

EXPLOITATION DE L'EQUIPEMENT AQUATIQUE/ESPACE NORDIQUE LES ONDINES : CHOIX DU MODE DE GESTION

Le Conseil communautaire décide à l'unanimité :

- ◆ *D'approuver le choix de la Délégation de Service Public comme mode d'exploitation du centre aquatique/espace nordique « Les ondines » ;*
- ◆ *D'approuver le rapport arrêtant les caractéristiques des prestations que devra assurer le délégataire ;*
- ◆ *D'autoriser le Président à mener la procédure de publicité et de mise en concurrence prévue le Code de la Commande publique et les articles L. 1411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales.*



Roche aux Fées
COMMUNAUTÉ

**DELEGATION DE SERVICE PUBLIC POUR L'EXPLOITATION DU CENTRE
AQUATIQUE « LES ONDINES »**

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

1. Le contexte

Afin de faire face au déficit en équipement aquatique observé sur son territoire, RFC a décidé de réaliser un équipement aquatique et de l'implanter à Janzé, sur le site dit de « l'Yve ». L'équipement aquatique communautaire comprenait en 2014 :

1. une partie aquatique couverte avec :
 - ✓ un bassin de 25 mètres / 6 couloirs de 375 m² qui sera équipé d'un fond mobile sur 150 m² de sa surface,
 - ✓ un bassin de bien-être couvert (avec parcours hydro-massant) de 58,3 m² (et ses plages dédiées),
 - ✓ un espace lagune de jeux pour la petite enfance de 30,5 m²,
2. une aire de jeux aquatiques extérieure de 150 m².

S'agissant de l'exploitation de l'équipement, la Communauté de communes avait décidé de retenir la Délégation de service public comme mode de gestion. A cet effet, la Communauté de communes a signé avec la société ADL -Espace Récréa une convention pour une période de six (6) ans à compter de la date d'ouverture effective de la piscine, laquelle est intervenue le 15 septembre 2014.

Depuis la signature de la convention, Cinq avenants ont été conclus :

- **Avenant n°1** signé le 14 octobre 2014 : Cet avenant fait suite au nouvel examen par la DRFIP de la situation fiscale de la contribution financière forfaitaire (« CFF ») versée par RFC au délégataire. La CFF est désormais nette de TVA. L'avenant 1 intègre par conséquent la suppression de la TVA sur la CFF et l'intégration de la Taxe sur les salaires.
- **Avenant n°2** signé le 04 mai 2017 : Cet avenant a modifié l'indice « Electricité » (EI) suite à la loi n°2010-1488 du 7 décembre 2010 portant nouvelle organisation du marché de l'électricité et son remplacement par un nouvel identifiant.
- **Avenant n°3** signé le 21 décembre 2017 : Cet avenant a modifié les modalités de calcul de l'intéressement et fixé conformément à la convention signée, le coût de la Contribution foncière des entreprises à la charge du délégataire sur la durée du contrat.
- **Avenant n°4** approuvé par le conseil communautaire du 28 mai 2019 (en cours de signature) : Cet avenant a pour effet d'intégrer le nouvel espace Bien être construit par RFC (espace Nordique) dans le périmètre de la délégation et d'en tirer les conséquences sur le plan contractuel, organisationnel, technique et financier.
- **Avenant n°5** approuvé par le conseil communautaire du 28 mai 2019 (en cours de signature) : Cet avenant a pour objet, suite à l'arrêt de leur publication par l'INSEE, de remplacer deux indices (salaires et électricité) pour l'application de la formule de calcul des tarifs.

Le contrat arrivant à échéance le 14 septembre 2020, le conseil communautaire est amené à se prononcer sur le choix du mode de gestion et, dans l'hypothèse du choix de la Délégation de service public, à définir les prestations que devra assurer le Délégataire.

2. Présentation des modes de gestion

2.1 Observation préliminaire

Si les dispositions du Code général des collectivités territoriales imposent le recours à une régie dotée de l'autonomie financière ou un établissement public pour l'exploitation directe d'un service public industriel et commercial (Article L1412-1 du CGCT), cette obligation n'est que facultative s'agissant de la gestion d'un service public administratif (Article L1412-2 du CGCT). Dans ce dernier cas, la collectivité peut recourir à la création d'une régie directe.

La création d'une telle régie dépend par conséquent de la nature du service public délégué (SPIC ou SPA). A cet effet, s'agissant des équipements aquatiques, et en l'absence de qualification législative, le juge a parfois considéré que l'exploitation d'une piscine relevait d'un service public administratif¹ ou bien d'un service public industriel et commercial².

Dès lors, il convient de s'interroger sur la nature administrative ou industrielle et commerciale du service public dès lors que cette qualification emporte un certain nombre de conséquences juridiques (création d'une régie directe, statut du personnel, mode de financement).

L'article L. 2221-1 du CGCT dispose que « *sont considérées comme industrielles ou commerciales les exploitations susceptibles d'être gérées par des entreprises privées, soit par application de la loi des 2-17 mars 1791, soit en ce qui concerne l'exploitation des services publics communaux, en vertu des contrats de concession ou d'affermage.* »

D'une manière générale, un service public est présumé administratif, sauf lorsqu'une loi qualifie expressément son caractère industriel et commercial³ ou que ce caractère résulte de la combinaison des trois critères cumulatifs tels que définis par la jurisprudence administrative⁴ à savoir :

- L'objet du service consiste en une activité de production de biens ou de prestations de services susceptible d'être exercée par une entreprise privée,
- Les modalités d'organisation et de fonctionnement du service sont similaires à celles des entreprises privées,
- L'origine des ressources : le service tire notamment ses ressources des recettes commerciales perçues auprès des usagers.

En revanche, il convient de rappeler qu'en application des articles L. 2224-1 et L. 2224-2 du CGCT, les services publics industriels et commerciaux (SPIC), quel que soit leur mode de gestion, sont soumis au principe de l'équilibre financier au moyen de la seule redevance perçue auprès des usagers.

L'article L2224-1 du CGCT dispose en effet que les budgets des services publics à caractère industriel ou commercial exploités en régie, affermés ou concédés par les collectivités et leurs établissements publics de coopération intercommunale doivent être équilibrés en recettes et en dépenses.

Néanmoins, des dérogations sont possibles à ce principe de l'équilibre, la collectivité de rattachement pouvant décider une prise en charge des dépenses du SPIC par son budget général :

- lorsque les exigences du service public conduisent la collectivité à imposer des contraintes particulières de fonctionnement (ces contraintes doivent se traduire par des sujétions particulières en termes d'organisation et/ou de fonctionnement du service) ;
- lorsque le fonctionnement du service public exige la réalisation d'investissements qui, en raison de leur importance et eu égard au nombre d'usagers, ne peuvent être financés sans augmentation excessive des tarifs ;
- lorsque, après la période de réglementation des prix, la suppression de toute prise en charge par le budget général aurait pour conséquence une hausse excessive des tarifs.

Quelle que soit la dérogation à laquelle se réfère l'assemblée délibérante, il lui appartiendra de motiver et de fixer les règles de calcul et les modalités de versement de la subvention ainsi que le ou les exercices concernés.

2.2 La gestion en régie

¹ CE 29 mai 1968 Sieur Prod'homme, req n° 68806 (reconnaissance de la compétence de la juridiction administrative suite à un accident dans une piscine municipale), CE 12 janvier 1977 Commune de Saint-Pierre de Trivisy, req. n° 94884 (qualification de service public administratif), Tribunal des Conflits 26 mai 2003, Ville de Paris, n° 3346 (qualification de service public administratif)

² CAA 10 novembre 2003 Marseille SAN ouest Provence, req. n° 03MA01460 (à propos d'un parc aquatique), Cour de Cassation, Chambre civile, 10 novembre 1981 Bull. Chambre civile 1 n° 335

³ Exemples : remontées mécaniques (loi n°85-30 du 9 janvier 1985), transports urbains (loi d'orientation des transports intérieurs du 30 décembre 1982)

⁴ Conseil d'État, 16 novembre 1956, n°26549, Union syndicale des industries aéronautiques

Compte tenu de ce qui précède, deux formes de régies seraient envisageables (la régie directe étant exclue du fait de la qualification potentielle du service de SPIC) : la régie dotée de la seule autonomie financière et l'établissement public (régie dotée de l'autonomie financière et de la personnalité morale).

2.2.1 La régie dotée de la seule autonomie financière

Cette régie dénuée de personnalité morale est un service de l'autorité délégitante mais dispose d'une organisation particulière en termes :

- budgétaire : les recettes et les dépenses de fonctionnement et d'investissement de la régie font l'objet d'un budget distinct du budget de la Communauté de communes,
- et institutionnel : la régie comprend un conseil d'exploitation, un président du conseil d'exploitation (et non de la régie) et un directeur.

Le conseil d'exploitation a surtout un rôle consultatif et de propositions. Il est composé d'au moins trois membres dont des personnes n'appartenant pas au conseil communautaire.

Il résulte toutefois de l'articulation (assez complexe) des dispositions des articles L.2221-14 R. 2221-5 et R.2221-67 du Code général des collectivités territoriales que le Directeur, désigné par le conseil Communautaire (après avis du conseil d'exploitation) sur proposition du Président, fait ensuite l'objet d'une nomination dans son emploi par le Président.

L'essentiel des prérogatives continue à incomber au Président (représentant légal et ordonnateur) et au conseil communautaire (autorité budgétaire). Le conseil d'exploitation a surtout un rôle consultatif et de propositions.

2.2.2 La régie dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière (l'établissement public)

Cette régie constitue un véritable établissement public disposant d'un budget propre et d'instances d'administration. Elle est administrée par un conseil d'administration, un président et un directeur.

Le représentant légal d'une régie est le directeur (s'agissant d'un service public à caractère industriel et commercial). L'autorité budgétaire incombe au conseil d'administration (conseil communautaire dans la régie dotée de la seule autonomie financière).

Une exploitation en régie n'est toutefois pas exclusive de l'intervention d'un tiers dans le fonctionnement du service. En effet, la régie, peut toujours recourir à des prestataires de service pour l'assister (mission de prestations : conduite des installations techniques, entretien et maintenance du bâtiment par exemple).

2.3 SEML/SPL/SEMOP : une alternative à la régie ?

Si la Société d'Economie Mixte Locale (SEML) est généralement bien appréhendée par les collectivités territoriales, il convient de relever qu'au-delà de la constitution d'une telle société, une telle création n'exonérera pas RFC d'initier une procédure de mise en concurrence conformément aux dispositions du Code de la commande publique.

L'hypothèse de la création d'une Société publique locale (SPL) impliquerait un actionariat exclusivement public et nécessiterait par conséquent la constitution d'une société entre la communauté de communes et une autre structure publique. A cet effet, les collectivités et leurs groupements peuvent créer des SPL uniquement dans le cadre des compétences qui leur sont reconnues par la loi, et sont donc limitées par leur propre champ de compétence lorsqu'elles souhaitent mettre en place ce type de structure.

La création d'une SPL entre un EPCI et ses communes membres ne serait possible que si l'objet social se rapporte à une compétence partagée à l'aune de la notion d'intérêt communautaire. A l'inverse, en cas de transfert intégral d'une compétence à un EPCI, il ne peut être constitué une SPL entre l'EPCI et ses communes membres sur ce champ de compétence. Cette condition n'est pas remplie s'agissant d'équipements relevant de la compétence exclusive de la Communauté de communes, sauf à envisager un objet social plus large mais dont la complémentarité serait nécessaire pour la création d'une telle société.

Dans un arrêt en date du 14 novembre 2018 (req. n°405628), le Conseil d'État vient d'apporter un éclairage sur la possibilité, ou non, pour une collectivité, d'être membre d'une société publique locale (SPL). Adoptant une interprétation particulièrement stricte des dispositions de l'article L. 1531-1 du Code général des collectivités territoriales, le Conseil d'État a jugé qu'une collectivité pouvait être actionnaire d'une SPL, sous réserve qu'elle exerce, non pas quelques-unes, mais *l'ensemble des compétences constituant l'objet social de la SPL*, ce qui limitait la constitution d'une telle structure au cas d'espèce.

Compte tenu de l'arrêt du Conseil d'Etat précité, le législateur est rapidement intervenu afin de modifier les conditions nécessaires pour la création d'une société publique locale (Loi n° 2019-463 du 17 mai 2019 tendant à sécuriser l'actionnariat des entreprises publiques locales) et de disposer, au-delà de la complémentarité des activités, que « *La réalisation de l'objet de ces sociétés concourt à l'exercice d'au moins une compétence de chacune des collectivités territoriales et de chacun des groupements de collectivités territoriales qui en sont actionnaires.* ».

Si les conditions de création d'une SPL s'assouplissent, il n'en demeure pas moins que la création d'une telle structure relève d'une quasi-régie (absence de mise en concurrence) mais ne répond pas à l'organisation souhaitée par RFC.

Enfin, la loi du 1^{er} juillet 2014 a créé un nouveau statut de société d'économie mixte à opération unique (SEMOP) dont les dispositions sont codifiées aux articles L.1541-1 à L.1541-3 dans le Code général des collectivités territoriales :

- Une société à objet unique notamment pour la gestion d'un service public, y compris la construction des ouvrages ou l'acquisition des biens nécessaires au service.
- Une société limitée dans le temps : La SEMOP est constituée pour une durée limitée, et uniquement pour la conclusion et l'exécution d'un contrat concernant une opération d'intérêt général.
- Un seuil de capitalisation variable selon l'objet mais qui au cas d'espèce est similaire à celui d'une SEM de services. La collectivité territoriale ou le groupement de collectivités territoriales détient entre 34 % et 85 % du capital de la société et 34 % au moins des voix dans les organes délibérants. La part de capital de l'ensemble des actionnaires opérateurs économiques ne peut être inférieure à 15 %. Contrairement à une SEM, l'actionnaire public d'une SEMOP peut être minoritaire puisque l'opérateur privé peut détenir jusqu'à 66 % du capital.
- Un fonctionnement similaire à celui d'une SEM : Le président du conseil d'administration ou du conseil de surveillance est un représentant de la collectivité territoriale ou du groupement de collectivités territoriales. Il convient de relever, malgré l'existence d'un actionnaire public minoritaire, que la présidence de la SEMOP est de droit, attribuée à un représentant de la collectivité.

L'intérêt d'une SEMOP au cas d'espèce est limité. La constitution d'une telle société s'inscrivant dans un schéma et une procédure lourde n'aurait qu'un intérêt dans l'hypothèse où les investissements seraient portés par la SEMOP et impliqueraient une durée de contrat longue (20 / 25 ans).

2.4 La gestion contractuelle

L'exploitation d'un centre aquatique peut faire l'objet d'une gestion conventionnelle qui relève soit d'un marché public de services ou d'une Concession et dont les dispositions sont depuis le 1^{er} avril 2019 codifiées au Code de la commande publique.

2.4.1 Le marché public de services

La passation d'un marché public implique un quasi fonctionnement en régie. En effet, la communauté de communes va confier une prestation de services à un tiers sans lui transférer l'exploitation du service.

Le prestataire sera rémunéré sur la base d'un prix pour les prestations qui lui sont demandées par la communauté de communes. Quel que soit le résultat de son activité, le prestataire ne subira pas les conséquences financières d'une bonne ou mauvaise gestion et sera rémunéré à hauteur du prix contractuellement défini.

Le prix du marché dit « salaire de gestion » (hors charges d'exploitation) peut toutefois être assorti d'un intéressement sur la base d'un certain nombre de paramètres à définir contractuellement (fréquentation, maîtrise des charges, qualité du service...). Néanmoins, les risques inhérents à l'exploitation de ce type d'équipement relèveront de la responsabilité de la Communauté de communes.

2.4.2 La délégation de service public

La délégation de service public implique que le délégataire se voit confier une mission globale et complète, qui ne saurait être assimilée à une prestation de service. Le délégataire doit être en charge de la gestion et de l'exploitation du service c'est-à-dire qu'il combine un ensemble de moyens financiers, matériels, humains et techniques de nature à répondre aux objectifs assignés par la communauté de communes.

Dans sa conception traditionnelle, l'objet d'une délégation de service public implique un véritable transfert de gestion et de responsabilités vers le cocontractant.

En d'autres termes, le cocontractant de l'administration se substitue à cette dernière pour assumer « à ses risques et périls » l'exécution du service public dont il est responsable alors que, dans le cadre d'un marché public, l'administration conserve le contrôle et la responsabilité du fonctionnement du service, tout en concluant des marchés pour les besoins qu'elle ne peut satisfaire elle-même.

La délégation de service public est un mode de gestion qui permet à la communauté de communes de transférer, en tout ou partie, le risque d'exploitation à une personne privée ou publique dans le cadre d'un contrat.

Conformément à la nouvelle réglementation issue de la Directive communautaire n°2014/23 du 26 février 2014, le concessionnaire est réputé assumer le risque d'exploitation lorsque, dans des conditions d'exploitation normales, il n'est pas certain d'amortir les investissements qu'il a effectués ou les coûts qu'il a supportés lors de l'exploitation des ouvrages ou services qui font l'objet de la concession.

La part de risque transférée au concessionnaire implique une réelle exposition aux aléas du marché, telle que toute perte potentielle estimée qui serait supportée par le concessionnaire ne doit pas être purement nominale ou négligeable.

2.5 Distinction entre marché public et délégation de service public

L'exécution d'un service public dans le cadre d'un marché public ou d'une délégation de service public fait ressortir trois éléments :

- La nature du risque délégué :
 - ✓ Délégation du risque sur les charges dans le marché public
 - ✓ Délégation du risque sur les charges et du risque commercial (sur les recettes) dans la D.S.P.

Le gestionnaire assume ainsi, en théorie, toutes les conséquences des difficultés financières qui pourraient intervenir en cours de contrat, y compris, dans les cas les plus extrêmes, d'un redressement ou d'une liquidation induite par une situation de cessation de paiement.

- L'étendue du pouvoir de gestion :
 - ✓ Exécution du service demandé dans le marché public
 - ✓ Autonomie de direction et de gestion du service public par le délégataire dans la D.S.P.

Dans sa conception traditionnelle, l'objet d'une délégation de service public implique un véritable transfert de gestion du service vers le cocontractant.

En d'autres termes, dans le second cas, le cocontractant de l'administration se substitue à cette dernière pour assumer l'exécution du service public dont il est responsable alors, que dans le premier cas, la collectivité territoriale conserve le contrôle et la responsabilité du fonctionnement du service, tout en concluant des marchés pour les besoins qu'elle ne peut satisfaire elle-même.

- la nature du contrôle exercé par la collectivité territoriale :
 - ✓ Contrôle de l'exécution de la prestation de service dans le marché public,
 - ✓ Contrôle du respect des engagements contractuels, des résultats et de la qualité de service dans la D.S.P.

Au regard des modes de gestion présentés, la communauté de communes bénéficie d'une alternative entre : « faire » (exploiter) ou « faire-faire » (contrôler). Chacun des modes de gestion présente ses avantages et ses inconvénients.

Toutefois, le critère essentiel de distinction est celui du transfert « de risque », qui dans ce secteur d'activité, se caractérise notamment par le risque commercial (la fréquentation « grand public »), le risque « technique » (la qualité de la conduite des installations techniques) et la gestion du personnel (polyvalence des postes – adaptation).

Le choix entre la gestion contractuelle et l'exploitation en régie dépend du niveau de gestion ou de contrôle que la collectivité entend exercer :

- Internalisation plus ou moins importante dans le cadre d'une régie, avec la passation de marchés publics d'une ampleur limitée
- Délégation de la gestion du service à un tiers : la collectivité reporte dans un cadre défini au préalable le risque de l'exploitation et le risque commercial sur un tiers extérieur dans le cadre d'un contrat.

En principe, la gestion en régie est destinée à permettre une meilleure maîtrise (ou contrôle) du service par la Collectivité. Un tel choix suppose que la Collectivité dispose dans une large mesure des outils de cette maîtrise (moyens humains).

D'un point de vue technique, la collectivité a toujours la possibilité en régie de conclure des marchés publics pour confier à un prestataire la réalisation d'un certain nombre de missions (conduite des installations techniques indispensable pour assurer l'ensemble des opérations préventives et curatives).

La délégation de service public permet de faire supporter les risques techniques et commerciaux à un tiers tout en le responsabilisant vis-à-vis de la qualité globale du service public rendu. En ce sens, la formule de la délégation de service public est mieux adaptée que celle d'un marché public de prestations de services (le risque commercial serait porté par la communauté de communes).

Par ailleurs, le choix de la régie aurait un impact sur l'organisation et le fonctionnement de la communauté de communes :

- S'agissant des ressources humaines, la reprise en régie de l'équipement par la communauté de communes nécessiterait la reprise et la mise en place de l'équipe actuellement employée par le délégataire (accueil, surveillance et encadrement, agent d'entretien...), hors

renforcement des fonctions supports au sein de la communauté de communes (ressources humaines, finances/comptabilité/marchés, service technique...).

- S'agissant du volet technique qui implique une compétence spécifique (traitement d'air, traitement d'eau, gestion multi technique des installations), dont la communauté de communes ne dispose pas en interne, il conviendrait, afin d'assurer la continuité du service 365 jours par an, de recourir à une entreprise spécialisée.
- La dimension commerciale et marketing du service doit également être prise en compte. Il s'agit d'un élément important pour l'exploitation d'un tel équipement : outils de communication, effet « réseau » professionnel, suivi des nouvelles activités, renouvellement des activités, techniques de commercialisation...

C'est pourquoi, et compte tenu de ce qui précède, il est proposé de retenir la délégation de service public, comme mode de gestion de la piscine intercommunale.

3. Caractéristiques du service délégué

Ces caractéristiques constituent *a minima*, les prescriptions de base qui seront formulées à l'ensemble des candidats admis à présenter une offre.

3.1 Périmètre physique confié au délégataire

Dans les limites de responsabilité du délégataire, le périmètre intègrera les espaces constitués par l'équipement (incluant le nouvel espace Nordique) et espaces verts clôturés, y compris le parvis, la cour de service, ainsi que les zones de stationnement.

3.2 Nature et étendue des prestations déléguées

Le Délégataire assurera la gestion du service public délégué au travers des missions suivantes :

- L'exercice des activités suivantes :
 - ✓ L'organisation de la baignade publique dans les divers bassins prévus à cet effet et leurs espaces annexes intérieurs et extérieurs, praticable pendant les heures d'ouverture au grand public,
 - ✓ L'accueil des groupes (scolaires du 1^e degré, scolaires du 2^e degré, le cas échéant clubs et associations) pendant les créneaux horaires réservés à cet effet,
 - ✓ L'accueil de tout autre type de groupes (centres de loisirs, comités d'entreprise, etc...), non pas sur des créneaux réservés à cet effet, mais sur les créneaux d'ouverture au public, en bénéficiant de tarifs spécifiques,
 - ✓ La surveillance et l'encadrement des séances pédagogiques à destination des élèves des établissements scolaires du premier degré pendant les périodes réservées à cet effet,
 - ✓ La seule surveillance des séances pédagogiques à destination des élèves des établissements scolaires du second degré pendant les périodes réservées à cet effet,
 - ✓ Les activités de détente, de loisirs et de bien-être au sein de l'Équipement,
 - ✓ les activités aquatiques telles que les cours de natation individuels ou collectifs, assurés directement par le personnel du Délégataire, les activités de gymnastique aquatique ainsi que toutes autres activités liées à l'usage de l'eau, aux activités de prévention des TMS (troubles musculo squelettiques), aux actions de sport-adapté dans le cadre du dispositif Sport-santé mis en place par RFC. A cet effet, le Délégataire prend les mesures nécessaires pour organiser un accueil adapté aux personnes handicapées (mobilité réduite, prise en compte des divers types de handicap..), de manière à ce que

ces personnes bénéficient d'un accompagnement particulier à leur arrivée sur le site jusqu'à leur sortie, dans la mesure où les installations mises à disposition du Délégué le permettent. Le dispositif Sport- santé souhaité par RFC fera l'objet d'un conventionnement spécifique entre RFC et le Délégué.

- La gestion du service, des locaux et équipements mis à sa disposition :
 - ✓ La gestion technique, administrative, financière et commerciale de l'Équipement,
 - ✓ L'accueil des usagers, garantir leur sécurité, organiser et coordonner les activités sportives, ludiques et de loisirs, surveiller les baigneurs et autres usagers de l'équipement dans les conditions réglementaires en vigueur,
 - ✓ L'entretien courant des locaux (intérieur et extérieur), la maintenance, la réparation et le renouvellement des équipements, des installations et du matériel, dans les conditions fixées par le présent contrat,
 - ✓ Le contrôle de l'hygiène, notamment la réalisation de tous les contrôles (en interne ou externalisés) en matière d'analyse de l'eau, prévus par la réglementation,
 - ✓ L'animation de l'équipement et la communication vers le public, l'organisation d'activités et d'événements dépassant le cadre du service courant offert aux usagers, et propices à la renommée de l'Équipement, en liaison avec la Communauté de communes,
 - ✓ Le développement des synergies avec les différentes offres d'activités de sports et de loisirs existant sur le bassin de vie,
 - ✓ Le recrutement, la formation et l'encadrement du personnel affecté au service,
 - ✓ Le recrutement, la formation et l'encadrement du personnel affecté au service (doublet avec la phrase du dessus) en nombre et qualification nécessaire pour remplir sa mission. Il est responsable de la gestion du personnel affecté à l'exploitation du service.
 - ✓ La perception des droits d'entrée auprès des usagers conformément aux tarifs fixés par la future convention.

3.3 Les conditions d'accueil des usagers

Roche aux Fées Communauté entend imposer aux candidats un certain nombre de contraintes de service public, en rapport avec la vocation de cet équipement. Il s'agit notamment des conditions prévisionnelles d'accueil des scolaires, du public et des associations.

3.3.1 S'agissant des scolaires

L'analyse des planning actuels montre que le planning de chacune des trois périodes est organisé sur 22 créneaux, soit 66 créneaux au total, chacun accueillant potentiellement deux classes simultanément (soit une capacité d'accueil totale de 132 classes).

Sur ces 132 possibilités, 122 sont utilisées. Ainsi 10 créneaux sur l'année sont utilisés par une seule classe et donc potentiellement optimisables. Il est à noter que ces 66 créneaux annuels sont répartis en :

Répartition par type d'élèves accueillis	Répartition par provenance géographique (RAF / hors RAF)
46 créneaux de 45 minutes affectés au 1 ^{er} degré,	50 créneaux RAF, dont 34 créneaux écoles et 16 créneaux collèges (4 collèges accueillis)
20 créneaux de 55 minutes affectés au 2 ^e degré.	16 créneaux extérieurs / hors RAF, dont 12 créneaux écoles (*) et 4 créneaux collèges (**)

(*) les écoles extérieures accueillies proviennent des 10 communes suivantes : Poligné, Pancé, Le Sel-de-Bretagne, Teillac, Ercé-en-Lamée, La Bosse-de-Bretagne, Saulnières, Corps-nuds, La Couyère et Le Petit Fougeray.

(**) le collège extérieur accueilli est celui de Crevin.

S'agissant de la future délégation, les orientations proposées sont les suivantes :

➤ **Scolaires de RAF Communauté**

Sur la base du maintien du volume actuel d'accueil des scolaires du territoire (voir ci-dessus), le besoin pourrait être pourvu par la mise en place de 34 créneaux pour le 1^{er} degré et de 16 créneaux pour le 2^{ème} degré par an, soit (en les répartissant sur 3 périodes) :

- 11 à 12 créneaux de 45 mn pour le 1^{er} degré, par cycle (période de 11 séances)
- 5 à 6 créneaux de 55 mn pour le 2^{ème} degré, par cycle

L'organisation et la gestion des cycles scolaires ayant globalement donné satisfaction, il sera demandé au futur délégataire d'inscrire son action dans la continuité. RAF Communauté, tout en poursuivant son effort important d'accueil des scolaires, souhaite ne pas modifier sensiblement l'organisation en place mis en œuvre avec les représentants pédagogiques de l'Education Nationale.

Ces 16 à 18 créneaux hebdomadaires (pouvant varier selon les périodes) accueilleront potentiellement 2 classes simultanément. Sur tous ces créneaux, le délégataire prévoira obligatoirement la mise à disposition d'un agent habilité à assurer la surveillance et la sécurité des séances scolaires.

De plus, sur les créneaux du 1^{er} degré, il devra mettre à disposition deux agents supplémentaires (MNS titulaires du BEESAN ou du BPJEPS « activités aquatiques ») chargés de l'encadrement pédagogique des écoles (un MNS en pédagogie par classe).

➤ **Scolaires extérieurs**

En ce qui concerne les établissements scolaires extérieurs (hors territoire communautaire), RAF Communauté laissera toute latitude au délégataire de gérer ces créneaux dans le cadre de son activité dite « commerciale ».

Il est fort probable que la demande extérieure soit nettement moins forte dans les années à venir avec la mise en service d'un nouvel équipement aquatique à Bain-de-Bretagne, envisagée pour la fin 2021 (la maîtrise d'œuvre a été désignée). Il est rappelé que l'ancienne piscine est fermée depuis novembre 2017.

3.3.2 Ouverture de l'équipement au grand public

3.3.2.1 Ouverture de l'espace aquatique

Les candidats proposeront des plannings prévisionnels d'ouverture de l'équipement en intégrant les contraintes minimales suivantes :

- Accueil hebdomadaire du public : les candidats proposeront librement les horaires d'ouverture hebdomadaire au public, selon des créneaux adaptés aux périodes, aux espaces, à la demande et aux besoins de la population locale en respectant néanmoins les amplitudes minimales suivantes :

- Période scolaire : 33 H
- Période des petites vacances scolaires : 41 H
- Période des grandes vacances scolaires : 60 H

Par ailleurs, les principales orientations fixées dans le dossier de la consultation seront les suivantes :

- 1) Ouverture matinale : Aucune ouverture matinale n'était imposée par RAF dans le cahier des charges de la consultation de 2013/2014. Néanmoins, le délégataire actuel propose deux matinales, exclusivement pendant la période scolaire, à partir de 7 H 30 (créneau de 7 H 30 à 9 H) deux fois par semaine les lundi et vendredi matin. A noter qu'il n'y pas de matinales lors des petites et grandes vacances.

Il est proposé de conserver à minima ces matinales en période scolaire et d'envisager l'opportunité de laisser les candidats faire la proposition d'une ouverture matinale en période de vacances scolaires (petites et grandes vacances).

- 2) Exigences particulières en matière d'ouverture tardive (nocturnes) : Aucune ouverture tardive n'était imposée par RAF dans le cahier des charges de la consultation de 2013/2014. Néanmoins, le délégataire actuel propose une nocturne le mardi soir jusqu'à 22 H, et ce quelle que soit la période (période scolaire et périodes de vacances).

Il convient sur cette base, de fixer au cahier des charges au moins une ouverture tardive toute l'année (y compris en été) le mardi jusqu'à 22 heures. Toutefois, les candidats disposeront de la possibilité de proposer une autre nocturne en fonction de l'appréciation du marché local.

- 3) Exigences particulières en matière d'ouverture le dimanche après-midi : L'ouverture au public le dimanche après-midi n'était pas imposée par RAF dans le cahier des charges de la consultation de 2013/2014. Néanmoins, le délégataire actuel propose une telle ouverture sur toute l'année, quelle que soit la période, et ce jusqu'à 18 H. Il est proposé de conserver à minima cette ouverture le dimanche après-midi jusqu'à 18 H 00.

- 4) Amplitude d'ouverture annuelle : L'article 7.1 du contrat actuel (premier alinéa) indique que le complexe aquatique est ouvert au public 12 mois par an, à l'exclusion des deux arrêts réglementaires à programmer pour la vidange et l'entretien technique des bassins et des jours de fermeture programmés (24/25/31 décembre, 1er janvier et 1er mai).

La double vidange n'étant plus obligatoire, mais un double arrêt technique pouvant rester utile, il est proposé d'introduire la rédaction suivante dans le futur cahier des charges :

« L'équipement sera ouvert au public 7j/7j, exception faite des arrêts techniques et des jours de fermetures programmées (24/25/31 décembre, 1er janvier et 1er mai). En tout état de cause, les candidats ne devront pas :

- Proposer un nombre total annuel de jours de fermeture technique supérieur à 10 jours,
- Proposer un nombre total annuel de jours supplémentaires de fermeture (jours fériés ou assimilés) supérieur à 5 jours.
- Proposer un nombre total annuel de jours de fermeture au public supérieur à 15 jours. »

Devront être précisées par les candidats délégataires les modalités horaires retenues pour les jours fériés travaillés : il s'agit le plus souvent d'un alignement sur les horaires prévus le dimanche. Concernant la fermeture technique pour vidange annuelle, elle sera positionnée de façon optimale début septembre, de façon à générer le minimum d'impact négatif sur les conditions d'exploitation ».

3.3.2.2 Ouverture de l'espace Nordique

L'espace bien-être nouvellement réalisé a été mis en service courant juin 2019. Aucune obligation n'a été imposée par RAF Communauté en termes de niveau plancher d'ouverture de cet espace au public. Les horaires d'ouverture au public de cet espace sont donc librement fixés par le délégataire.

La contrainte d'amplitude d'ouverture publique « plancher » ne s'applique généralement qu'au seul espace aquatique et non aux espaces « détente / bien-être » (zone nordique). Pour l'espace «Nordique», les candidats établiront leur projet d'exploitation sur la base de leur propre analyse du marché local. Il est proposé de reconduire le principe et de laisser aux candidats la faculté de proposer l'organisation qu'ils souhaitent (amplitude d'ouverture, tarification).

3.3.3 Clubs et associations

Le contrat actuel prévoyait en période scolaire pour les clubs et associations 6 heures exclusives (dont 2 H pour l'UNSS le mercredi) plus 5 heures partagées (2 lignes de nage sur le bassin principal). D'autres créneaux sont également prévus en période de petites vacances scolaires.

Selon le contrat, le nombre de LnH (Lignes de nage Horaire = 1 couloir de 25 m pendant une heure) affecté au club de natation serait ainsi de : (4 H x 6 lignes) + (5 H x 2 lignes) soit 34 LnH. L'usage fait que le club de natation bénéficie de 34 LnH, aucune activité UNSS n'ayant été créée.

Après un échange avec la Présidente du Club qui souhaitait bénéficier d'une légère augmentation des LnH, il est proposé de lui affecter une 1 LnH auparavant affectées à l'UNSS et de conserver 1 LnH pour l'UNSS, soit 35 LnH pour le club et 1 LnH pour l'UNSS.

3.3.4 Les centres de loisirs

Les centres de loisirs fréquenteront le centre aquatique sur les créneaux d'ouverture au public, en bénéficiant de la tarification spécifique figurant sur la grille tarifaire en vigueur (2,90 € en 2019).

3.4 Economie du futur contrat

3.4.1 Durée du contrat

La durée du contrat proposée est de cinq (5) ans à compter du 15 septembre 2020.

3.4.2 Eléments de tarification publique

La tarification doit avoir un double objectif :

- Proposer des tarifs accessibles de nature à permettre une fréquentation satisfaisante,
- Générer un niveau de recettes de nature à permettre l'équilibre économique du contrat.

Pour l'élaboration de leur offre, les candidats prendront en compte, les tarifs publics applicables aux adultes et enfants (entrée unitaire et carnet de 10) ainsi que les tarifs en vigueur applicables aux établissements scolaires et au club. Les autres tarifs sont laissés à l'appréciation des candidats pour l'élaboration de leur offre (abonnements, activités...).

Toutefois, les candidats prendront en compte pour l'élaboration de leur grille tarifaire, le maintien des seuils d'âge suivants :

- Gratuité pour les moins de 3 ans,
- Tarif réduit à partir de 3 ans et jusqu'à 15 ans inclus,
- Tarif adulte : à partir de 16 ans.

3.4.3 Relations financières avec RFC

Le délégataire percevra directement les recettes auprès des usagers et supporte directement les charges du service. Les candidats s'engageront par conséquent sur un niveau de charges et de recettes attendues sur la durée du contrat.

La Communauté de communes imposant au délégataire un certain nombre de contraintes particulières de fonctionnement découlant de la mission de service public qui lui est confiée, cette dernière versera annuellement au délégataire une contribution financière forfaitaire (CFF).

Les créneaux scolaires qu'ils relèvent ou non de l'autorité délégante sont facturés directement par le délégataire aux communes ou établissements scolaires, sur la base de la tarification applicable. Il

facturera directement aux clubs et associations les créneaux sur la base de la tarification applicable, et ce que les créneaux réservés soient ou non utilisés.

Toute modification des conditions d'accueil des différents publics accueillis au sein de l'équipement donnera lieu à une révision par avenant des relations financières entre le délégataire et la communauté de communes afin de tenir compte de l'évolution des contraintes de service public imposées.

La convention prévoira les modalités d'un intéressement de la communauté de communes aux résultats de l'exploitation du service délégué. Les modalités de détermination de cet intéressement seront fixées contractuellement à l'issue des négociations.

3.4.4 Renouvellement des biens - Travaux - Répartition des charges d'entretien et de renouvellement

La communauté de communes mettra à la disposition du délégataire l'ensemble des bâtiments et des biens, ouvrages et équipements affectés aux équipements, qui lui feront retour en bon état d'entretien et de fonctionnement, au terme du contrat.

Considérant que le délégataire, en sa qualité de professionnel du secteur d'activité, est le plus à même d'acquérir, en cohérence avec son projet de fonctionnement, certains équipements nécessaires à l'exécution du service public (matériel pédagogique, matériel d'animation, matériel d'entretien, matériel de bureau...), RFC confie au Délégataire la responsabilité de l'investissement, du financement et du renouvellement de ces biens.

Le délégataire sera responsable du nettoyage, de l'entretien courant et de la maintenance courante des biens et installations dont il a la charge. Les opérations d'entretien et de maintenance sont notamment les suivantes :

- L'entretien courant et le maintien en parfait état de propreté de tous les locaux, surfaces, bassins, plages et l'ensemble des composantes de l'Equipement, ainsi que des abords et des zones affectées à l'évacuation des déchets,
- Le nettoyage, l'entretien et le maintien en état de tous les mobiliers, équipements et matériels nécessaires à l'exploitation du service,
- La conduite et l'entretien des installations techniques, selon les prescriptions communiquées par les fournisseurs, et, dans l'hypothèse où ces prescriptions n'existeraient pas, selon les règles et usages en vigueur de la profession,
- L'entretien, la maintenance et le maintien en parfait état de fonctionnement de l'ensemble des installations et équipements, notamment sanitaires, traitement de l'eau, traitement de l'air, circuits d'alimentation électrique, ventilation, distribution d'eau sanitaire, dispositif de fond mobile, installations d'évacuation des eaux usées, dispositifs de sécurité extincteurs et de toutes les installations et équipements relevant de sa responsabilité,
- L'évacuation des déchets en conformité avec les règles en vigueur. La fourniture des conteneurs est à la charge du délégataire,
- L'entretien des espaces verts, plages végétales, plages minérales, mais aussi des zones de stationnement, parvis, cour de service et des voies d'accès situés dans le périmètre délégué,

La Communauté de communes en qualité de propriétaire de l'ouvrage, assumera les grosses réparations de l'équipement (clos, couvert, structure...).

S'agissant des opérations de gros entretien et de renouvellement lié à l'exploitation des installations techniques (hors bâtiment), il sera demandé aux candidats de prendre en charge le gros entretien et le renouvellement des installations dans le cadre d'une provision gérée en transparence selon les principes fixés par la norme FDX 60 000 (identification du besoin, demande préalable à la Communauté de communes, accord préalable de l'autorité délégante sauf cas d'urgence). Le montant de cette provision est fixé annuellement à 10 000 €HT.

La Communauté de communes percevra en fin de contrat l'excédent du compte GER (gros entretien et renouvellement) si le solde est positif ou, si le solde est négatif, prendra en charge la différence entre le montant des dépenses réellement effectués par le délégataire (après accord de la Communauté de communes) et le montant provisionné au compte prévisionnel d'exploitation.

Dans ce contexte, il est proposé de retenir la répartition des responsabilités comme suit :

1. Sur les installations techniques :

- Entretien courant : délégataire ;
- Maintenance des niveaux 1, 2 et 3 de la norme FDX 60 000 : Délégataire
- Maintenance des niveaux 4 et 5 de la norme FDX 60 000 : Délégataire avec provision GER en transparence avec la Communauté de communes

2. Sur le bâtiment et extérieurs

- Entretien courant : délégataire
- Maintenance des niveaux 1, 2 et 3 de la norme FDX 60 000 : Délégataire
- Maintenance des niveaux 4 et 5 de la norme FDX 60 000 : Communauté de communes

Par ailleurs, la gestion des fluides fera l'objet d'une évolution majeure. En effet, le contrat actuel est rédigé comme suit :

« A l'exception des consommations liées au réseau de chaleur (biomasse et gaz) pris en charge par l'autorité délégante, les abonnements et consommations relatifs aux fournitures de fluides et énergies (eau et électricité) sont souscrits par le délégataire à compter du premier jour d'ouverture au public.

(...) Afin de responsabiliser le délégataire dans la gestion des énergies de chauffage, les parties conviennent que dans l'hypothèse d'un dépassement annuel de 10% des consommations liées aux énergies de chauffage par rapport aux consommations prévisionnelles annuelles telles que mentionnées à l'Annexe 6 et sur la base d'une fréquentation aquatique moyenne annuelle de 98 000 entrées, les parties conviennent de se rencontrer afin d'identifier les raisons de ces dépassements dans les conditions fixées à l'article 28 du contrat.

Le délégataire produit à cet effet tous les justificatifs techniques nécessaires à l'appréciation de ces dépassements (relevé des consommations, tableau de suivi...). »

Dans le cadre du présent renouvellement, RFC a obtenu l'accord du concessionnaire chargé de l'exploitation du réseau de chaleur, de la prise en charge des abonnements et consommations par le délégataire. Cette nouvelle orientation devrait permettre de responsabiliser le délégataire du centre aquatique sur la gestion des fluides, ce dernier payant directement au concessionnaire du réseau de chaleur les factures énergétiques et non plus RFC.

3.4.5 Objectifs de développement durable

RFC s'inscrit dans une politique de développement durable et souhaite que le délégataire s'engage dans cette démarche par la mise en œuvre d'actions éco-responsables liées à l'exploitation du centre aquatique.

Le délégataire s'engage à collaborer auprès de RFC par le développement de la qualité environnementale de son activité afin de permettre une gestion optimale de l'équipement (optimisation des consommations énergétiques), garantir la pérennité des installations, des équipements et des matériels mis à disposition par l'utilisation de matériels et de produits éco-responsables, la gestion des déchets et toute autre action que le délégataire pourrait mettre en œuvre, afin d'inscrire son activité dans une démarche de développement durable. Les actions menées par le délégataire feront l'objet d'une annexe contractualisée.

3.4.6 Responsabilités et Contrôles

Le délégataire sera responsable du bon fonctionnement du service dans le cadre du respect des missions qui lui sont confiées. Il fera son affaire de tous les risques et litiges pouvant provenir du fait de son exploitation.

Afin de permettre la vérification et le fonctionnement des conditions financières et techniques de la convention, le délégataire produira :

- Chaque année, avant le 1er juin, un rapport retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution de la délégation de service public et exposant les conditions d'exécution dudit service public,
- Des tableaux de bord trimestriels détaillés de gestion.

Un comité de pilotage composé paritairement de représentants du délégataire et de RFC sera constitué à cet effet afin de permettre d'engager toutes les discussions utiles sur le fonctionnement du centre aquatique.

Dans ces conditions, et si vous en êtes d'accord, je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir :

- Approuver le choix de la délégation de service public comme mode d'exploitation du centre aquatique « Les Ondines »
- Approuver le présent rapport arrêtant les caractéristiques des prestations que devra assurer le délégataire,
- Autoriser Monsieur le Président à lancer la procédure de délégation de service public.

MISE EN ACCESSIBILITE

DCC19-065

OCTROI D'UN FONDS DE CONCOURS A LA COMMUNE D'AMANLIS POUR LA MISE EN ACCESSIBILITE DE LA RUE JACQUES DE CORBIERES

Le Conseil communautaire décide à l'unanimité :

- ◆ *D'octroyer et de verser un **fond de concours** à la commune d'AMANLIS d'un montant de **45 682,65 €** pour la mise en accessibilité de la rue Jacques de Corbières ;*
- ◆ *D'autoriser le Président à signer tout document y afférent.*

ASSEMBLEES

DCC19-066

MODIFICATION DU DELEGUE COMMUNAUTAIRE SUPPLEANT DE LA COMMUNE DE BRIE AU SEIN DU SMICTOM DU SUD EST D'ILLE-ET-VILAINE

Le Conseil communautaire décide à l'unanimité :

- ◆ *D'accepter la proposition du Conseil Municipal de Brie en désignant Madame Maryvonne GUENE comme représentante suppléante de Roche aux Fées Communauté au sein du SMICTOM du Sud Est d'Ille-et-Vilaine ;*
- ◆ *D'autoriser le Président à notifier cette décision au SMICTOM du Sud Est d'Ille-et-Vilaine.*

CULTURE

DCC19-067

OCTROI ET VERSEMENT D'UN FONDS DE CONCOURS A LA COMMUNE D'ESSE POUR LE REMPLACEMENT DU MATERIEL INFORMATIQUE DE LA MEDIATHEQUE

Le conseil communautaire décide à l'unanimité :

- ◆ *D'octroyer et de verser un **fonds de concours** à la **commune d'Essé** d'un montant de **653,50 €** pour l'équipement informatique de la médiathèque ;*
- ◆ *D'autoriser le Président à signer tout document y afférent.*

COMMUNICATION

DCC19-068

RAPPORT D'ACTIVITE 2018 DE ROCHE AUX FEES COMMUNAUTE

Le Conseil communautaire décide à l'unanimité :

- ◆ *De prendre acte du Rapport d'Activité 2018 de Roche aux Fées Communauté ;*
- ◆ *De notifier ce rapport d'activité aux maires des 16 communes de la Communauté de communes pour une présentation à leurs Conseils municipaux.*

ECONOMIE - EMPLOI

DCC19-069

CHARTRE D'ENGAGEMENT DU CAMPUS DES METIERS

Le conseil communautaire décide à l'unanimité :

- ◆ *De donner un accord de principe à adhérer au campus, pour un montant prévisionnel de 500€ (L'Assemblée Générale du 3 juillet 2019 doit être l'occasion de voter le montant des cotisations) ;*
- ◆ *D'autoriser le Président à signer la Charte d'Engagements à la suite du bilan de l'action du Campus à un prochain conseil communautaire ;*
- ◆ *D'autoriser le Président à signer tout document en découlant.*

ENVIRONNEMENT - ENERGIE

DCC19-070

RESEAUX DE CHALEUR DE RETIERS, MARTIGNE-FERCHAUD ET COESMES – AVENANT N°1 A LA CONVENTION DE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC

Le conseil communautaire décide à l'unanimité :

- ◆ *D'approuver les termes de l'avenant n°1 joint à la présente délibération, relatif à la convention de délégation de service public portant sur la construction et l'exploitation des réseaux de chaleur de Retiers, Martigné-Ferchaud et Coësmes ;*
- ◆ *D'autoriser le Président à signer tout document y afférent.*

ENVIRONNEMENT

DCC19-071

ETUDE RELATIVE A L'ORGANISATION DE LA COMPETENCE GEMAPI SUR LE TERRITOIRE SUD DU DEPARTEMENT D'ILLE ET VILAINE

Le conseil communautaire décide à l'unanimité :

◆ *De demander à l'EPTB Vilaine :*

- *D'approfondir l'analyse comparative des pistes n°1 (coordonnateur d'opérateurs locaux) n°3 (EPTB porteur) et n°4 (nouveau syndicat) ;*
 - *D'apporter au terme de cette analyse des réponses aux questions posées ci-dessous :*
- *En quoi les changements d'organisation et d'échelles proposées peuvent garantir une meilleure efficacité et une meilleure efficience dans la reconquête de la qualité de l'eau ?*
 - *Quels sont les avantages, les inconvénients, les risques et les freins de chacune des pistes ?*
 - *Quelles sont les propositions pour maintenir une gouvernance de proximité et une implication suffisante des élus locaux ?*
 - *Quelle est l'autonomie financière et de décision envisagée pour le comité territorial ?*
 - *Comment garantir que des moyens financiers et humains seront suffisamment fléchés vers les masses d'eau les plus éloignées du bon état écologique ?*
 - *Comment l'organisation opérationnelle proposée pourra garantir proximité et réactivité des actions sur le terrain ?*
 - *Quelle sera l'organisation et le dimensionnement des moyens humains à même de répondre aux besoins de proximité, réactivité et efficacité tant sur la question de l'organisation spatiale que du management ou des services supports (ressources humaines, marchés publics, géomatique...)*
 - *Comment est-il prévu d'aborder la question du devenir des personnels en place dans les syndicats et la future organisation des ressources humaines ?*
 - *Quelle trajectoire financière sera proposée et comment la solidarité financière urbain/rural, amont/aval et petit cycle/grand cycle est-elle envisagée ?*
 - *Comment est-il prévu de traiter la question de la taxe GEMAPI ? les EPCI seront-ils autonomes sur ce point ?*
 - *Cette nouvelle organisation est-elle de nature à re-questionner les transferts de compétences des items GEMA et hors GEMA et les échelles les plus pertinentes de leur exercice ?*

Ce n'est qu'au terme de ce travail d'analyse que la Communauté de communes pourra se positionner en toute connaissance de cause sur le ou les choix à privilégier.

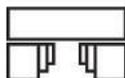
TRAVAUX

DCC19-072

MARCHE DE COORDINATION SECURITE PROTECTION SANTE (CSPS) POUR LA REHABILITATION D'UNE PARTIE D'IMMEUBLE A JANZE – AVENANT 1

Le conseil communautaire décide à l'unanimité :

- ◆ *De passer un avenant n°1 avec la société SCOPI SARL ayant pour objet la prolongation de la prestation pour un **montant de 1 080,00 € HT, soit 1 296,00 € TTC, ce qui entraîne un pourcentage d'augmentation de 52,94 %** par rapport au montant initial du marché, portant le montant du marché de 2 040,00 € HT à 3 120,00 € HT, soit 3 744,00 € TTC ;*
- ◆ *D'autoriser le Président à signer tout document y afférent.*



AVENANT N°1

MARCHE DE COORDINATION SECURITE PROTECTION SANTÉ (CSPS) POUR LA REHABILITATION D'UNE PARTIE D'IMMEUBLE A JANZE

ENTRE

Roche aux Fées Communauté,

Ayant son siège au 16, rue Louis Pasteur, 35240 RETIERS,

Représentée par son Président, Monsieur Luc GALLARD, habilité en vertu d'une délibération modifiée du Conseil communautaire du 2 juillet 2019 (**DCC19-0XX**),

D'une part,

ET

La société SCOPI SARL,

Ayant son siège 13, rue René Coty, 22120 YFFINIAC,

Représentée par Monsieur Fabrice CLERAN, agissant en sa qualité de gérant.

D'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le marché n°17-005 relatif à la Coordination Sécurité Protection Santé (CSPS) pour la réhabilitation d'une partie d'immeuble à Janzé a été notifié à la société SCOPI SARL le 11 avril 2017. Le montant du marché est de 2 040,00 € HT.

La date prévisionnelle de réception des travaux était fixée au 14 décembre 2018. L'entreprise Jollivel-Guillemer, titulaire du lot « couverture ardoise et sarking », s'est montrée défaillante sur ce chantier (retard important pris dans l'exécution de sa prestation, employés absents du chantier). Après plusieurs alertes ainsi qu'une mise en demeure officielle, ce lot a dû être résilié. Suite à la résiliation du marché de travaux de l'entreprise de couverture Jollivel-Guillemer, le planning d'exécution des travaux a été recalé avec une réception des ouvrages fin septembre 2019 (semaine 39).

A ce titre, et afin de pouvoir mener les travaux précités à terme, il est proposé d'établir un avenant qui actera la prolongation des délais de réalisation de la mission CSPS.

Le présent avenant se fonde sur les articles R.2194-3 à R.2194-5 du Code de la Commande Publique.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1.

L'avenant 1 a pour objet de prolonger les délais du chantier de la réhabilitation d'une partie d'immeuble à Janzé jusqu'à une date prévisionnelle de réception des ouvrages fixée fin septembre 2019 (semaine 39). En conséquence, la mission CSPS est prolongée de 8 mois. Cette prolongation représente un pourcentage d'augmentation de 52,94%, portant ainsi le marché de 2 040,00 € HT à 3 120,00€ HT.

ARTICLE 2.

Toutes les autres clauses du présent marché demeurent valides et inchangées.

Fait à RETIERS, le

Pour Roche aux Fées Communauté,
Le Président,

Pour la société SCOPI SARL
Le gérant,



Luc GALLARD

Fabrice CLERAN

TRAVAUX

DCC19-073

AUTORISATION D'ATTRIBUTION ET DE SIGNATURE DES MARCHES DE TRAVAUX EN PROCEDURE ADAPTEE POUR LA CRISTALLISATION DES RUINES ET LA MISE EN VALEUR DU SITE CASTRAL A MARCILLE-ROBERT

Le conseil communautaire décide à l'unanimité :

- ◆ *D'approuver le programme de travaux comme mentionné ci-dessous ;*
- **Lot n° 01 : Echafaudages – Maçonnerie – Pierre de taille, l'offre économiquement la plus avantageuse est celle de la société MAISON GREVET (LAVAL - 53) pour un montant total de 418 595,95 € HT décomposé comme suit :**
 - ✓ Tranche ferme : 85 598,09 € HT
 - ✓ Tranche optionnelle 1 : 60 869,95 € HT
 - ✓ Tranche optionnelle 2 : 71 120,18 € HT
 - ✓ Tranche optionnelle 3 : 49 083,64 € HT
 - ✓ Tranche optionnelle 4 : 57 774,02 € HT
 - ✓ Tranche optionnelle 5 : 45 898,12 € HT
 - ✓ Tranche optionnelle 6 : 48 251,94 € HT
- **Lot n° 02 : Charpente, l'offre économiquement la plus avantageuse est celle de la société CRUARD CHARPENTE ET CONSTRUCTION BOIS (SIMPLE - 53) pour un montant total de 50 997,76 € HT décomposé comme suit :**
 - ✓ Tranche ferme : 31 598,55 € HT
 - ✓ Tranche optionnelle 3 : 19 399,21 € HT
- **Lot n° 03 : Couverture, l'offre économiquement la plus avantageuse est celle de la société HERIAU pour un total montant de 33 309,69 € HT (CORNILLE - 35) décomposé comme suit :**
 - ✓ Tranche ferme : 13 236,12 € HT
 - ✓ Tranche optionnelle 2 : 20 073,57 € HT

En raison de l'infructuosité du lot n° 04 -Paysage, il a été relancé sous la forme d'une procédure négociée conformément à l'article R.2122-7 du Code de la Commande publique. **L'entreprise LEROY PAYSAGES (CHANGE - 53) a présenté une offre décomposée comme suit :**

- ✓ Tranche ferme : 115 067,64 € HT

Il vous est proposé :

- ◆ *De solliciter le concours financier de la DRAC, du Conseil Régional de Bretagne et du Département d'Ille et Vilaine, sur la maîtrise d'œuvre et les travaux ;*
- ◆ *D'attribuer les marchés de travaux concernant les travaux de cristallisation des ruines et de mise en valeur du site castral à Marcillé-Robert pour les montants susmentionnés ;*
- ◆ *D'autoriser le Président à signer et à notifier les marchés de travaux et tous documents s'y rapportant avec les prestataires ;*
- ◆ *D'autoriser le Président à signer et à notifier le lot n° 4 - Paysage et tous documents s'y rapportant, avec l'entreprise LEROY PAYSAGES (CHANGE – 53 pour un montant de 115 067,64 € HT), et ce après avis de la Commission MAPA du 11 juillet 2019.*

FINANCES

DCC19-074

ADOPTION D'UNE MOTION EN FAVEUR DU MAINTIEN DE LA TRESORERIE DE RETIERS, DANS LE CADRE DE L'AVANT PROJET D'ORGANISATION DU NOUVEAU RESEAU DE PROXIMITE DES FINANCES PUBLIQUES

Le conseil communautaire décide à l'unanimité :

- ◆ *D'adopter une motion demandant le maintien intégral des fonctions assumées par la Trésorerie de Retiers et en demandant la création en sus d'un accueil de proximité à Janzé qui pourrait trouver sa place dans une future Maison des Services au Public (MSAP) souhaitée par la commune dans le cadre du plan de l'Etat visant à créer une MSAP par canton ;*
- ◆ *De notifier cette motion à Madame la Préfète de la Région Bretagne, Préfète d'Ille et Vilaine, à Monsieur le Sous-préfet de l'arrondissement de Fougères-Vitré, à Monsieur le Directeur Régional des Finances publiques, aux parlementaires de la Région et aux 16 maires de Roche aux Féés communauté.*