

**Conseil d'Agglomération de Fougères Agglomération**  
**Compte-rendu du lundi 27 septembre 2021 – 20 h 00**

**Étaient présents** : Patrick MANCEAU – *Président*

Michel BALLUAIS – Marie-Claire BOUCHER – Joseph ERARD – Anne PERRIN (à partir délib 2021.141) – Louis FEUVRIER – Marie-Laure NOËL – Alain FORÉT – Alice LEBRET – Louis PAUTREL – Jean-Claude RAULT – Bernard DELAUNAY – Cécile PARLOT – *Vice-présidents délégués*

Éric BESSON – Joseph BOIVENT – Serge BOUDET – Jean-Christian BOURCIER – Roland BOUVET – Jean-Claude BRARD – Laurence CHEREL – Denis CHOPIN – Hubert COUASNON – Noël DEMAZEL – Patricia DESANNAUX – Virginie D'ORSANNE – Franck ESNAULT – Monique GALODE – Vanessa GAUTIER – Evelyne GAUTIER LE BAIL – Hervé GUILLARD – Christophe HARDY (jusqu'à délib 2021.157) – Jean-Pierre HARDY – Karine HUART – Stéphane IDLAS – Elsa LAFAYE – Marylène LE BERRIGAUD – David LÉBOUVIER – Diana LEFEUVRE (à partir délib 2021.145) – Antoine MADEC – Jean-Claude NOEL – Jean-Pierre OGER – André PHILIPOT – Monique POMMEREUL – Patricia RAULT – François VEZIE – *Conseillers*

Roger BUFFET est représenté par son suppléant Stéphane CHARBONNEL

Isabelle COLLET a donné pouvoir à Michel BALLUAIS

Christelle CORNEE a donnée pouvoir à David LÉBOUVIER

Christophe HARDY a donné pouvoir à Louis FEUVRIER à partir de la délibération n°2021.158

Diana LEFEUVRE a donné pouvoir à Patricia RAULT jusqu'à la délibération n°2021.144

**Étaient excusés** :

Anne PERRIN (jusqu'à délib 2021.140) – Daniel BALLUAIS – Isabelle BIARD – Christian GALLE – Michelle GARAVAGLIA – Christophe HARDY (à partir délib 2021.158) – Diana LEFEUVRE (jusqu'à délib 2021.144) – Olivier POSTE

**Étaient absents** :

Nicolas BRICHET – Maria CARRE – Laurent LEGENDRE – Mathieu MILESI – Pierre THOMAS

**Secrétaire de séance** :

Vanessa GAUTIER est désignée secrétaire de séance

*L'ordre du jour est le suivant :*

- **Politiques culturelles**

- 2021.140 – Conservatoire et école de musique – Conventions 2020/2022 de partenariat avec le Département – Avenants n° 1 et 2
- 2021.141 – Centre Culturel Juliette Drouet – Convention de partenariat 2021/2022 avec le Jazz et la Java
- 2021.142 – Projet des Urbanistes – Marché de maîtrise d'œuvre

- **Finances**
  - 2021.143 – Dotation de solidarité aux Communes (DSC) – Principe de répartition et attribution 2021
  - 2021.144 – Fonds de Développement des Communes (FDC) – Principe de répartition et attribution 2021
  - 2021.145 – Décisions modificatives
  - 2021.146 – Subvention exceptionnelle à la commune de Parigné
  - 2021.147 – Sorties d’inventaire 2021
  - 2021.148 – Campus des Métiers Fougères Vitré Industrie – Conclusion d’un contrat de consortium
- **Attractivité économique**
  - 2021.149 – Pass Commerce Artisanat – Attribution de subventions
  - 2021.150 – Pass Jeunes Agriculteurs – Attribution de subventions
  - 2021.151 – Dispositif Pass Asso – Attribution de subventions
  - 2021.152 – Zone d’activités de la Rouillais – Vente d’un bâtiment – Société SBV
  - 2021.153 – Zone d’activités de Plaisance – Vente d’un terrain – Société Keralia
  - 2021.154 – Zone d’activités de Plaisance – Vente d’un terrain – Société Groussard
- **Promotion territoriale**
  - 2021.155 – Destination Rennes Portes de Bretagne – Attribution de subventions
  - 2021.156 – Conseil de développement – Demande de subvention 2021 de la Région
- **Équipements non culturels**
  - 2021.157 – Coupe du Monde de Rugby 2023
- **Habitat**
  - 2021.158 – Adoption du Programme Local de l’Habitat
  - 2021.159 – OPAH RU volet copropriétés dégradées, cœur de ville de Fougères – Signature convention opérationnelle 2021-2026
  - 2021.160 – Logements sociaux – Rénovation de 2 logements locatifs sociaux à Poilley – Nouveau loyers
  - 2021.161 – Agence Locale de l’Energie – Accompagnement des particuliers par Rénobatys en secteur diffus – Convention et subvention – Année 2021
- **Marchés publics**
  - 2021.162 – Deveco – Avenants aux marchés de travaux de déconstruction du Foirail et d’extension des locaux techniques de Fougères Agglomération
  - 2021.163 – Habitat – Avenants aux marchés de travaux de réhabilitation de deux logements locatifs sociaux à Poilley
- **Transition écologique**
  - 2021.164 – PCAET Axe 4 – Terre de Sources - Prise de participation dans la Société Coopérative d’Intérêt Collectif (SCIC)
- **Contractualisation**
  - 2021.165 – Programme Leader – Demande de subvention d’ingénierie au titre de l’année 2021
  - 2021.166 – CRTE 2021-2026 – Convention financière 2021
- **Administration générale**
  - 2021.167 – Conditions de location et de mise à disposition de la maison de santé de Louvigné-du-Désert

- 2021.168 – Représentation au Syndicat Loisanse Minette – Modification portant sur les délégués de St-Christophe-de-Valains
- 2021.169 – Rapport d’activités 2020 – Fougères Agglomération
- 2021.170 – Décisions du Bureau Communautaire
- 2021.171 – Décisions du Président
- **Infrastructures**
  - 2021.131 – Études contournement Nord de Fougères – Avenant 2 à la convention de cofinancement
- **Marchés publics**
  - 2021.132 - Attribution Marché bois - Aquatis
- **Urbanisme**
  - 2021.133 – Transfert de la compétence PLU aux intercommunalités
- **Contractualisation**
  - 2021.134 – Contrat de Relance et de Transition Écologique 2021-2026 (Sur table)
- **Équipements communautaires non culturels**
  - 2021.135 – CAF – engagement dans le dispositif « convention territoriale globale »
- **Politique culturelle**
  - 2021.136 – Centre Culturel communautaire Juliette Drouet – Tarification
- **Administration générale**
  - 2021.137 – Agence Locale de l’Energie – Validation des statuts et désignation de six membres
  - 2021.138 – Désignation de 2 conseillers pour Ecobatys
  - 2021.139 – Décisions du Bureau Communautaire

**2021.140 – POLITIQUES CULTURELLE – CONSERVATOIRE ET ÉCOLE DE MUSIQUE – CONVENTIONS 2020/2022 DE PARTENARIAT AVEC LE DÉPARTEMENT – AVENANTS N°1 ET 2**

M. RAULT présente le rapport suivant :

Le conseil d’Agglomération est invité à approuver la signature des avenants n° 1 et 2 à la convention de partenariat triennale avec le Département d’Ille-et-Vilaine.

Les deux avenants n°1 (l’un pour le Conservatoire de Fougères, l’autre pour l’école de musique de Louvigné-du-Désert) formalisent le soutien financier apporté dans le cadre du Plan Musiques en Ille-et-Vilaine au titre de l’année 2021 :

Conservatoire (Fougères)

- Subvention de fonctionnement de 67 195 € (montant stabilisé depuis 2019)
- Subvention pour les musiciens-intervenants : 62 048 € (montant stabilisé depuis 2019)

École de musique (Louvigné)

- Subvention de fonctionnement : 12 728 € (montant stabilisé depuis 2019)

L’avenant n° 2 porte, quant à lui, sur l’attribution d’une aide exceptionnelle liée à la crise sanitaire d’un montant de 12 500 €.

Les projets d’avenants sont joints en annexes.

Vu la décision de l’Assemblée départementale en date du 20 juin 2019 adoptant le conventionnement avec les écoles de musique du Plan Musiques en Ille-et-Vilaine ;

Vu la décision de la Commission permanente du Conseil départemental en date du 22 mars 2021 attribuant une mesure exceptionnelle de soutien liée à la crise sanitaire dans le cadre du Fonds de soutien et de transition pour l'Ille-et-Vilaine pour les écoles de musique partenaires du Plan ;

Vu l'avis de la Commission « Équipements et politique culturels » du 22 septembre 2021 ;

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **D'APPROUVER les termes de ces avenants à la convention avec le Département d'Ille-et-Vilaine pour le partenariat relatif au Conservatoire et à l'école de musique.**
- **D'AUTORISER le Président ou le Vice-Président délégué à signer ces avenants.**

**2021.141 – POLITIQUES CULTURELLES – CENTRE CULTUREL JULIETTE DROUET –  
CONVENTION DE PARTENARIAT 2021/2022 AVEC LE JAZZ ET LA JAVA**  
M. RAULT présente le rapport suivant :

Dans le cadre de son projet culturel et artistique, le centre culturel Juliette Drouet souhaite développer un partenariat avec l'association Le Jazz et la Java.

La petite salle du centre et le théâtre Victor Hugo pourraient être mis à disposition de l'association afin de lui permettre de présenter des soirées « carte blanche au Coquelicot », l'événement « Dérapage » et un spectacle dans le cadre du festival « Jazz in Fougères ».

L'association serait également présente ponctuellement pour organiser le bar lors de certains événements.

- Organisation du bar : vendredi 24 septembre 2021, samedi 27 novembre 2021 et samedi 11 juin 2022
- Concert dans le cadre du festival « Dérapage » : samedi 27 novembre 2021
- Carte blanche : les samedis 5 février 2022 et 7 mai 2022
- Jazz in Fougères : jeudi 31 mars 2022

La mise à disposition des locaux pour l'organisation de spectacles serait consentie à titre gratuit. En revanche, seraient facturés à l'association les forfaits techniques (matériel et personnel) ainsi que le coût de l'agent SSIAP (sécurité).

Le projet de convention est joint en annexes.

Vu l'avis de la Commission « Équipements et politique culturels » du 22 septembre 2021 ;

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **D'APPROUVER les termes de cette convention partenariale avec l'association Le Jazz et la Java.**
- **D'AUTORISER le Président ou le Vice-Président délégué à la signer.**

**2021.142 – POLITIQUE CULTURELLE – PROJET DES URBANISTES – MARCHÉ DE  
MAÎTRISE D'ŒUVRE**  
M. RAULT présente le rapport suivant :

Le jury de concours s'est réuni le 1<sup>er</sup> juillet 2021 pour procéder à l'analyse des projets déposés par les 5 équipes invitées à concourir. A l'issue de cette réunion, deux équipes de maîtrise d'œuvre ont été déclarées lauréates du concours selon le classement suivant après vote du

jury (12 votants).

1. SARL K-ARCHITECTURES (Paris) – 9 voix
2. SARL OPUS 5 ARCHITECTES (Paris) – 3 voix

Les 2 équipes ont été reçues séparément les 8 et 9 juillet 2021 pour entamer les négociations notamment sur le niveau de rémunération du maître d'œuvre, les différents problèmes rencontrés en termes de fonctionnalité et envisager des pistes d'économies pour diminuer les coûts de travaux.

L'agence K-Architectures, plébiscitée par le jury de concours, dont le projet déposé est le seul susceptible de recevoir un avis favorable de l'ABF et qui demeure celui répondant le mieux aux besoins, a baissé son niveau de rémunération : passage de 15,55 % à 13,497 %. Ce dernier taux est logique et cohérent au vu de l'opération (taux de base : 9,49 % et coefficient de complexité : 1,422)

Il est proposé au stade actuel de ne pas confier les études intégrales d'exécution à la maîtrise d'œuvre et d'en rester à l'élément VISA des études d'exécution qui seront produites par les entreprises. Il s'agit donc d'une mission de base Loi MOP (Maîtrise d'Ouvrage Publique) à laquelle s'ajoutent les 4 missions complémentaires nécessaires à la bonne réalisation de l'opération : OPC (Ordonnancement Pilotage Coordination) / SSI (Système de Sécurité Incendie) / Diagnostic Structure / Qualité environnementale.

La dernière réunion de négociation avec K-Architectures, qui s'est déroulée lundi 20 septembre dernier, a confirmé le fait de retenir cette équipe de maîtrise d'œuvre pour l'opération. Il est donc proposé d'approuver la signature d'un marché négocié de maîtrise d'œuvre avec le groupement représenté par l'agence K-Architecture, mandataire, sur la base des éléments suivants :

#### **Tranche ferme :**

*Mission de base :*

Enveloppe prévisionnelle travaux : 5 768 500 € HT

Taux de rémunération : 13,497 %

Rémunération prévisionnelle : 778 578,11 € HT

*Missions complémentaires (DIAG / Qualité environnementale / SSI / OPC) : 179 102,25 € HT*

#### **Tranche optionnelle :**

*Mission de base :*

Enveloppe prévisionnelle travaux : 476 900 € HT

Taux de rémunération : 13,09 %

Rémunération prévisionnelle : 62 427,46 € HT

*Missions complémentaires (Qualité environnementale / SSI / OPC) : 14 259,31 € HT*

Vu le procès-verbal du jury de concours réuni le 1<sup>er</sup> juillet 2021 ;

Vu l'avis favorable de la commission « Equipements et politique culturels » du 22 septembre 2021 ;

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **D'APPROUVER les termes et la signature du marché négocié de maîtrise d'œuvre avec le groupement représenté par l'agence K-Architectures, mandataire**
- **D'AUTORISER le Président ou le Vice-Président délégué à signer ce marché**

**2021.143 – FINANCES – DOTATION DE SOLIDARITÉ DES COMMUNES (DSC) –  
PRINCIPE DE RÉPARTITION ET ATTRIBUTION 2021**

M. FEUVRIER présente le rapport suivant :

La dotation de solidarité Communautaire correspond à une partie du produit fiscal intercommunal que l'EPCI peut décider de reverser aux communes.

Cette DSC doit être répartie en fonction de critères applicables à toutes les communes. La loi en énumère deux qui doivent être prioritaires (au moins 50%) : importance de la population et du potentiel fiscal ou financier /habitant.

Des critères supplémentaires peuvent être définis librement par le conseil d'Agglomération qui doit entériner les modalités de calcul à la majorité des 2/3.

En 2017, le conseil d'Agglomération a fixé les règles de répartition suivantes :

- La population communale Dotation Globale de Fonctionnement (critère obligatoire) : plus le nombre d'habitants d'une commune est important et plus elle perçoit de la DSC : 5% soit 13 500€.
- Potentiel fiscal 3 taxes (critère obligatoire) : c'est le produit fiscal de la Taxe d'Habitation, du foncier bâti et du foncier non bâti théorique de chaque commune si on appliquait à chacune de ses bases les taux moyens nationaux.

Plus le potentiel fiscal est important et moins la commune perçoit de la DSC : 45% soit 121 500€.

- L'effort fiscal : c'est le rapport entre la somme du produit fiscal de la commune et son potentiel fiscal. C'est un indicateur permettant d'évaluer la pression fiscale exercée sur les contribuables de la commune.

Plus l'effort fiscal est faible, et moins la commune percevra de la DSC : 10% soit 27 000€.

- La distance : la proximité avec la ville centre se traduit par un accès plus facile aux services publics pour les habitants des communes limitrophes. Plus une commune est éloignée et plus son montant de DSC sera important. 40% soit 108 000€.

Les données utilisées figurent sur la fiche DGF 2021.

Un système de garantie est mis en place pour étaler la mise en place des dispositions retenues.

Ainsi en 2017, la baisse ne pouvait dépasser :

5%, en 2017/2016

10% en 2018/2016

15% en 2019/2016

20% en 2020/2016

Et donc 25% en 2021/2016

Vu l'article 1609 nonies C (VI) du code général des impôts,

Vu l'avis favorable de la Commission des finances en date du 1<sup>er</sup> septembre 2021,

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire en date du 13 septembre 2021,

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **DE DÉCIDER que la baisse de DSC attribuée en 2021 ne peut être supérieure à 25% par rapport à 2016 pour les communes de l'ex Fougères Communauté**
- **DE VALIDER la répartition 2021 :**

<b>Communes</b>	<b>DSC 2021 attribuée</b>
Bazouge du Désert	6 967
Beaucé	5 280
Billé	5 954
Chapelle Janson	9 740
Chapelle St Aubert	4 186
Combourtillé	5 138
Le Ferré	7 496
Fleurigné	5 243
Fougères	59 464
Javené	5 724
Laignelet	5 539
Landéan	6 740
Lécousse	8 602
Loroux	6 609
Louvigné du désert	13 462
Luitré Dompierre	12 674
Mellé	7 142
Monthault	7 001
Parcé	5 767
Parigné	7 727
Poilly	5 489
Romagné	9 683
St Christophe de Valains	7 221
St Georges de Reintembault	9 934
Rives du Couesnon	13 135
St Ouen des Alleux	10 731
St Sauveur des Landes	7 664
Selle en Luitré	4 316
Villamée	5 370
<b>TOTAL</b>	<b>269 998</b>

**Abstention** : André PHILIPOT

**2021.144 – FINANCES – FONDS DE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNES (FDC) –  
PRINCIPE DE RÉPARTITION ET ATTRIBUTION 2021**

M. FEUVRIER présente le rapport suivant :

Le Fonds de Développement des Communes (FDC) est une subvention versée aux communes. Le montant de l'enveloppe à répartir s'élève en 2021 à 500 000€.

En 2017 le Conseil d'Agglomération a fixé les règles de répartition du fonds, sur la base de 3 critères :

Ensemble de critères n°1 :

- Les communes de Javené, Fougères, Lécousse et la Selle en Luitré sont exclues du FDC.
- Le FDC est réparti en fonction du nombre d'habitants mais la population est plafonnée à 2 000. Cela concerne les communes de Louvigné-du-Désert, Romagné et Rives-du-Couesnon. Les indices par habitant sont calculés par rapport à la population plafonnée.

- Attribution d'une aide supplémentaire de 3 000€ aux communes de moins de 500 habitants.

Ensemble de critères n°2 :

- Le potentiel financier par habitant calculé sur la base des états 1259, et des montants DGF, DSC et attributions de compensations pour chaque commune. Le potentiel financier mesure la richesse fiscale de chaque commune avec un taux unique de fiscalité : le taux moyen pondéré de l'agglomération (hors 4 communes). Plus le potentiel est élevé et moins sa dotation est importante.
- La distance : plus une commune est éloignée de Fougères et plus son fonds de concours par habitant est important.
- La dette par habitant (budget principal) : le fonds de concours est une recette d'investissement qui complète le recours à la dette. Plus une commune est endettée et plus elle bénéficie du fonds de concours.
- Le revenu moyen par habitant (population DGF figurant sur la fiche DGF)

Ensemble de critères n°3 :

Afin de faciliter la compréhension de chacun, il avait été proposé d'adopter un modèle comparable à celui du contrat départemental de territoire : le fonds de concours est calculé par habitant. Cette valeur par habitant est diminuée ou augmentée en fonction des critères n°2, en fonction des bornes suivantes :

- Potentiel financier : la commune ayant le potentiel le plus élevé a -40% alors que celle ayant le plus faible a +40%.
- Distance : distance la plus courte -40% et la plus longue +40%
- Dette : dette la plus faible -20% et dette la plus élevée +20%
- Revenus par habitant : revenus les plus faibles +20% et les plus élevés -20%.

Le FDC peut financer un projet sur 3 ans même si la dépense intervient sur un seul exercice budgétaire.

Pour rappel, le FDC est une subvention en investissement, adossée à un projet. La notion d'équipement concerne à la fois les équipements (sportifs etc.) et les infrastructures (voiries en compte 21, réseaux...).

Le FDC ne peut pas contribuer au remboursement en capital de l'emprunt même si c'est une dépense liée à un équipement. De même, il ne peut financer la constitution de réserves foncières, ni le versement d'une subvention d'équipement (compte 204).

Le montant du FDC versée par Fougères Agglomération ne peut excéder 50% du montant HT restant à charge à la commune. De plus, la participation de la commune doit correspondre au minimum à 20% du montant total des financements apportés par les personnes publiques.

Vu l'article 5216-5 (VI) du code général des collectivités territoriales,

Vu l'avis favorable de la Commission des finances en date du 1<sup>er</sup> septembre 2021,

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire en date du 13 septembre 2021,

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à la majorité :**

- **DE VALIDER la répartition 2021 :**



<b>Communes</b>	<b>FDC 2021</b>
Bazouge du Désert	22 053
Beaucé	8 008
Billé	13 837
Chapelle Janson	27 068
Chapelle St Aubert	14 771
Combourtille	12 059
Le Ferré	19 701
Fleurigné	14 416
Laignelet	16 784
Landéan	17 288
Loroux	16 226
Louvigné du désert	30 941
Luitré Dompierre	22 923
Mellé	16 034
Monthault	11 963
Parcé	11 625
Parigné	24 453
Poilly	12 880
Romagné	30 020
St Christophe de Valains	10 601
St Georges de Reintembault	38 896
Rives du Couesnon	38 166
St Ouen des Alleux	38 704
St Sauveur des Landes	20 438
Villamée	10 146
	500 000

**Vote contre :** André PHILIPOT

**2021.145 – FINANCES – DÉCISIONS MODIFICATIVES**  
M. FEUVRIER présente le rapport suivant :

Vu les articles L. 2312-1 et suivants du code général des collectivités territoriales ;

Vu les instructions budgétaires et comptables M14 et M4 ;

Considérant l'avis favorable de la commission des finances du 1<sup>er</sup> septembre 2021 ;

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **D'APPROUVER la décision modificative suivante :**

Budget principal – DM2 :

Dépenses de fonctionnement			
Chapitre	Article	Objet	Montant
042	6811	Dotations aux amortissements	10 000,00
014	70619	Reversement SMICTOM	300 000,00
67	673	Dégrèvements SMICTOM	60 000,00
TOTAL			370 000,00

Recettes de fonctionnement			
Chapitre	Article	Objet	Montant
73	73223	FPIC	10 000,00
70	70611	Redevance SMICTOM	360 000,00
TOTAL			370 000,00

Dépenses d'investissement			
Chapitre	Article	Objet	Montant
20	2031	Etudes et MOE ombrières	10 000,00
23	2315	Travaux pôle multimodal	- 10 000,00
45	4581	Op. 2218 Sélune	- 30 000,00
45	4581	Op. 2220 Sélune	30 000,00
041	2313	Transfert études en travaux en cours ou terminés	178 000,00
TOTAL			178 000,00

Recettes d'investissement			
Chapitre	Article	Objet	Montant
040	2804111	Reprise dotations aux amortissements	10 000,00
45	4582	Op. 2218 Sélune	- 24 000,00
45	4582	Op. 2220 Sélune	24 000,00
041	2031	Transfert études en travaux en cours ou terminés	43 000,00
041	238	Apurement avance bibliothèque Mellé	135 000,00
16	1641	Recours à l'emprunt	- 10 000,00
TOTAL			178 000,00

#### Chênedet DM1 :

Dépenses d'investissement			
Chapitre	Article	Objet	Montant
21	2135	Installations générales (jeux et charpente)	6 000,00
23	2313	Travaux	- 6 000,00
TOTAL			-

#### Bâtiments blancs DM1 :

Dépenses d'investissement			
Chapitre	Article	Objet	Montant
041	2313	Transfert études en travaux le FIL	86 000,00
TOTAL			86 000,00

Recettes d'investissement			
Chapitre	Article	Objet	Montant
041	2031	Transfert études en travaux Le Fil	86 000,00
TOTAL			86 000,00

#### Transports DM1 :

Dépenses de fonctionnement			
Chapitre	Article	Objet	Montant
011	611	Contribution DSP	- 25 827,00
65	6574	Aides vélos (VAE)	17 000,00
65	658	Transports scolaires Luitré dompierre	8 827,00
TOTAL			-

#### Parc animation (Espace Aumallerie) DM1 :

Dépenses d'investissement			
Chapitre	Article	Objet	Montant
16	1641	Remboursement capital dette	- 5 000,00
20	2031	Etudes sol grande salle	5 000,00
TOTAL			- 5 000,00

Assainissement DSP DM1 :

Dépenses d'investissement			
Chapitre	Article	Objet	Montant
041	217562	Opérations patrimoniales (inventaire)	108 110,00
TOTAL			108 110,00

Recettes d'investissement			
Chapitre	Article	Objet	Montant
041	2031	Opérations patrimoniales (inventaire)	18 110,00
041	238	Opérations patrimoniales (inventaire)	90 000,00
TOTAL			108 110,00

SPANC DM1 :

Dépenses de fonctionnement			
Chapitre	Article	Objet	Montant
65	6541	Admissions en non valeur	100,00
67	673	Remboursement subvention (trop perçu)	1 450,00
TOTAL			1 550,00

Recettes de fonctionnement			
Chapitre	Article	Objet	Montant
70	7062	Surtaxe	1 550,00
TOTAL			1 550,00

**2021.146 – FINANCES – SUBVENTION EXCEPTIONNELLE À LA COMMUNE DE PARIGNE**  
M. FEUVRIER présente le rapport suivant :

La commission finances du 23 janvier 2019 a émis un avis positif sur la création d'un fonds d'aide exceptionnelle aux communes.

Il est proposé de mettre en place un fonds dont pourrait bénéficier les communes membres de la communauté, pour faire face à une situation exceptionnelle, à savoir :

- Commune reconnue en état de catastrophe naturelle par arrêté ministériel  
OU
- Incendie entraînant la destruction d'un édifice municipal

Le montant de l'aide serait fixé sur les bases suivantes :

- Montant à hauteur de 30% du reste à charge Hors Taxes de la commune  
ET
- Plafonnement à hauteur de 50 000€ en fonctionnement et à 100 000€ en investissement

Le versement de l'aide s'effectuerait sur la base :

- du bilan définitif de l'opération, faisant apparaître le détail des dépenses HT, des recettes et le reste à charge de la commune
- d'un état des dépenses effectuées, visé par le Trésorier et faisant figurer le prestataire et la nature des dépenses effectuées.
- copie de l'arrêté ministériel en cas d'état de catastrophe naturelle.

Vu la loi 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations ;

Vu le décret 2001-495 du 6 juin 2001 relatif à la transparence financières des aides octroyées par les personnes publiques ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article 2311-7 ;

Vu l'instruction budgétaires et comptable M14 ;

Vu la demande de subvention formulée par Parigné suite à l'incendie de l'église ;

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **D'ATTRIBUER** une subvention exceptionnelle de **11 219.55€** à la commune de Parigné dans la cadre des travaux de réfection de l'église suite à sa destruction par un incendie.
- **DE PRÉCISER** que le versement s'établira sur la base de la transmission par la commune de Parigné du plan de financement définitif faisant apparaître le reste à charge de la commune et l'état des dépenses visées par le Trésorier.

**2021.147 – FINANCES – SORTIE D'INVENTAIRE 2021**

M. FEUVRIER présente le rapport suivant :

*Tous les ans il est procédé à la mise à jour de l'inventaire. Dans ce cadre, il est proposé de procéder à la sortie :*

- *des biens de faible valeur (inférieur ou égal à 600€ HT) totalement amortis. La M14 prévoit la possibilité de sortir ces biens de façon automatique dès l'année qui suit leur achat ;*
- *des biens cassés ou n'étant plus utilisés.*

*Ces biens ayant été déjà amortis, cela n'a aucun impact budgétaire.*

Considérant la nécessité de mettre à jour l'inventaire de la collectivité,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2321-2-27° et R.2321-1 ;

Vu l'instruction budgétaire et comptable M14 et M4 ;

Vu l'avis favorable de la commission des finances du 1<sup>er</sup> septembre 2021 ;

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **DE DÉCIDER** la sortie des biens de faible valeur suivante :

Budget Chênedet :

Article comptable	N°d'Inventaire	Désignation	Valeur d'origine	Date d'entrée
2184	2020MOB0011	Chaise de surveillance base nautique	458.00	2020

Budget Centre culturel :

Article comptable	N°d'Inventaire	Désignation	Valeur d'origine	Date d'entrée
2183	2020INF0008	Téléphone 2020	508,6	25/03/2020
2184	2020MOB0016	Meubles Douches_Banc CCJD (2 bancs, 2 porte serviettes, 2 miroirs)	288,7	28/10/2020
2184	2020MOB0020	Flights de rangements pieds réglables CCJD	325	26/11/2020
2188	2020MAT0015	Aspirateur CCJD	195,75	06/07/2020
2188	2020MAT0025	Lampes géantes déco hall CCJD	380,86	28/09/2020
2188	2020MAT0026	Coffre fort anti feu serrure électronique TVH n°LE16655H	401	01/10/2020
2188	2020MAT0029	ASPIRATEUR POUSSIERE SALTIX 10 HEPA ECO 107415328 EJD	293,43	01/10/2020
2188	2020MAT0031	Dossiers suspendus rangement gélatines	199,3	12/10/2020

## Budget Espace Aumaillerie :

Article comptable	N° INVENTAIRE	DÉSIGNATION DU BIEN	Valeur d'origine	Date d'entrée
2183	2019INF0014	CHANGEMENT ONDULLEUR HS BAIE DE BRASSAGE INTERNET	168,91	09/05/2019
2188	2019MAT0007	Destructeur de documents	285,88	10/04/2019
2188	2019MAT0010	remplacement lecteur billetterie HS	453,9	19/04/2019

## Budget Bâtiments blancs :

Article comptable	N°d'Inventaire	Désignation	Valeur d'origine	Date d'entrée
2188	2020MAT0046	Installation de matériel pour deux salles de réunion. " Le fil " Lot N° 7 Salle	404,37	10/12/2020
2188	2020MAT0048	1er équipemet Le Fil	77,86	14/12/2020

## Budget Transports :

Article comptable	N°d'Inventaire	Désignation	Valeur d'origine	Date d'entrée
2188	2020MAT0027	Véhicule Sprinter 2020 : achat autoradios	171,2	01/10/2020

## Budget principal :

Article comptable	N°d'Inventaire	Désignation	Valeur d'origine	Date d'entrée
21578	2020VOIRIEMAISAGGLO	Poteau panneau point de rassemblement MAISON AGGLO	164,41	19/11/2020
2158	2020OUT002	tronconneuse service technique	629,1	26/03/2020
2158	2020OUT003	Achat débroussailleuse service technique	574,8	30/06/2020
2183	2018INF0037	Destructeur de documents MC PART INVESTISSEMENT	132,5	03/12/2018
2183	2019INF0056	Disque dur HGST	332,74	10/01/2020
2183	2020INF0005	Achat encre et vidéoprojecteur ALSH StJsC	289,94	04/03/2020
2183	2020INF0014	Smartphone RIPAME	268,72	20/07/2020
2183	2020INF0021	Enfance - téléphone-cable-chargeur	249,9	24/08/2020
2183	2020INF0023	Smartphone Xiaomi redmi note 9 Sce Habitat	241,79	21/09/2020
2183	2020INF0024	Smartphone ALSH StOuen	241,79	22/09/2020
2183	2020INF0025	Aquatis - imprimante laser accueil	150	22/09/2020
2183	2020INF0029	Relieuse MAISON AGGLO	114,84	13/10/2020
2183	2020INF0033	Smartphone Xiaomi Sce informatique(cde 8015541)	579,83	21/10/2020
2183	2020INF0034	Lenovo V15-ADA * 1 Conservatoire	658,22	21/10/2020
2183	2020INF0035	CRI Clavier Egonomique	250,8	26/10/2020
2183	2020INF0038	Achat bureautique investissement ENFANCE	401,82	26/11/2020
2183	2020INF0041	Smartphone Xiaomi redmi 9 service Habitat	164,35	10/12/2020

2184	2018MOB0018	MAISON DE L'AGGLO - Mobilier bureau Christelle Cadoux	409,84	29/11/2018
2184	2020MOB0002	Siège - (3559) Achat Lot de 10 tables pliantes 8 places 180CM - F069441	499,2	17/01/2020
2184	2020MOB0004	Mobilier ALSH SAINT-GEORGES-DE-CHESENE	387,6	04/02/2020
<b>Article comptable</b>	<b>N°d'Inventaire</b>	<b>Désignation</b>	<b>Valeur d'origine</b>	<b>Date d'entrée</b>
2184	2020MOB0009	Mobilier Médiathèque Javené	656,04	15/06/2020
2184	2020MOB0010	Mobilier coussin Médiathèque Fougères	275,5	02/07/2020
2184	2020MOB0019	Caisses bois pour rangement vinyles Médiathèque Fougères	301,39	16/11/2020
2184	2020MOB0024	Maison de l'Agglo - siège de bureau Annelise ROCABOY	399,06	11/12/2020
2184	2020MOB0026	Siège de bureau Gabriel HERSANT	399,06	11/12/2020
2188	2020INST0004	CRI - Cor	680	25/09/2020
2188	2020INST0005	CRI - microphone cardioïde à condensateur et berhinger xtouch	575	28/09/2020
2188	2020MAT0005	Achat matériel MC	87,31	27/02/2020
2188	2020MAT0006	CRI - Zoom Q8	353,41	03/03/2020
2188	2020MAT0007	CRI - Téléviseur	589,98	03/03/2020
2188	2020MAT0008	Cafetière MAISON AGGLO	29,99	06/03/2020
2188	2020MAT0009	CRI - Enceinte Bluetooth et disque dur externe	229,98	16/03/2020
2188	2020MAT0010	Achat matériel Micro crèche	616	18/03/2020
2188	2020MAT0012	Thermomètres frontaux électroniques ALSH	269,64	11/06/2020
2188	2020MAT0013	Fournitures de petit équipement ALSH SAINT-JEAN	157,22	03/07/2020
2188	2020MAT0014	Aquatis - poste soudeur	702	30/06/2020
2188	2020MAT0019	Nettoyeur vapeur karcher RIPAME	199,99	24/08/2020
2188	2020MAT0030	Cuisinière INDESit 16MSAGWFR NEW logement meublé Poilley	409,99	08/10/2020
2188	2020MAT0032	Aquatis_Broyeur cuvette monobloc	714	15/10/2020
2188	2020MAT0034	Aquatis - samovar	672	22/10/2020
2188	2020MAT0037	Achat ALSH StOdA investissement	215,89	16/10/2020
2188	2020MAT0039	Commande banquettes ALSH StJsC	667,2	18/11/2020
2188	2020MAT0040	CRI - Protections auditives	587,58	19/11/2020
2188	2020MAT0041	machine à découper Silhouette Cameo 4_Ecole arts plastiques	309,98	02/12/2020
2188	2020MAT0045	Divers articles	124,94	09/12/2020
2188	2020MOB0005	Commande meuble ALSH StJsC	701,95	06/02/2020

- **DE DÉCIDER la sortie des biens suivants :**

Budget Principal :

<b>Article comptable</b>	<b>N°d'Inventaire</b>	<b>Désignation</b>	<b>Valeur d'origine</b>	<b>Date d'entrée</b>
2051	2013LOG0801	Licence utilisation module SMS	953,81	01/04/2013
2051	2013LOG1535	Logiciels Symantec/Windows/Linux Back up exec	3741,17	03/06/2013
2051	2013LOG1978	Licence Adobe CS6 VDesign	1590,68	22/07/2013
2051	2013LOG2394	Licence Adobe CS6 production	2514,86	06/09/2013
2051	2013LOG2512	Création charte graphique Médiathèque	6377,67	27/09/2013
2051	2014LOG1147	Licences ADOBE CS6	2185,73	02/05/2014
2051	2014LOG1439	Logiciel Drive Image avec OCR	3752,4	26/05/2014
2051	2011A205A001	Logiciels 2011 ordinaires	2050,24	31/12/2011
2051	2014LOG3685	Achat solution drive Image et scanner (service ressources Humaines)	1704	17/12/2014
2051	2014LOG36	Refonte site internet - Phase 1 charte graphique	7680	18/12/2014
2051	2015ETUTELEPHONIE	AMO téléphonie communautaire/accès internet	11191,2	29/01/2015
2051	2015INSRH	Insertion AO "acquisition/maintenance logiciel RH"	108	26/03/2015
2051	2015LOG0020	intégration de luitre et javene dans le resaeu de FC	5760	06/11/2015
2051	2015LOGSITE	refonte site internet 2015	16464	30/06/2015
2051	15344	SITE INTERNET HABITER LOUVIGNE COMMUNAUTE	11840	10/02/2011
2051	LICENCE ECOVISIO	LICENCE ECO-VISIO ONE SHOT	358,8	26/12/2013
2051	LOGICIELS 2012	SIG ARCVIEW FIXE 2012	3289	01/06/2012
2051	SIG ARCVIEW VERS.2010	MISE A NIVEAU ARCVIEW	1045,3	28/09/2011
2183	2012INF2074	Equipements 2 postes MAO	1352,17	31/08/2012
2183	2012INF2970	Acquisition imprimante Boca DT105X	1662,44	28/11/2012
2183	2013MAT0911	Vidéoprojecteur Optoma	1543,69	01/04/2013
2183	2011A2183A009	Massicot Ideal 4305	1325,28	31/12/2011
2183	2011A2183A014	Carte fax pr copieur Médiath	1064,44	31/12/2011
2183	2014INF3685	Achat solution drive Image (service ressources Humaines)	2250	24/11/2014
2183	2015INF0019	Extension baie informatique communautaire	956,12	17/07/2015

Article comptable	N°d'Inventaire	Désignation	Valeur d'origine	Date d'entrée
2183	2015A2183A01CC	PC PORTABLE DGS Com'11	994	19/02/2015
2183	2015A2183A03CC	ACQUISITION 2 ORDINATEURS - 2 PC PORTABLES - ENSEMBLE CLAVIER-SOURIS Com'11	3775,93	14/09/2015
2183	2018INF0025	Vidéoprojecteur BenQ W1090 projecteur DLP 3D - Ecole Arts Plastiques	778,51	21/09/2018
2183	2018INF0026	Matériel de pointage MICROCRECHE	756	21/09/2018
2183	MATBURIMP201001	IMPRIMANTE	315,91	01/04/2019
2188	2011A2188A018	Extens téléphonie 2011 Siège	1096,97	31/12/2011
2188	2015MAT0408	TABLETTE	734,83	23/06/2015
2188	2007MAT1295	12 Désherbeurs therm Ren Mot	25938	01/01/2007
2188	2006MAT2360	Siège Machine affranchir Satas	1231,88	01/01/2006
2188	2010A2188A038	ASPIRATEUR MUCOSITES AQUATIS COLORIMETRE SYSTEME 2000	424,58	31/12/2010
2188	2010A2188A040	AQUATIS	813,28	31/12/2010

Parc animation – Espace Aumaillerie :

Article comptable	N°d'Inventaire	Désignation	Valeur d'origine	Date d'entrée
2188	2009A2188C001	COMBINE AUDIO SANS FIL PR TELEPHONE - FMI	731.5	31/12/2009

Centre culturel :

Article	N° d'Inventaire	Désignation	Valeur d'origine	Date d'entrée
2188	2006MAT2596	ECJD - Podium - Nivoflex	818,06	01/01/2006

- Chênedet :

Article	N° d'Inventaire	Désignation	Valeur d'origine	Date d'entrée
2158	CIAPA215810	Ratelier	4512,53	30/09/2004
2158	CIAPA215815	Bahut congélateur 300L	538,2	25/07/2009
2158	CIAPA21582	Souffleur	640	13/12/2008
2158	2007MAT2776	Chennedet Pose clôture	2503	08/09/2007
2158	CIAPA215813	Matériel Hébergement	53095,81	01/01/2000
2158	CIAPA215817	Materiel Plage	14049,33	31/12/2008
2158	CIAPA215819	Bicyclettes/VTT	11206,24	31/12/2005
2158	CIAPA215820	Matériel Plein Air	4950,23	31/12/2005
2158	CIAPA215821	Matériel Observation	1362,44	29/06/1998
2158	CIAPA21588	Matériel Equipement	5317,32	31/12/1983



Article	N° d'Inventaire	Désignation	Valeur d'origine	Date d'entrée
2158	CIAPA215803	Antérieur	986,28	31/12/1983
2158	CIAPA21581	Materiel et outillage	7407,92	01/01/2011
2182	2014VEH0126	Berlingo AD 257 WY	4819,58	07/05/2014
2182	2010A2182A002	TRACTEUR ISEKI PR CHENNEDET	18500	31/12/2010
2182	2010A2182A003	EQUIPT TRACTEUR ISEKI CHENNEDET	5135	31/12/2010
2184	CIAPA21844	Matelas	1963,35	13/10/2008
2184	CIAPA21845	Lits pour gîtes	1425	10/04/2009
2184	CIAPA21846	Matelas	2072,2	20/04/2009
2184	CIAPA21847	Tables et bancs	771,3	30/09/2009
2188	CIAPA21882004	Mise aux normes incendie	5502,92	19/08/2004
2188	CIAPA21882001	SQL Equestre Manège	14921,81	11/10/2001
2188	CIAPA21882004 BIS	Clôture bois s/site	20189,89	28/12/2004
2188	2006MAT2377	CHEN 2 Garde-corps/gites EMBS	874,89	01/01/2006
2188	2015MAT0011	ACHAT VELO	1874,79	15/04/2015
2188	2015MAT0396	Achat kayak	883,26	22/05/2015
2188	2015MAT0393	achat tracteur tondeuse	3640	08/06/2015
2188	2015MAT0276	1ER EQUIPEMENT / ACTIVITE TIR A L'ARC	2256,17	20/11/2015

- **DE DÉCIDER la désaffectation des biens suivants :**

Budget centre culturel :

Article	N° d'Inventaire	Désignation	Valeur d'origine	Date d'entrée
21751	1999/V01/0341	EJD 1 Projecteur PC 2000 W	2 820,31	01/01/1999
21751	2001/V01/0360	EJD 1 Nacelle élev Génie EXP	7 657,82	01/01/2001
21751	2001/V01/0361	EJD 1 Podium scène Butec+g-c	5 089,28	01/01/2001
21751	2001/V01/0412	THE 2 Retours+1 Processeur	3 573,65	01/01/2001
21751	200321751EJD2557	EJD 4 pinces table LOENING MEY	31,10	01/01/2003
21751	200321751EJD3196	EJD 1 effet Multi-One Tcélect	455,82	01/01/2003
21751	200321751EJD3197	EJD 1 effet Delay-Two TC élec	455,82	01/01/2003
21751	200321751EJD624	EJD 2 project FRESNEL volet 4F	1 103,12	01/01/2003
21751	200321751EJD673	EJD 2 Changeurs couleurs Diafo	2 707,50	08/09/2003
21782	2003VEHEJD1781	RENAULT EXPRESS Combi 1781 VW	9 874,36	01/01/2003
21782	2003VEHEJD3550	RENAULT Trafic 5552WV mot 2002	2 764,86	01/01/2003
21782	2003VEHEJD544	RENAULT Trafic 5552 WV	11 761,59	01/01/2003

**2021.148 – FORMATIONS SUPÉRIEURES – CAMPUS DES MÉTIERS FOGÈRES-VITRÉ – CONVENTION DE FINANCEMENT – PROGRAMME « CONSTRUIRE ENSEMBLE L'INDUSTRIE DU FUTUR : ATTIRER, FORMER ET ACCULTURER »**

M. FEUVRIER présente le rapport suivant :

Vu la délibération n°2019.093 du Conseil communautaire, en date du 1<sup>er</sup> juillet 2019, approuvant l'adhésion à l'association « Campus des Métiers Fougères-Vitré » créée le 3 juillet 2019 ainsi que la charte d'engagement de ladite association ;

Vu la délibération n°2021.096 du Conseil communautaire en date du 31 mai 2021 exprimant un accord pour assurer un soutien financier à hauteur de 125 789 € sur 3 ans, au titre des projets inscrits par l'association « Campus des Métiers Fougères-Vitré » ainsi que ses

partenaires, dans le dossier de candidature à l'appel à projet « PIA 3 », pour un coût prévisionnel total de 2 791 566 € ;

Considérant le programme triennal, comprenant des actions conduisant à développer l'offre de formation, la rendre plus attractive et faire évoluer l'écosystème industriel (organismes de formation, entreprises) vers l'industrie du futur :

<b>Structures</b>	<b>Actions</b>	<b>Budget total années 1 à 3</b>
Structure pilote : Association Campus	Sous-action 1 : Attirer	<b>247 844,00 €</b>
	Sous-action 2 : Former	<b>217 675,00 €</b>
	Sous-action 3 : Acculturer	<b>89 813,00 €</b>
	Sous-action 4 : Gérer	<b>110 668,00 €</b>
	Sous-total	<b>666 000,00 €</b>
Lycée JB Le Taillandier	Sous-action 5 : L'entreprise dans nos murs	<b>120 000,00 €</b>
	Sous-action 6 : Du CAP à la MC	<b>30 000,00 €</b>
	Sous-action 7 : Ville de demain Minecraft	<b>4 200,00 €</b>
	Sous-total	<b>154 200,00 €</b>
Lycée La Champagne	Sous-action 8 : Allophones	<b>7 000,00 €</b>
	Sous-action 9 : Réalité virtuelle	<b>60 270,00 €</b>
	Sous-total	<b>67 270,00 €</b>
CFAI Bretagne - Pôle formation UIMM	Sous-action 10 : Développement d'une vitrine Industrie du Futur	<b>1 025 205,00 €</b>
	Sous-action 11 : Individualisation des parcours en maintenance et production	<b>177 295,00 €</b>
	Sous-action 12 : Développement d'un Bachelor Maintenance Avancée	<b>137 500,00 €</b>
	Sous-total	<b>1 340 000,00 €</b>
EMA, Ecole des Métiers de l'Alimentation	Sous-action 13 : Visites immersives (Attractivité)	<b>36 396,00 €</b>
	Sous-action 14 : Vitrine pédagogique sous format digital (Formation)	<b>173 040,00 €</b>
	Sous-action 15 : Développement d'un bac pro et CQP maintenance avec classe virtuelle et AFEST (Formation)	<b>72 900,00 €</b>
	Sous-total	<b>282 336,00 €</b>
GRETA Est-Bretagne	Sous-action 16 : Intégration du numérique pour gestion de la production et maintenance	<b>29 320,00 €</b>
	Sous-action 17 : Lunettes connectées pour aléas à distance	<b>24 624,00 €</b>
	Sous-action 18 : Numérisation en pneumatique pour l'industrie 4.0	<b>21 816,00 €</b>
	Sous-total	<b>75 760,00 €</b>
LE FIVE*	Sous-action 19 : Cobotique	<b>49 000,00 €</b>
	Sous-action 20 : Imprimante 3D SLS	<b>20 000,00 €</b>
	Sous-action 21 : Exosquelette	<b>21 000,00 €</b>
	Sous-action 22 : Lunettes connectées	<b>26 000,00 €</b>
	Sous-action 23 : Decoupe graveuse laser	<b>20 000,00 €</b>
	Sous-action 24 : Sessions d'initiations	<b>55 000,00 €</b>
	Sous-action 25 : Acculturation du monde de l'industrie. animations	<b>15 000,00 €</b>
	Sous-total	<b>206 000,00 €</b>
<b>TOTAL PROJET</b>		<b>2 791 566,00 €</b>

\* montant en € hors taxe car le Five récupère la TVA

Considérant la signature le 24 juin 2021 de la convention de financement entre la Caisse des dépôts et consignations d'une part et l'association Campus des métiers Fougères-Vitré Industrie d'autre part, actant le co-financement dudit projet par l'Etat et la Région Bretagne dans le cadre du Programme d'investissements d'avenir (« PIA 3 ») ;

Considérant la signature le 5 juillet 2021 par les 36 parties de l'accord de consortium pour la réalisation du projet « Construire ensemble l'industrie du futur : attirer, former et acculturer » ;

Considérant la contribution financière de Fougères Agglomération sollicitée selon les modalités suivantes :

	Montant des projets sur 3 ans (2021-2023)			Montant plafond des contributions de Fougères Agglomération sur 3 ans (montants investissement et fonctionnement foncibles)		
	Investt.	Fonctt.	Total	Investt.	Fonctt.	Total
<b>Campus des métiers Fougères - Vitré - Industrie</b>	43 060 €	622 940 €	<b>666 000 €</b>	2 960,30 €	42 827,10 €	<b>45 787,40 €</b>
<b>Lycée Jean-Baptiste le Taillandier</b>	150 930 €	3 270 €	<b>154 200 €</b>	5 300,60 €	- €	<b>5 300,60 €</b>
<b>Lycée La Champagne</b>	62 270 €	5 000 €	<b>67 270 €</b>	1 865,50 €	446,90 €	<b>2 312,40 €</b>
<b>CFAI Bretagne - Pôle formation UIMM</b>	1 106 705 €	233 295 €	<b>1 340 000 €</b>	35 879,30 €	7 433,20 €	<b>43 312,50 €</b>
<b>EMA Ecole des métiers de l'alimentation</b>	157 596 €	124 740 €	<b>282 336 €</b>	5 401,60 €	4 303,50 €	<b>9 705,10 €</b>
<b>GRETA Est Bretagne</b>	20 496 €	55 264 €	<b>75 760 €</b>	1 374,70 €	3 833,80 €	<b>5 208,50 €</b>
<b>Le Five</b>	104 500 €	101 500 €	<b>206 000 €</b>	7 184,40 €	6 978,10 €	<b>14 162,50 €</b>
<b>Total</b>	<b>1 645 557 €</b>	<b>1 146 009 €</b>	<b>2 791 566 €</b>	<b>59 966,40 €</b>	<b>65 822,60 €</b>	<b>125 789,00 €</b>

Considérant l'ensemble des co-financements permettant la mise en œuvre des actions, détaillés en annexe de cette notice ;

Considérant, pour la mise en œuvre du projet, la nécessité de formaliser une convention de financement entre chaque financeur (dont Fougères Agglomération) et les 7 porteurs de projet (association Campus des métiers Fougères-Vitré – Industrie, Lycée Jean-Baptiste le Taillandier, Lycée La Champagne, Pôle formation UIMM CFAI Bretagne, EMA Ecole des métiers de l'alimentation, GRETA Est Bretagne, Le Five) ;

Considérant que ladite convention, annexée à la présente délibération, précise les conditions de mise en application des projets ambitionnés par les structures porteuses et les conditions d'accompagnement par le financeur des projets en question, en spécifiant les droits et obligations des parties prenantes ;

Vu l'avis de la commission « Finances et Formations supérieures » en date du 1<sup>er</sup> septembre 2021,

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire en date du 13 septembre 2021,

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **D'APPROUVER la conclusion de la convention de financement avec les 7 porteurs de projets (association Campus des métiers Fougères-Vitré – Industrie, Lycée Jean-Baptiste le Taillandier, Lycée La Champagne, Pôle formation UIMM CFAI Bretagne, EMA Ecole des métiers de l'alimentation, GRETA Est Bretagne, Le Five) prévoyant une contribution financière totale de Fougères Agglomération à hauteur de 125 789 € sur une période de 3 ans (2021-2023), selon les modalités précisées dans la présente délibération ;**

- **D'AUTORISER le Président ou son représentant à signer l'ensemble des documents relatifs à ce dossier ;**

**2021.149 – ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE – PASS COMMERCE ARTISANAT –  
ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS**

M. Michel BALLUAIS présente le rapport suivant :

Vu la délibération n°2017.120 du Conseil communautaire en date du 12 juin 2017 approuvant les termes de la convention avec le Conseil régional de Bretagne portant sur le dispositif PASS COMMERCE ET ARTISANAT;

Vu la convention entre le Conseil régional de Bretagne et Fougères Agglomération relative à la mise en œuvre du dispositif PASS COMMERCE ARTISANAT en date du 28 juillet 2017 et ses avenants en date du 12 avril 2019 et du 30 juillet 2020 ;

Vu la délibération n°2019.091 du Conseil communautaire de Fougères Agglomération en date du 1<sup>er</sup> juillet 2019 approuvant les termes de la convention avec la Ville de Fougères et la délibération n°2020.014 du Conseil communautaire de Fougères Agglomération en date du 27 janvier 2020 approuvant les modifications apportées à la convention ;

Il est proposé d'attribuer une aide au titre du dispositif Pass Commerce Artisanat aux entreprises suivantes :

Nom de l'entreprise	Adresse	Activité	Projet	Montant des travaux	Montant de l'aide	Dt part Agglo	Dt part Région	Dt part Ville Fougères
EURL POUSET Alicia	28 rue du Tribunal FOUGERES	Prêt-à-porter	Travaux et acquisition de matériels	21 217 €	6 365,10 €	40%-2546,04€	30%-1909,53€	30%-1909,53€
Pascal DUFEU	14 Rue Victor Hugo 35133 LANDEAN	Boulangerie	Achat d'équipements	24 560 €	7 368,00 €	50%-3684€	50%-3684€	/
WELKHOME	5 rue Chateaubriand FOUGERES	Décoration	Travaux et acquisition de matériels	100 000 €	7 500,00 €	40%-3000€	30%-2250€	30%-2250€
ASSOCIATION LE JAZZ ET LA JAVA	18 rue de Vitré FOUGERES	Café concert associatif	Travaux de modernisation	9 655 €	2 896,50 €	40%-1158,6€	30%-868,95€	30%-868,95€
E.B.G	6 rue de Falaise FOUGERES	Maçonnerie	Achats d'équipements	7 470 €	2 241,00 €	40%-896,4€	30%-672,3€	30%-672,3€
METALLERIE SERRURERIE GUILLERY	26 L'Epine LA CHAPELLE JANSON	Métallier-serrurier	Travaux et achats d'équipements	21 640 €	6 492,00 €	50%-3246€	50%-3246€	/
Anne-Marie MASSON	12 bis rue de Chateaubriand FOUGERES	Salon de bien-être	Travaux de mise aux normes, d'embellissements et achats d'équipements	39 856,67 €	7 500,00 €	40%-3000€	30%-2250€	30%-2250€
SARL SALIOT ROSSIGNOL	20 Hameau de Sainte Anne ROMAGNE	Peinture	Achats d'équipements	6 795 €	2 038,50 €	50%-1019,25€	50%-1019,25€	/
ACL - Atelier Chaussures de Luxe	13 Rue du P. de Talmond LA BAZOUGE DU DESERT	Fabrication de chaussures/marochinerie	Achats d'équipements	6 528,00 €	1 958,40 €	50%-979,20€	50%-979,20€	/

Montant des travaux éligibles	237 721,67 €
Montant total des aides accordées	44 359,50 €
Montant total financé par F.A	19 529,49 €
Montant total financé par la Région	16 879,23 €
Montant total financé par la Ville de Fougères	7 950,78 €

Une convention d'attribution de l'aide sera établie avec chacune des entreprises bénéficiaires.

Vu l'avis de la commission Attractivité économique et emploi – Urbanisme dynamique rurale et territoire numérique du 7 septembre 2021 ;

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **D'APPROUVER le versement d'une subvention aux établissements désignés ci-dessus, conformément aux conditions du dispositif Pass Commerce Artisanat ;**
- **D'AUTORISER le Président ou le Vice-président à signer tous documents afférents.**

**2021.150 – ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE – PASS JEUNES AGRICULTEURS – ATTRIBUTION DE SUBVENTION**  
M. Michel BALLUAIS présente le rapport suivant :

Vu la délibération n°2018-213 relative à la création du dispositif d'aide aux jeunes agriculteurs ;  
Pour rappel, le montant de l'aide est de 2 500 € pour tout jeune exploitant bénéficiant de la DJA. En contrepartie, l'exploitant s'engage à réaliser une des deux actions suivantes pour pouvoir bénéficier de l'aide : un diagnostic bocage ou une formation de gestion d'entreprise.  
Il est proposé d'attribuer une aide financière au titre du Pass Jeunes Agriculteurs aux exploitants suivant :

<b>Nom exploitant</b>	<b>Adresse de l'exploitation</b>	<b>Activités</b>	<b>Montant de subvention</b>	<b>Choix de la contrepartie</b>
<b>LESACHER Ludovic</b>	La Vaillandais 35133 ROMAGNE	Lait	<b>2.500 €</b>	Diagnostic bocage
<b>PROCHASSON Noémie - EARL DE LA ROCHE</b>	La Roche 35133 LUITRE	Elevage caprin - production laitière	<b>2.500 €</b>	Diagnostic bocage

Vu l'avis favorable de la Commission « Attractivité économique et emploi – Urbanisme dynamique rurale et territoire numérique » du 07/09/2021

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **D'APPROUVER l'attribution d'une subvention de 2.500 € aux exploitants désignés ci-dessus ;**
- **D'AUTORISER le Président ou le Vice-président à signer tous documents afférents.**

**2021.151 – ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE – PASS ASSO – ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS**  
M. Michel BALLUAIS présente le rapport suivant :

Vu la délibération n°2021.052 du Conseil communautaire en date du 22 mars 2021 approuvant la mise en place du PASS ASSO sur le territoire de Fougères Agglomération et actant un cofinancement Région Bretagne (50% d'une enveloppe maximale de 111 480 €), Fougères Agglomération (25% de l'enveloppe) et Communes (25% de l'enveloppe) ;

Vu les dossiers déposés par les associations du territoire et vu les critères justificatifs observés par le Comité Local Pass Asso :

- Compte de résultat 2020 déficitaire ou fragilisé en raison de la crise sanitaire ;
- Trésorerie dégradée ;
- Prévision de recettes 2021 en diminution.

Vu la proposition d'attribution de subventions formulée par le Comité Local Pass Asso le 6 septembre 2021, Comité réunissant les élus des 3 cofinanceurs (Région Bretagne, Fougères Agglomération, Communes dont au moins une association sollicite le fond) ;

Il est proposé d'attribuer une aide au titre du dispositif Pass Asso aux associations suivantes :

Association	Commune siège	Activité	Montant du PASS ASSO	Dont part Région Bretagne	Dont part Fougères Agglo.	Dont part Commune
CFZL	FLEURIGNE	Football	8 000 €	4 000 €	2 000 €	2 000 €
USCF Badminton	FLEURIGNE	Badminton	1 000 €	500 €	250 €	250 €
Espérance corps et graphies	FOUGERES	Culturel, danses	10 000 €	5 000 €	2 500 €	2 500 €
Maitrise Saint Léonard	FOUGERES	Animations liturgiques	2 000 €	1 000 €	500 €	500 €
COCF	FOUGERES	Cyclisme	10 000 €	5 000 €	2 500 €	2 500 €
AGL Drapeau	FOUGERES	Football	10 000 €	5 000 €	2 500 €	2 500 €
Bleu Soleil Yoga	FOUGERES	Yoga	2 000 €	1 000 €	500 €	500 €
Sylphideform	FOUGERES	Fitness - Bien-être	3 000 €	1 500 €	750 €	750 €
LAPS	FOUGERES	Danse-Théâtre	1 000 €	500 €	250 €	250 €
Twirling Club	FOUGERES	Twirling	2 000 €	1 000 €	500 €	500 €
Bagad Raoul II	FOUGERES	Musique	1 000 €	500 €	250 €	250 €
Théâtre du Chemin de Ronde	FOUGERES	Activités culturelles	1 000 €	500 €	250 €	250 €
GRAINES DE THEATRE	LA BAZOUGE DU DESERT	Activités culturelles	1 000 €	500 €	250 €	250 €
LA FERME DE MALAGRA	LA BAZOUGE DU DESERT	Ferme pédagogique	1 000 €	500 €	250 €	250 €
L'espérance	LECOUSSE	Football	3 000 €	1 500 €	750 €	750 €
ESM (Etoile sportive motocycliste)	LOUVIGNE DU DESERT	Sport mécanique moto	4 000 €	2 000 €	1 000 €	1 000 €
CSL JUDO	LOUVIGNE DU DESERT	Judo	2 000 €	1 000 €	500 €	500 €
CSL GYM	LOUVIGNE DU DESERT	Gym	2 000 €	1 000 €	500 €	500 €
ISC (Indépendante Sportive et Culturelle)	LUITRE DOMPIERRE	Association sportive de danse	4 000 €	2 000 €	1 000 €	1 000 €
Association Z'Fitness	PARIGNE	Pratique d'activités physique (fitness, danse..)	2 000 €	1 000 €	500 €	500 €
ISGC (Indépendante de SGC-V-LCSA)	RIVES DU COUESNON (ST GEORGE DE CHESNE)	Animation et encadrement de sections sportives	4 000 €	2 000 €	1 000 €	1 000 €
ACCA DE VENDEL	RIVES DU COUESNON (VENDEL)	Chasse/piégeage nuisible	1 000 €	500 €	250 €	250 €

Association	Commune siège	Activité	Montant du PASS ASSO	Dont part Région Bretagne	Dont part Fougères Agglo.	Dont part Commune
ASC ROMAGNE	ROMAGNE	Football	2 000 €	1 000 €	500 €	500 €
ROMAGNE BASKET CLUB	ROMAGNE	Basket	1 000 €	500 €	250 €	250 €
ROMAGYM	ROMAGNE	Pratique d'activités physique (fitness..)	1 000 €	500 €	250 €	250 €
TC ROMAGNE/ ST SAUVEUR DES LANDES	ROMAGNE	Tennis amateur	1 000 €	500 €	250 €	250 €
MOTOCUB DE ROMAGNE	ROMAGNE	Motocross	2 000 €	1 000 €	500 €	500 €
DOJO DE ROMAGNE	ROMAGNE	Judo	1 000 €	500 €	250 €	250 €
<b>Total</b>			<b>83 000 €</b>	<b>41 500 €</b>	<b>20 750 €</b>	<b>20 750 €</b>

Il est rappelé qu'une convention de financement, en annexe de cette notice, sera signée entre Fougères Agglomération et chacune des communes concernées afin de préciser les modalités de remboursement de la quote-part communale auprès de Fougères Agglomération.

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire en date du 13 septembre 2021 ;

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **D'APPROUVER le versement d'une subvention aux associations désignées ci-dessus, conformément aux conditions du dispositif Pass Asso de Fougères Agglomération ;**
- **D'AUTORISER le Président ou le Vice-président à signer tous documents afférents, notamment les conventions de financement avec les Communes.**

**2021.152 – ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE – ZONE D'ACTIVITÉS DE LA ROUILLAIS –  
VENTE D'UN BÂTIMENT – SOCIÉTÉ SBV**  
M. Michel BALLUAIS présente le rapport suivant :

Depuis 2008, l'entreprise Salaison Bio Valeur (SBV), est locataire d'un bâtiment communautaire, situé ZA de la Rouillais à Louvigné du Désert.

Construit en 1995, il présente une surface de 1.675 m<sup>2</sup> sur un terrain de 5.000 m<sup>2</sup>.

Différentes séries de travaux (adaptation, rénovation, maintenance) ont été réalisés par la communauté en 2010/2011, puis en 2015.

L'entreprise, membre du groupement de producteurs Bio Direct, a pour principal client le réseau Biocoop en forte croissance. SBV s'est ainsi fortement développé depuis 10 ans : elle est passée de 10 salariés en 2009 à 40 salariés aujourd'hui. En 2020, elle a réalisé un chiffre d'affaires de 22 millions d'euros.

Depuis plusieurs années, SBV souhaite acquérir le bâtiment : Plusieurs propositions ont été émises entre 2012 et 2015 mais les négociations n'ont pas abouti.

### **Projet**

L'entreprise projette désormais de doubler sa capacité de production. Deux options ont été étudiées : la construction d'un nouveau site, ou l'acquisition et l'extension du bâtiment. Après réflexions et négociations avec l'Agglomération, elle a décidé de développer le site actuel de la Rouillais.

Pour ce faire, un terrain voisin d'environ 3 000 m<sup>2</sup> a été négocié par Fougères Agglomération. Prévu d'être acheté par SBV, il permet d'y construire l'extension. Un autre terrain a également été acquis auprès de la commune de Louvigné-du-Désert.

Le budget prévisionnel total est de 4,5 M€ dont 3,5 M€ dans la construction, et 1 M€ dans le matériel de production.

Le projet s'accompagne aussi de la création d'une vingtaine d'emplois sous 3 ans.

L'investissement matériel devrait être soutenu au titre du FEADER, à hauteur de 40%.

D'autres dispositifs d'aides seront également mobilisables, notamment sur l'emploi.

Fin mai, le permis de construire a été déposé en mairie de Louvigné du Désert.

### **Vente du bâtiment – négociation avec l'entreprise**

Différentes estimations sont considérées (HT) :

- 1- France Domaine : 684 000 €
- 2- Agence immobilière locale : 720 000 €
- 3- Capital restant dû (emprunts en cours) : 580 000 €
- 4- Références CCI : 418 000 € (250 € / m<sup>2</sup>)

### **Négociation**

Lors de la négociation, l'Agglomération a pris en considération les éléments suivants :

- L'intérêt de maintenir l'activité et les emplois sur le secteur de Louvigné-du-Désert ;
- Le projet d'investissement prévu (4,5 M€ et 20 emplois) ;

- Les difficultés pour la Communauté d'Agglomération de relouer / revendre un bien immobilier très spécifique et à réhabiliter ;
- La construction du bâtiment initial en 1995 conférant au bâtiment une structure et des réseaux vieillissants, nécessitant des travaux de réhabilitation de plus en plus fréquents.

L'entreprise a exigé un faible prix de départ, considérant pour sa part que le bâtiment était vieillissant et que la solution d'un transfert de l'activité sur un autre territoire était à l'étude également.

A la suite de plusieurs négociations, l'entreprise s'est finalement engagée pour un montant de 400 000 € (soit près de 250 € le m<sup>2</sup>).

L'entreprise s'est également engagée à ce que la vente intervienne avant la fin de l'année avec un règlement à la signature. SBV devra aussi faire son affaire de la conclusion de l'achat avec le propriétaire voisin et des contraintes techniques de son projet.

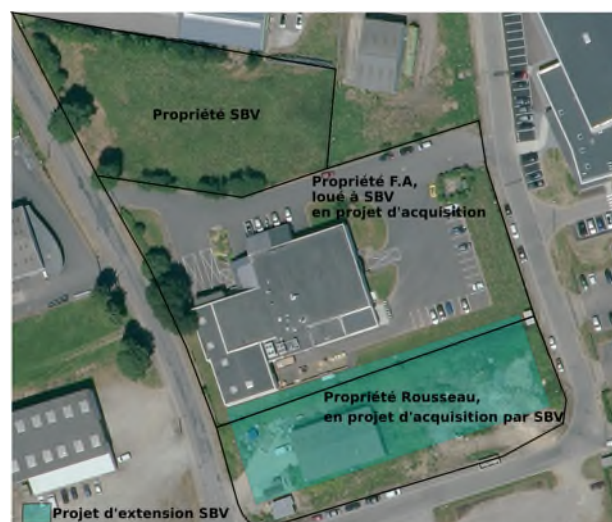
Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire en date du 13 septembre 2021,

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **VALIDER la cession du bâtiment auprès de SBV pour un montant de 400 000 € HT net vendeur.**
- **D'AUTORISER le Président ou le Vice-président à signer tous documents afférents.**

**Plan de la ZA de la Rouillais à Louvigné du Désert et du foncier SBV**





**2021.153 – ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE – ZONE D’ACTIVITÉS DE PLAISANCE – VENTE D’UN TERRAIN – SOCIÉTÉ KERALIA**

M. Michel BALLUAIS présente le rapport suivant :

La SARL « KERALIA Participations » est une holding rassemblant quinze entreprises du territoire de Fougères / Louvigné-du-Désert spécialisées en particulier dans le traitement de l'eau et l'hygiène (dont les sociétés SERAFEL, OCENE, ODIS, ADAF).

La SARL souhaite développer et concentrer l'ensemble des activités de logistique du groupe (notamment en support de l'activité de vente en ligne de la société ODIS), ainsi que créer un nouveau site de production.

Pour ce faire, KERALIA Participations sollicite Fougères Agglomération pour acquérir un terrain sur la zone de Plaisance (lotissement Plaisance 2), correspondant à l'îlot D, d'une superficie 20 341 m<sup>2</sup>.

Le projet co-élaboré avec la SembREIZH, opérateur régional d'économie mixte, vise la construction d'un bâtiment stockage / production d'environ 3 400 m<sup>2</sup> disposant de 6 quais, et d'un bâtiment de bureaux de 300 m<sup>2</sup>. Un espace de stockage extérieur de 2 400 m<sup>2</sup> est intégrée ainsi que les surfaces de manœuvre des poids lourds et de parking (30 véhicules légers). Le site permettra de doubler le bâtiment.

30 emplois (dont plus de 10 créations) sont prévus d'ici 2023 et 50 d'ici 2026.



Le prix de vente est de 20 € HT / m<sup>2</sup>, soit un total d'environ 406 820,00 € HT avant bornage définitif. Le prix est hors frais de notaire et de géomètre qui seront réglés par l'acquéreur.

Compte tenu de l'origine de propriété complexe des terrains, Fougères Agglomération déclare opter pour l'application de la TVA sur le prix total, conformément à l'instruction n°3 A-9-10 du 29 décembre 2010.

Vu la saisine de France Domaine ;

Vu l'avis de la commission « Attractivité Economique et Emploi » du 15 juin 2021 ;

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **D'APPROUVER la présente vente au profit de la Société KERALIA.**

**Participations ou toute autre personne morale qui s'y substituerait, selon les conditions exposées dans la note**

- **D'AUTORISER le Président ou le Vice-Président délégué à signer tous les actes notariés relatifs à cette vente.**

**2021.154 – ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE – ZONE D'ACTIVITÉS DE PLAISANCE – VENTE D'UN TERRAIN – SOCIÉTÉ LES MUSCADIERS**

M. Michel BALLUAIS présente le rapport suivant :

Par délibération n°2021-55 du 22 mars 2021, Fougères Agglomération a validé la cession d'un terrain d'environ 1,8 ha au profit de la société des Transports GROUSSARD. Le terrain, correspondant à une portion des parcelles YK 96 et YK 104, est situé sur la zone d'activités de Plaisance à St Sauveur-des-Landes face à l'entreprise

A suite du bornage définitif, un compromis de vente a été signé le 1<sup>er</sup> juin 2021 entre la société civile « Les Muscadiers », créée en substitution de la SAS Transports Groussard, et Fougères Agglomération pour un terrain de 18 816 m<sup>2</sup>.

Considérant avoir besoin de davantage de terrain, la SCI les Muscadiers demande à acquérir une bande de terrain complémentaire d'environ 1 050 m<sup>2</sup> qui était destinée à être vendue à la société AUSSANT (délibération n°2020.047 du 24 février 2020).

Il est précisé que la société AUSSANT a donné son accord et ne souhaite plus se porter acquéreur de l'ensemble mais d'une seule partie d'environ 150 m<sup>2</sup> à l'aplomb d'une grue (voir le plan ci-après).



La cession complémentaire au profit de la société les MUSCADIERS est au prix de la vente délibérée le 22 mars 2021, soit 17,50 € HT / m<sup>2</sup>, pour un prix de 17 375 € HT avant bornage définitif. Le prix est hors frais de notaire et de géomètre qui seront réglés par l'acquéreur.

Compte tenu de l'origine de propriété complexe des terrains servant d'assiette aux lotissements de Plaisance I et II, Fougères Agglomération déclare opter pour l'application de la TVA sur le prix total, conformément à l'instruction n°3 A-9-10 du 29 décembre 2010.

Vu l'avis de France Domaine ;

Vu l'avis du Conseil d'Agglomération du 22 mars 2021 ;

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **D'APPROUVER la présente vente au profit de la Société Les Muscadiers ou toute autre personne morale qui s'y substituerait, selon les conditions**

**exposées dans la note ;**

- **D'AUTORISER le Président ou le Vice-Président délégué à signer tous les actes notariés relatifs à cette vente.**

**2021.155 – PROMOTION TERRITORIALE – DESTINATION RENNES PORTES DE BRETAGNE ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS**  
Mme LEBRET présente le rapport suivant :

*Annule et remplace la délibération 2021.042 du Conseil communautaire 22 mars 2021, ligne « SPL – Destination Rennes et Portes de Bretagne » – montant attribué : 8 849 € (un titre d'annulation sera émis à cet effet)*

Destination Rennes Portes de Bretagne est un territoire de déploiement de la stratégie touristique régionale. C'est un espace de coordination, de développement et de promotion touristique. Elle intègre 10 EPCI, dont Fougères Agglomération.

Depuis 2017, l'intégration à ce projet permet au territoire de Fougères Agglomération de trouver des synergies avec les territoires de la Destination et ainsi contribuer au développement de l'économie touristique.

Au titre de l'année 2021, Fougères Agglomération est sollicitée pour verser aux maîtres d'ouvrage sa participation financière pour les projets suivants :

<b>Projet</b>	<b>Maitre d'ouvrage</b>	<b>Coût prévisionnel du projet</b>	<b>Participation F.A (plafond)</b>
Stratégie de marketing partagée	Vitré Communauté	26 000 €	4160 €
Ingénierie, coordination et pilotage projet Aventure médiévale	SPL Destination Fougères	41 728 €	1649 €
Projet Storytelling Aventure médiévale	Rche aux fées Communauté	10 000 €	1120 €
Plan de formation Tourisme fluvial	Pays des Valons de vilaine	10 000 €	320 €
Plan de formation expérientiel touristique / Etude Covid	Pays de Rennes	37 500 €	1600 €
Total		<b>125 228 €</b>	<b>8849 €</b>

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **D'ACCORDER conformément, au tableau ci-dessus, les subventions indiquées à chacun des maîtres d'ouvrage, au titre de la Destination Rennes Portes de Bretagne ;**
- **D'AUTORISER le Président à signer tous les actes afférents.**

**2021.156 – PROMOTION TERRITORIALE – CONSEIL DE DÉVELOPPEMENT – DEMANDE DE SUBVENTION 2021 DE LA RÉGION**  
Mme LEBRET présente le rapport suivant :

Afin de permettre le fonctionnement du Conseil de Développement auprès de Fougères Agglomération, un agent est mis à disposition à hauteur de 25 % d'un équivalent temps plein, soit 10 098 € pour l'année 2021. Par ailleurs, des frais de fonctionnement sont estimés à 1 677 €. Selon le plafond mobilisable pour l'animation des conseils de développement en 2021, Fougères Agglomération est éligible à une subvention régionale de 8 628 €, soit 73% des frais engagés.

Vu la délibération n°2020.150 établissant le cadre juridique du Conseil de Développement de Fougères Agglomération du 19 octobre 2020 ;

Vu la délibération n°2020.003M désignant la composition de ses 21 membres du 18 janvier 2021 ;

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **DE DEMANDER une subvention pour l'année 2021 auprès de la Région pour un montant de 8 628 euros au titre de l'animation du Conseil de Développement de Fougères Agglomération, dans le cadre du Contrat de Partenariat.**
- **D'AUTORISER le Président à signer tous documents afférents.**

**2021.157 – ÉQUIPEMENTS NON CULTURELS – COUPE DU MONDE DE RUGBY 2023**

M. DELAUNAY présente le rapport suivant :

La World Rugby a attribué, le 15 novembre 2017, à la Fédération Française de Rugby (F.F.R.) l'organisation de la prochaine Coupe du Monde de Rugby masculine.

Compte tenu de l'ampleur de l'évènement ; la F.F.R., l'Etat et le Comité National Olympique et Sportif Français ont décidé de créer un Groupement d'Intérêt Public, dénommé « France 2023 », auquel ils ont délégué la responsabilité du Contrat d'Organisation de cet évènement.

Organisée du 08 septembre au 28 octobre 2023, celle-ci verra s'affronter 20 équipes nationales, lors de 48 matchs disputés dans 9 villes : Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nantes, Nice, Saint-Etienne, Saint-Denis et Toulouse.

La Ville de Nantes accueillera notamment 4 matchs de poule auxquels prendront part les sélections d'Argentine, d'Irlande et du Pays de Galles.

Dans le cadre de ce Tournoi, le G.I.P. « France 2023 » doit mettre à disposition de chaque équipe sélectionnée, un camp de base conforme au cahier des charges définies par la Rugby World Cup Limited (R.W.C.L.), comprenant les infrastructures sportives suivantes : 1 terrain de rugby, 1 gymnase, 1 salle de musculation et **1 piscine (lesquelles appartiennent ou non au porteur de la candidature).**

**La Ville de Fougères et le club de rugby du Pays de Fougères se sont ainsi portés candidats en juillet 2019, dans le cadre d'un appel à manifestation d'intérêt, publié par France 2023 le 1<sup>er</sup> février 2019. La convention a été validée par le conseil municipal de Fougères le 24 juin 2021.**

Fougères Agglomération propriétaire de l'Aquatis certifie avoir pris connaissance de l'intégralité de ladite Convention, jointe à la présente.

Au vu des enjeux, il convient que Fougères agglomération déclare s'associer pleinement de ce fait au projet de camp de base figurant dans la Convention,

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **DE S'ASSOCIER au projet de camp de base Coupe du monde de Rugby 2023 porté par la Ville de Fougères ;**
- **DE VALIDER ladite convention concernant la mise à disposition de l'Aquatis jointe en annexe ;**
- **DE PRÉCISER que Fougères Agglomération exécutera cette dernière tant au titre des installations dont elle est propriétaire que pour l'accueil et le fonctionnement général du camp de base objet de la Convention signée par la Ville de Fougères.**

## **2021.158 – HABITAT -ADOPTION DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

Mme NOEL présente le rapport suivant :

Après avoir reçu l'avis majoritairement favorable des Communes membres et du SCOT, le PLH a été transmis au Représentant de l'Etat et a été présenté au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) le 15 juin 2021.

Par courrier du 8 juillet, le Représentant de l'Etat émet un avis favorable dans la continuité de celui du CRHH, en intégrant des observations et en demandant que soient intégrées des actions complémentaires visant à répondre aux enjeux du territoire et aux politiques de l'habitat.

Dans sa réunion du 6 septembre 2021, la Commission Habitat a examiné ces observations et ces demandes. Elle propose des réponses, retranscrites dans l'annexe n°1 jointe à la présente délibération.

Les observations concernant les mises à jour statistiques demandées et la déclinaison des objectifs dans la typologie de logements feront l'objet d'une analyse particulière au sein de la commission habitat. Cela relèvera des travaux de l'Observatoire de l'Habitat conjointement à la mise en place avec l'observatoire du SCOT au cours de la première année du PLH.

Les bilans annuels permettront de confronter l'évolution effective de la population aux objectifs de production de logement du PLH et de réaliser un état des lieux des différentes actions proposées.

Si l'évolution de la population montre des différences importantes entre les objectifs et la réalité du territoire, des adaptations pourront être proposées et les chiffres de production revus en conséquence.

Les actions pourront également évoluer au fil du temps en fonction des résultats attendus et être éventuellement complétées ou adaptées si nécessaire.

Après une année de réalisation, le bilan du PLH permettra de mettre à jour les actions du PLH et particulièrement les actions concernées par l'annexe 1 de la présente délibération.

Enfin, il est proposé de faire évoluer le plan de financement global de ces actions comme proposé en annexe n°2.

Vu les articles L-302-2 et R-302-9 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation qui organisent et décrivent les conditions d'élaboration du Programme Local de l'Habitat et la procédure de validation du PLH permettant de le rendre exécutoire,

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération du 15 février 2021 arrêtant le PLH,

Vu la transmission du PLH aux Communes membres de l'EPCI et au Syndicat Mixte du SCOT du Pays de Fougères le 24 mars 2021,

Considérant l'avis favorable du CRHH suite à la présentation du 15 juin 2021,

Considérant l'avis favorable de l'Etat du 8 juillet 2021 transmise par le Représentant de l'Etat par courrier en date du 9 juillet 2021,

Considérant les réponses apportées par la commission habitat et retranscrites en document annexe aux différentes demandes de l'Etat,

Vu l'avis favorable de la commission habitat, réunie le 6 septembre dernier, sur ces propositions,

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **D'INTEGRER au PLH les demandes de l'Etat par la mise en application progressive des actions complémentaires comme proposées par la Commission Habitat dans le document ci-joint annexé,**

- **D'ADOPTER le PLH conformément à l'avis favorable du CRHH de l'Etat,**
- **D'AUTORISER le Président ou la Vice-Présidente à lancer la publicité prévue dans le cadre de la procédure associée au PLH, et à signer tout document afférent.**

**2021.159 – HABITAT - OPAH RU VOLET COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES, CŒUR DE VILLE DE FOGÈRES – SIGNATURE CONVENTION OPÉRATIONNELLE**

Mme NOEL présente le rapport suivant :

La mise en place d'une OPAH RU sur la Ville de Fougères, dans le cadre d'Action, Cœur de ville, est une des mesures phares de la politique de l'habitat de Fougères Agglomération reprise dans le PLH en cours de validation et un des axes d'intervention prioritaire de « Action Cœur de Ville ».

L'OPAH RU en cœur de ville de Fougères fait donc partie intégrante de la phase de déploiement de la thématique de l'habitat et du logement d'Action Cœur de ville.

L'OPAH RU portée par Fougères Agglomération, vise à agir sur les difficultés de repeuplement du cœur de ville en intégrant les problématiques de l'état actuel du parc de logement et de l'environnement urbain.

Le diagnostic de l'OPAH fait ressortir une vacance structurelle qui reste élevée localisée dans certaines rues de l'hyper centre. Les logements du cœur de ville sont principalement des logements collectifs dont une part non négligeable de copropriétés et caractérisées par une ancienneté plus importante que sur le reste de la ville. Globalement, une part importante de ce parc est médiocre ou peu adaptée aux besoins actuels des ménages. L'environnement urbain ne favorise pas sa remise sur le marché avec l'arrivée de nouveaux ménages et notamment les ménages jeunes.

Face à ce constat, les enjeux prioritaires de l'OPAH ciblent :

- l'accompagnement de la réhabilitation des immeubles vacants très dégradés, et prioritairement ceux stratégiques pour le projet urbain, à des fins locatives et également d'accession,
- la rénovation des logements et immeubles occupés et en état médiocre,
- l'amélioration des parties privatives et des parties communes,
- la réhabilitation énergétique du parc de logements,
- l'adaptation des besoins liés à l'âge
- l'accompagnement des copropriétés fragiles et inorganisées dans leurs structuration et gestion,
- le ravalement des façades sur les axes structurants,

Deux périmètres sont identifiés :

- Un périmètre global, dans lequel s'insèrent tous les financements d'OPAH
- un périmètre plus restreint, circonscrit à certaines rues, avec une identification d'immeubles vacants très dégradés et de possibles transformations d'usage. Ce périmètre reprend également les rénovations de façades qui font l'objet de financements spécifiques.

L'opération mise en œuvre dans le cadre de la convention est portée par Fougères Agglomération, à laquelle s'associent plusieurs partenaires pour financer chacune des opérations.

Cette convention, d'une durée de 5 ans (1<sup>er</sup> janvier 2022 - 31 décembre 2026) a pour objectif d'améliorer 237 logements tant sur parties privatives (117 logements dont 42 propriétaires occupants et 75 propriétaires bailleurs) que parties communes (environ 110 logements sur 30

immeubles).

A ces 237 logements améliorés, s'ajoutent une mission d'accompagnement d'une dizaine de copropriétés dont 5 en vue de la réalisation de travaux.

Le montant total des travaux est évalué à 9 369 275 € avec 3 279 922 € de financements globaux attendus sur 5 ans d'opération.

Ainsi les partenaires qui s'engagent financièrement dans la présente convention opérationnelle sont :

- l'Agence Nationale de l'Habitat pour 1 530 951 € en aides directes aux travaux,
- le programme national « Habiter mieux » à hauteur de 93 000 €,
- le Département à hauteur de 447 733 €,
- la ville de Fougères à hauteur de 824 903 €.

Par la présente délibération, Fougères Agglomération s'engage à aider les propriétaires privés à hauteur de 383 335 € pour les 5 ans d'OPAH.

Fougères Agglomération finance également l'ingénierie du suivi animation de l'OPAH, évaluée à 700 000 €.

Celle-ci est également financée par l'ANAH à hauteur de 50% sur sa part fixe et par la banque des territoires à hauteur de 25% du montant total.

Les montants réels des subventions pour le suivi animation (ingénierie) de l'opération seront connus après les résultats de la consultation en cours.

Considérant que les objectifs de l'OPAH RU de la ville de Fougères ont été présentés lors de la réunion de la commission Habitat du 20 octobre 2020 et lors de la réunion des Maires du 30 novembre 2020 visant à présenter les actions du PLH dans lesquelles s'inscrit l'OPAH RU de la ville de Fougères,

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **D'ADOPTER la convention d'OPAH RU, volet copropriétés dégradées sur le cœur de ville de Fougères, ci-jointe annexée,**
- **DE SOLLICITER les subventions auprès de l'ANAH et du Département d'Ille et Vilaine en tant que délégataire des aides à la pierre, ainsi qu'auprès de la Banque des territoires,**
- **D'AUTORISER le Président ou la Vice-Présidente à signer la convention d'OPAH RU et à signer tous les documents afférents à l'opération.**

**2021.160 – HABITAT – LOGEMENTS SOCIAUX – RÉNOVATION DE 2 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX À POILLEY – NOUVEAUX LOYERS**  
Mme NOEL présente le rapport suivant :

Fougères Agglomération a procédé à la rénovation globale de 2 logements locatifs sociaux situés dans le bourg de Poilley, aux 8 et 10 rue des Tailleurs de Pierre.

Cette rénovation s'est notamment traduite par une démolition partielle et une nouvelle répartition de certaines pièces, entraînant une modification des surfaces des logements.

Ces logements étant conventionnés (financement PLUS), les loyers ne doivent pas dépasser un certain plafond. Il est donc nécessaire d'ajuster le montant des nouveaux loyers en fonction des surfaces actualisées des logements. Les modifications des surfaces utiles doivent également faire l'objet d'un avenant à la convention initiale.

Le montant du loyer maximum applicable par m<sup>2</sup> de surface habitable est calculé en fonction des éléments suivants :

- Surface utile: surface habitable + la moitié des annexes
- Loyer / m<sup>2</sup> maximal par zone: données nationales
- Modulation selon un coefficient structure calculé pour chaque logement
- Majoration locale: localisation en centre-bourg: +6% ; jardin > 100 m<sup>2</sup> : +3%

Compte tenu de ces éléments, les loyers maximums applicables sont les suivants :

Logement	Loyer maximum / m <sup>2</sup>	Loyer net maximum	+ Charges fixes	= Loyer total maximum
N°8 : T2 de 48,97 m <sup>2</sup>	6,19€	303,12€	12,57€	315,69€
N°10 : T4 de 96,33 m <sup>2</sup>	5,38€	518,26€	12,57€	530,83€

Ces montants correspondent aux plafonds à ne pas dépasser. Cependant, le bailleur est libre de définir un tarif inférieur à ce montant.

Les loyers nets sont révisés tous les ans au 1<sup>er</sup> janvier, selon l'Indice de Révision des Loyers déterminé par l'INSEE.

Vu l'avis rendu par la commission « Habitat » réunie le 6 septembre 2021,

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **DE FIXER les montants des loyers nets à :**
  - **302,43€ pour le T2 soit 315,00€ au total;**
  - **517,43€ pour le T4 soit 530,00€ au total ;**
- **D'AUTORISER la Vice-Présidente à l'Habitat à signer tous les documents y afférent ;**
- **D'AUTORISER la Vice-Présidente à l'Habitat à signer l'avenant n°1 à la convention initiale n°35.1989.12.80415.1084 du 01/12/1989, ayant pour objet la modification du tableau des surfaces.**

**2021.161 – HABITAT - AGENCE LOCALE DE L'ÉNERGIE - ACCOMPAGNEMENT DES PARTICULIERS PAR « RENOBATYS » EN SECTEUR DIFFUS - CONVENTION ET SUBVENTION ANNÉE 2021**

Mme NOEL présente le rapport suivant :

La plateforme de Rénovation énergétique « Rénobatys » a pour objet d'apporter une information globale aux particuliers sur les travaux de réhabilitation de leur logement, sur les financements pouvant être obtenus et de les assister plus particulièrement sur leur projet de mise en œuvre efficace de travaux d'économie d'énergie.

Depuis sa création en 2015, les EPCI du territoire participent au financement de son fonctionnement.

Progressivement, ces financements ont été réajustés en fonction d'un calcul préalable basé sur la population DGF du territoire, corrélé aux interventions plus spécifiques de Rénobatys en tant que prestataire intervenant en ingénierie sur les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

Concernant l'OPAH Centre Bourg du territoire de Louvigné (OPAH RU Louvigné), un accord cadre a été signé avec l'Agence Locale de l'Energie afin de permettre l'accompagnement des particuliers par « Renobatys ». La rémunération est fonction du nombre de dossiers et de la complexité de la prestation réalisée sur ce territoire.

Afin de permettre également un accompagnement des particuliers par « Renobatys » en secteur diffus (hors OPAH RU de Louvigné), il est proposé la signature d'une convention avec



l'Agence Locale de l'Energie. L'intervention globale pour l'information et l'assistance aux propriétaires est estimée à 29 000 €.

Considérant la convention proposée en annexe définissant les termes du partenariat entre Fougères Agglomération et l'Agence Locale de l'Energie doit être signée;

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **D'AUTORISER le Président ou la Vice-Présidente déléguée à signer la convention avec l'Agence Locale de l'Energie (ALE),**
- **D'ATTRIBUER une subvention de 29 000 € à l'association « Agence Locale de l'Energie » pour le service Rénobatys et correspondant au montant de la participation de Fougères Agglomération en secteur diffus au titre de l'année 2021.**

**2021.162 – MARCHÉS PUBLICS – DEVECO – AVENANTS AUX MARCHÉS DE TRAVAUX DE DÉCONSTRUCTION DU FOIRAIL, EXTENSION ATELIER TECHNIQUE ET RÉHABILITATION SIÈGE**

M. PAUTREL présente le rapport suivant :

Vu la décision du Bureau du 17 janvier 2019 attribuant au cabinet LAURENT & Associés le marché de maîtrise d'œuvre d'un montant provisoire de 30 000,00 € HT pour la déconstruction du foirail de l'Aumallerie, l'extension de l'atelier technique et la réhabilitation du siège de Fougères Agglomération,

Vu la décision du Bureau du 4 novembre 2019 arrêtant à 59 310,00 € HT la rémunération définitive du cabinet LAURENT & Associés, ceci après arrêt du coût prévisionnel des travaux à 988 500,00 € HT,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 16 décembre 2019 attribuant les marchés de travaux pour un montant total de 892 100,20 € HT,

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 24 février 2020 approuvant le transfert du marché de maîtrise d'œuvre à ADG Architecte,

Considérant la demande de division d'un bureau existant en deux par la maîtrise d'ouvrage en réunion de chantier du 28 juin 2021,

Vu le devis en plus-value de 546,00 € HT présenté par l'entreprise MELOT (35133 JAVENÉ) titulaire du lot 8 « Menuiserie intérieure »,

Considérant les vices cachés constatés par l'entreprise BREL (35133 LÉCOUSSE) titulaire du lot 10 « Carrelage »,

Vu le devis en plus-value de 2 833,20 € HT,

Vu l'avis favorable de la commission « Commande Publique » du 31 août 2021,

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **D'APPROUVER la passation d'un avenant n°1 de 546,00 € HT pour le lot 8 avec l'entreprise MELOT (35133 Javené) ce qui porte à 8 513,00 € HT le nouveau montant du marché,**
- **D'APPROUVER la passation d'un avenant n°1 de 2 833.20 € HT pour le lot 10 avec l'entreprise BREL (35133 Lécousse), ce qui porte à 18 646.79 € HT le nouveau montant du marché,**
- **D'AUTORISER le Président ou le Vice-président délégué à signer les avenants correspondants**

**2021.163 – MARCHÉS PUBLICS – HABITAT – AVENANTS AUX MARCHÉS DE TRAVAUX DE RÉHABILITATION DE DEUX LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX À POILLEY**

M. PAUTREL présente le rapport suivant :

Vu la délibération du 26 novembre 2018 attribuant au groupement DUPRIEZ ECIE le marché de maîtrise d'œuvre d'un montant provisoire de 24 144,00 € HT pour la rénovation de deux logements locatifs sociaux à POILLEY,

Vu la décision du 30 septembre 2019 arrêtant à 27 334,00 € HT la rémunération définitive du groupement DUPRIEZ ECIE,

Vu les délibérations du 24 février 2020 et du 19 octobre 2020, et la décision du président du 2 octobre 2020 attribuant les marchés de travaux pour un montant total de 234 462,12 € HT,

Considérant que pour le lot 2 « Gros Œuvre », il avait été prévu dans le marché de base une terrasse surélevée pour le T2, mais pas pour le T4,

Vu le devis en plus-value de 2 219.47 € HT présenté par l'entreprise BATI ECO (35460 MAEN ROCH) titulaire du lot 1 « Gros Œuvre » pour la réalisation d'une terrasse de 16m2 sur dalle béton,

Considérant que pour le lot 7 « Menuiserie intérieure », des éléments d'aménagement intérieur (placards) ont été omis au CCTP ou nécessitent des ajustements,

Vu le devis en plus-value de 2 247.76 € HT présenté par l'entreprise BAUGÉ (50140 ROMAGNY) titulaire du lot 7 « Menuiserie intérieure », pour l'ajout de 3 portes de placard, des aménagements intérieurs et le remplacement de portes en acier par des porte en médium à peindre,

Vu l'avis favorable de la commission « Commande Publique » du 22 juin 2021,

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **D'APPROUVER la passation d'un avenant n°4 de 2 219.47 € HT pour le lot 2 avec BATI ECO (35460 Maen Roch), ce qui porte à 44 144.76 € HT le nouveau montant du marché,**
- **D'APPROUVER la passation d'un avenant n°2 de 2 247.76€ HT pour le lot 7 avec BAUGÉ (50140 Romagny), ce qui porte à 9 173.16 € HT le nouveau montant du marché**
- **D'AUTORISER le Président ou le Vice-président délégué à signer les avenants correspondants**

**2021.164 – TRANSITION ÉCOLOGIQUE – PCAET AXE 4 – TERRES DE SOURCES – PRISE DE PARTICIPATION DANS LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE D'INTÉRÊT COLLECTIF (SCIC)**

Mme BOUCHER présente le rapport suivant :

Impulsé au départ par le Syndicat d'eau Collectivité Eau du Bassin Rennais dans le cadre de sa politique de protection des ressources en eau, Terres de Sources® (nom déposé à l'INPI), est un label construit par des agriculteurs, des associations de consommateurs et d'environnement, et des collectivités, pour mettre en œuvre concrètement les principes de l'agriculture et de l'alimentation durables sur les territoires.

Grâce à deux innovations principales, cette démarche vise la réduction de l'impact sur l'eau et l'environnement des systèmes de production agricoles, la juste rémunération des producteurs et l'accessibilité sociale des produits locaux de qualité :

1- Une innovation de dimension européenne permettant, tout en respectant le code de la commande publique, le paiement de prestations de services environnementaux via l'achat des

restaurations collectives auprès des exploitations agricoles situées soit en amont des captages d'eau potable et protégeant l'eau, soit dans le périmètre des EPCI partenaires de Terres de Sources et protégeant la qualité de l'air.

2- Un label de territoire pour repérer les produits dans tous les circuits de commercialisation.

Terres de Sources est donc un outil de protection du bien commun qu'est l'eau, de transition alimentaire, agricole et écologique des territoires, et de rétribution des efforts consentis par les agriculteurs engagés.

Afin de gérer ce bien commun, il est envisagé de créer à partir d'octobre 2021 une Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC) Terres de Sources dont le principal objectif sera de développer la commercialisation des produits issus des exploitations agricoles labellisées par :

- L'accompagnement à la certification des produits labellisés « Terres de Sources » à toutes les étapes de la production et la transformation ;
- Le développement et l'organisation de l'offre des produits agricoles bruts ou transformés des exploitations ou des entreprises labellisées Terres de Sources pour répondre aux marchés de la restauration collective, et des autres marchés ;
- La gestion du label Terres de Sources : développement de la notoriété et gestion du droit d'usage.

Les intérêts pour Fougères Agglomération de faire partie de la SCIC Terres de Sources sont :

- Le portage politique de Terres de Sources sur le territoire ;
- La participation active au projet collectif de gestion du bien commun de l'eau ;
- Un moyen de concrétisation des différentes politiques publiques sur l'eau, l'environnement (PCAET-qualité de l'air), l'agriculture et l'alimentation durable (Projet Alimentaire Territorial : fiche action 4.1 du PCAET), le développement économique et les enjeux sociaux, menées sur le territoire ;
- La démonstration auprès des agriculteurs, des entreprises, et des habitants du territoire de l'engagement de la collectivité dans la transition alimentaire agro-écologique et alimentaire portée par Terres de Sources ;
- La garantie d'avoir un collègue pouvant jouer un rôle de médiateur entre le collège d'associations/représentants de consommateurs et celui des producteurs ;
- L'accès en toute transparence aux informations techniques et financières de la SCIC.

L'entrée de la collectivité dans la SCIC Terres de Sources se fait via la prise de participation au capital à hauteur de 600€ (12 parts sociales de 50€).

Vu l'avis de la commission « Transition Ecologique » en date du 7 septembre 2021,

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire en date du 13 septembre 2021,

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **D'APPROUVER le principe d'entrée dans la SCIC Terres de Sources, et de la prise de participation à hauteur de 600 € minimum ;**
- **DE DÉSIGNER la vice-présidente déléguée à la transition écologique pour siéger aux instances de la SCIC Terres de Sources ;**
- **D'AUTORISER le Président ou la Vice-présidente déléguée à signer tous documents afférents, dont le bulletin de souscription des 12 parts sociales.**

**2021.165 – CONTRACTUALISATION – PROGRAMME LEADER – DEMANDE DE SUBVENTION D'INGÉNIERIE AU TITRE DE L'ANNÉE 2021**

M. le Président présente le rapport suivant :

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, Fougères Agglomération porte le programme européen LEADER (Liaison entre Actions du Développement de l'Économie Rurale) sur son territoire ainsi que sur celui de Couesnon-Marches-de-Bretagne.

Pour ce faire, deux agents assurent les tâches d'animation (1 ETP) et de gestion administrative et financière (0,5 ETP). Au titre de l'année 2021, le programme de travail envisagé est le suivant :

- accompagnement des porteurs de projet : information sur le programme, aide et conseils pour la rédaction des demandes initiales, vérification de la complétude des dossiers de demande de subvention puis de demande de paiement, contacts permettant le suivi des projets ;
- organisation des Comités de Programmation LEADER, notamment avec l'Autorité de Gestion ;
- transfert complet du programme LEADER vers la structure-porteuse Fougères Agglomération ;
- évaluation du programme sur la période 2014-2020 (la période 2021-2022 étant considérée comme transitoire avant le futur programme 2023-2027).

Afin de financer cette ingénierie, une subvention du Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural (FEADER) au titre du soutien à l'ingénierie LEADER peut être sollicitée annuellement, à hauteur de 80% des dépenses.

La demande de subvention 2021 a été déposée fin 2020 par l'association *Pays de Fougères, Marches de Bretagne* pour un budget prévisionnel de 113 000 € (frais de personnel, frais de structure, frais de mission, frais de réception, fournitures/petit équipement, évaluation...).

Il convient que Fougères Agglomération, désormais porteuse du programme au titre de l'année 2021, sollicite cette demande de subvention en lieu et place de l'association *Pays de Fougères, Marches de Bretagne*. Le budget actualisé porterait uniquement sur les frais de personnel s'élevant à 82 000 €.

Vu la décision du Comité Directeur du *Pays de Fougères, Marches de Bretagne* en date du 23 novembre 2020, relative à la subvention d'ingénierie LEADER pour l'année 2021,

Vu la délibération de Fougères Agglomération du 15 février 2021 actant le transfert du programme LEADER,

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **DE SOLLICITER une subvention du FEADER, au titre du soutien à l'ingénierie LEADER pour l'année 2021, à hauteur de 80% des frais de personnel ;**
- **D'ACCORDER pour ce faire un autofinancement prévisionnel de 20% ;**
- **D'AUTORISER le Président ou son représentant à signer tous documents afférents.**

**2021.166 – CONTRACTUALISATION – CRTE 2021-2026 – CONVENTION FINANCIÈRE 2021**

M. le Président présente le rapport suivant :

Dans le cadre du Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE) 2021-2026, une convention financière annuelle sera établie afin de soutenir des projets au titre de la Dotation de Solidarité à l'Investissement Local (DSIL).

La convention financière comprend les actions engagées dans l'année et retenues sur la base d'une proposition de Fougères Agglomération et d'une sélection opérée par l'Etat.

La proposition de programmation financière au titre de l'année 2021 est présentée ci-dessous :

PROJET	MAITRE D'OUVRAGE	DSIL
Construction d'une MAM (Maison d'Assistants Maternelles)	Landéan	76 834,28€
Création d'une villa numérique	Louvigné-du-Désert	115 000,00€
Extension de l'école de Vendel	Rives-du-Couesnon	97 936,20€
Construction d'une boulangerie	Saint-Sauveur-des-Landes	162 460,82€
<b>TOTAL</b>		<b>452 231,30€</b>

Vu la validation en Comité de l'Administration Régionale du 6 juillet 2021 ;

Vu l'avis favorable du Bureau Communautaire en date du 13 septembre 2021 ;

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **D'APPROUVER la programmation financière 2021 relative au CRTE ;**
- **D'AUTORISER le Président à signer la convention ainsi que tous documents afférents.**

**2021.167 – ADMINISTRATION GÉNÉRALE – CONDITIONS D'OCCUPATION DE LA MAISON DE SANTÉ DE LOUVIGNÉ-DU-DÉSERT**  
M. le Président présente le rapport suivant :

Fougères Agglomération est propriétaire et gestionnaire de la maison de santé située à Louvigné-du-Désert depuis le 1er janvier 2017.

#### **Locations / Mises à disposition**

**S'agissant des professionnels de santé libéraux**, des baux à usage professionnel sont établis pour une durée de 6 années. Le loyer, fixé à 7€ HT / m<sup>2</sup> / mois en 2015, est révisé annuellement. Les premiers baux signés arrivent à échéance au cours du dernier trimestre 2021.

- Il est proposé de renouveler les baux dans les mêmes conditions (avec reprise du montant de loyer révisé au terme des baux).
- Par ailleurs, il est proposé de fixer le montant du loyer à 7,42 € HT / m<sup>2</sup> / mois pour tout nouveau locataire.

**S'agissant du centre de santé**, géré par le centre hospitalier de Fougères, une convention de mise à disposition gracieuse a été conclue pour une période d'une année (26 septembre 2020 – 25 septembre 2021). Elle fait suite à une première convention (26 mars 2019 – 25 mars 2020), prolongée de six mois par avenant (26 mars 2020 – 25 septembre 2020).

- Il est proposé de renouveler la convention dans les mêmes conditions, pour une durée initiale de 12 mois, renouvelable 2 fois pour une période de 12 mois.

#### **Charges de fonctionnement**

Fougères Agglomération refacture aux professionnels de santé, en N+1, les charges de fonctionnement du bâtiment (eau, électricité, contrats de maintenance, ménage et consommables des parties communes), au prorata des surfaces utilisées, avec un système de quote-part pour les parties mutualisées. A ce jour, une provision pour charges est demandée aux professionnels de santé libéraux à hauteur de 2,04 € TTC/m<sup>2</sup>/mois. Pour information, en parallèle, une charge fixe de 0,12 € TTC / m<sup>2</sup> / mois est sollicitée au titre des machines d'entretien.

Au terme de six années de fonctionnement, il est proposé de solliciter une provision pour charge globale de 3,12€ TTC / m<sup>2</sup> / mois à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022.

### **Studio en rez-de-jardin**

Lors de la conception de la maison de santé, un studio avait été aménagé afin de faciliter l'accueil de professionnels. Cet aménagement n'étant finalement pas opportun, il est proposé d'affecter cet espace :

- pour l'organisation de réunions de coordination entre professionnels de santé (les espaces communs n'étant pas suffisamment grands) ;
- pour la mise en place d'ateliers avec patients, groupes d'éducation thérapeutiques, consultations ponctuelles par des professionnels non locataires... Dans ce cadre de prestation payante, il est proposé de solliciter une participation financière forfaitaire à hauteur de 10 € / mois / intervenant. Cette participation pourrait être réévaluée au terme d'une année.

Vu l'avis favorable des commissions « Habitat » en date du 11 mai et du 6 septembre 2021,

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **D'APPROUVER les conditions d'occupation de santé à Louvigné-du-Désert selon les modalités décrites ci-dessus.**
- **D'AUTORISER le Président ou la Vice-Présidente déléguée à signer tous documents afférents.**

#### **2021.168 – ADMINISTRATION GÉNÉRALE – REPRÉSENTATION AU SYNDICAT LOISANCE MINETTE – MODIFICATION PORTANT SUR LES DÉLÉGUÉS DE SAINT-CHRISTOPHE-DE-VALAINS**

M. le Président présente le rapport suivant :

Vu le retrait de M. Thierry CORNU de son mandat de délégué communautaire par arrêté municipal de la Commune de Saint-Christophe-de-Valains en date du 23 mars 2021,

Vu le courrier du Syndicat Loissance Minette en date du 14 septembre 2021 sollicitant Fougères Agglomération pour la désignation d'un nouveau membre titulaire et d'un nouveau membre suppléant, pour le territoire de la Commune de Saint-Christophe-de-Valains,

Vu la délibération de la Commune de Saint-Christophe-de-Valains en date du 7 septembre 2021, proposant de désigner Mme Michelle GARAVAGLIA comme membre titulaire et Mr Eddy COURSIN comme membre suppléant,

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération n°2020.120 en date du 7 septembre 2020, désignant les délégués de Fougères Agglomération dans le Syndicat Loissance Minette,

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **DE DÉSIGNER Mme Michelle GARAVAGLIA, représentante titulaire de Fougères Agglomération, en remplacement de M. Thierry CORNU, au sein du Syndicat Loissance Minette,**
- **DE DÉSIGNER M. Eddy COUSIN, représentant suppléant de Fougères Agglomération, en remplacement de M. Sylvain THOMAS, au sein du Syndicat Loissance Minette,**
- **D'AUTORISER le Président à signer tout document afférent.**

#### **2021.169 – ADMINISTRATION GÉNÉRALE – RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020**

M. le Président présente le rapport suivant :

En application de l'article L. 5211-39 du Code général des collectivités territoriales, « le président de l'établissement public de coopération intercommunale adresse chaque année,

avant le 30 septembre, au maire de chaque commune membre un rapport retraçant l'activité de l'établissement accompagné du compte administratif arrêté par l'organe délibérant de l'établissement. Ce rapport fait l'objet d'une communication par le maire au conseil municipal en séance publique ».

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **DE PRENDRE acte du rapport d'activité 2020 avant notification aux Maires des Communes membres,**
- **DE PRENDRE acte du rapport Égalité Femmes / Hommes 2020**

**2021.170 – ADMINISTRATION GÉNÉRALE – DÉCISIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

M. le Président présente le rapport suivant :

M. le Président informe l'assemblée que l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) prévoit qu'une délégation de pouvoir peut être consentie par le Conseil d'Agglomération au bénéfice du Président de la Communauté, des vice-Présidents ayant reçu délégation de fonction, ou du Bureau dans son ensemble.

Vu l'article L. 5211.10 du CGCT,

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération n° 2020.090 du 23 juillet 2020 déléguant une partie de ses attributions au Bureau Communautaire dans son ensemble,

**M. le Président informe le Conseil d'Agglomération des décisions prises lors du Bureau du 13 septembre 2021.**

**2021.037B – Marchés Publics – Rénovation de la toiture du Théâtre Victor Hugo**

*Après en avoir délibéré, le Bureau communautaire DÉCIDE, à l'unanimité : D'APPROUVER l'attribution du marché de travaux de rénovation et d'isolation du théâtre Victor Hugo à l'entreprise COUPÉ (35300 Fougères) pour un montant total de 61 135,87 € HT.*

**2021.038B – Marchés Publics – Travaux de réhabilitation et d'extension du réseau des eaux usées à La Chapelle-Janson**

*Après en avoir délibéré, le Bureau communautaire DÉCIDE, à l'unanimité : D'APPROUVER l'attribution du marché de travaux de réhabilitation et d'extension du réseau d'eaux usées de La Chapelle-Janson à l'entreprise Vidéo Injection (22440 Trémuson) pour un montant total de 138 712,50 € HT.*

**2021.039B – Marchés publics – Création de stationnements – ZA de la Rouillais – Louvigné-du-Désert**

*Après en avoir délibéré, le Bureau communautaire DÉCIDE, à l'unanimité : D'APPROUVER l'attribution du marché de création de stationnements supplémentaires dans la Zone d'Activités de la Rouillais à Louvigné-du-Désert à l'entreprise STPO (53020 Laval) pour un montant total de 118 116,40 € HT.*

**2021.040B – Attractivité économique – Zone d'Activités de l'Aumallerie – Bâtiment relais – Renouvellement d'un bail de location**

*Après en avoir délibéré, le Bureau communautaire DÉCIDE, à l'unanimité : D'ÉTABLIR un bail de location avec l'entreprise POLAMARY dans les conditions définies ci-après :*

Démarrage du bail : 1<sup>er</sup> mars 2021

Surface louée : bureau n°4 : 23,38 m<sup>2</sup> + sanitaire mutualisés

Loyer : 188,70 € mensuel HT et HC

Durée : 9 ans

**2021.041B – Attractivité économique – Le FIL – Conclusion d'un bail de location – Entreprise GERINTER**

*Après en avoir délibéré, le Bureau communautaire DÉCIDE, à l'unanimité : D'ÉTABLIR un bail de location avec Mme BAUX dans les conditions définies ci-dessous :*

Démarrage du bail : 15 septembre 2021 au 15 mars 2022 minimum

Surface louée : 32,38 m<sup>2</sup> (bureaux)

Loyer : 100 € mensuel HT

**2021.042B – Attractivité économique – Le FIL – Conclusion d'un bail de location – Entreprise France Active**

*Après en avoir délibéré, le Bureau communautaire DÉCIDE, à l'unanimité : D'ÉTABLIR un bail de location avec M. BLOUCH dans les conditions définies ci-dessous :*

Démarrage du bail : 15 septembre 2021 au 15 mars 2022 minimum

Surface louée : 22,41 m<sup>2</sup> (bureaux)

Loyer : 100 € mensuel HT

**2021.043B – Attractivité économique – Le FIL – Conclusion d'un bail de location – Entreprise SAS CAOUANNE**

*Après en avoir délibéré, le Bureau communautaire DÉCIDE, à l'unanimité : D'ÉTABLIR un bail de location avec M. SANS dans les conditions définies ci-dessous :*

Démarrage du bail : 1<sup>er</sup> septembre 2021 au 1<sup>er</sup> septembre 2022 minimum

Surface louée : 32,38 m<sup>2</sup> (bureaux)

Loyer : 100 € mensuel HT

**2021.044B – Attractivité économique – Le FIL – Conclusion d'un bail de location – Entreprise The Clean Body Compagny**

*Après en avoir délibéré, le Bureau communautaire DÉCIDE, à l'unanimité : D'ÉTABLIR un bail de location avec Mme WEISS dans les conditions définies ci-dessous :*

Démarrage du bail : 1<sup>er</sup> avril 2021 au 31 janvier 2022 minimum

Surface louée : 9,89 m<sup>2</sup> (bureaux)

Loyer : 120 € mensuel HT

**2021.045B – Contractualisation – Contrat départemental de territoire 2017-2021 – Ajustement de la subvention volet 2 du projet « Aménagement d'une liaison douce » de Luitré-Dompierre**

*Après en avoir délibéré, le Bureau communautaire DÉCIDE, à l'unanimité : DE MAINTENIR le montant prévisionnel de la subvention départementale issue de la programmation pour le projet de liaison douce porté par la commune de Luitré-Dompierre, soit 14 000 €.*

**2021.046B – Habitat - Aides aux propriétaires – OPAH Revitalisation**

*Après en avoir délibéré, le Bureau Communautaire DÉCIDE, à l'unanimité : D'AUTORISER l'attribution d'une subvention de 450 € à 1 propriétaire pour des travaux de « gestion locative », de 500 € à 6 propriétaires pour des travaux « d'énergie ou adaptation », de 750 € à 3 propriétaires pour des travaux « d'énergie ou d'adaptation » et de 2 500 € à 2 propriétaires pour des travaux « de confort locatif ».*

**2021.047B – Habitat - Aides aux propriétaires occupants en secteur diffus.**

*Après en avoir délibéré, le Bureau Communautaire DÉCIDE, à l'unanimité : D'AUTORISER l'attribution d'une subvention de 1 000 € à 16 propriétaires pour des travaux « d'économie d'énergie » et une subvention de 1 200 € à 6 propriétaires pour des travaux « d'adaptation / autonomie ».*

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **DE PRENDRE ACTE de cette communication**



**2021.171 – ADMINISTRATION GÉNÉRALE – DÉCISIONS PRISES PAR LE PRÉSIDENT PAR DÉLÉGATION**

M. le Président présente le rapport suivant :

M. le Président informe l'assemblée que l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) prévoit qu'une délégation de pouvoir peut être consentie par le Conseil d'Agglomération au bénéfice du Président de la Communauté, des vice-Présidents ayant reçu délégation de fonction, ou du Bureau dans son ensemble.

Vu l'article L. 5211.10 du CGCT,

Vu la délibération du Conseil d'Agglomération n°2020.089 du 23 juillet 2020 déléguant une partie de ses attributions au Président,

**M. le Président informe le conseil communautaire des décisions qu'il a prises sous sa signature ou celles des vice-présidents selon les attributions déléguées :**

DP\_2021\_022 - Création de la régie de recettes PFAC

DP\_2021\_023 - Conférences – Bruno DUFOUR-COPPOLANI – Théâtre Victor Hugo – 1000 €

DP\_2021\_024 - Contrat de prêt d'œuvres photographiques - Théâtre Victor Hugo - Ville de Fougères et Association La Gacilly – 500 €

DP\_2021\_025 - Avenant 1 au lot 7 du marché 20191900 « Réhabilitation de deux logements locatifs sociaux à Poilley » - 192 € HT portant le montant du marché à 6925,40 € HT

DP\_2021\_026 - Contrat de monstration photographiques - Théâtre Victor Hugo - Ville de Fougères et Association La Gacilly - Shana et Robert ParkeHarrison – 600 €

DP\_2021\_027 - Avenant 1 au lot 10 du marché 20192600 « Réhabilitation de deux logements locatifs sociaux à poilley » - 502,10 € HT portant le montant du marché à 18 115,48 € HT

DP\_2021\_028 - Modification de la régie de recettes de la médiathèque La Clairière

DP\_2021\_029 - Contrat de solution Légimarchés 2021\_2022 – 2 540,70 € TTC

DP\_2021\_030 - Suppression de la régie d'avances temporaire pour les mini camps organisés par les ALSH

DP\_2021\_031 - Suppression de la régie de recettes temporaire du festival de musique du Centre Culturel communautaire Juliette Drouet et du théâtre communautaire Victor Hugo

DP\_2021\_032 - Travaux de restauration de la continuité écologique sur l'ouvrage de la laiterie Nazart à Fougères – SAS SOTRAV – Fougères – 23 756,40 € TTC

DP\_2021\_033 - Avenant 1 au lot 5 du marché 20191900 « Réhabilitation de deux logements locatifs sociaux à poilley » - 496,10 € HT portant le montant du marché à 18 348,46 € HT

DP\_2021\_034M - Avenant 2 au lot 8 du marché 20191900 « Réhabilitation de deux logements locatifs sociaux à poilley » - Modificative – 415,40 € HT portant le montant du marché à 13 731,42 € HT

DP\_2021\_035 - Avenant 2 au lot 10 du marché 20192600 « Réhabilitation de deux logements locatifs sociaux à poilley » - 364,23 € HT portant le montant du marché à 18 479,11 € HT

DP\_2021\_036 - Travaux sur le réseau d'assainissement collectif de la rue des pommiers sur la commune de Beucé – Service environnement – SAS SOTRAV – Fougères – 5 885 € HT

DP\_2021\_037 - Modification de la régie temporaire du salon du livre jeunesse

DP\_2021\_038 - Modification de la régie de recettes - École d'arts plastiques

DP\_2021\_039 - Modification de la régie de recettes - Conservatoire de musique

DP\_2021\_040 - Modification de la régie de recette Le Fil

DP\_2021\_041 - Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le renouvellement de deux délégations de services public d'assainissement collectif – Bert Consultant – Paris – 18 145 € HT

DP\_2021\_042 - Travaux sur le réseau d'assainissement collectif sur la commune de la Chapelle Janson – Contrôle d'étanchéité – LEBLANC – Taillis – 3 027,50 € HT

DP\_2021\_043 - Avenant 1 au marché d'étude de marketing territorial – Le Ciré Jaune – 30 415 € HT

**Entendu le présent exposé,**

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Agglomération DÉCIDE, à l'unanimité :**

- **DE PRENDRE ACTE de cette communication**

**L'ordre du jour étant épuisé, M. le Président remercie l'assemblée et clôt la séance.**

**FOUGÈRES**  
**AGGLOMÉRATION**

**Fougères**

  
**Agence  
nationale  
de l'habitat**  
Anah

  
**Ile & Vilaine**  
LE DEPARTEMENT

 **BANQUE des**  
**TERRITOIRES** |  **Caisse  
des Dépôts  
et Consignations**

**Convention visant à la mise en place d'une**  
**Opération d'Amélioration de l'Habitat**  
**et de Renouvellement urbain (OPAH-RU)**  
**dans le cœur de ville Historique de Fougères**

Du 01 janvier 2022 au 31 décembre 2026

N° de la convention :  
Signée le

La présente convention est établie entre :

**L'EPCI de Fougères Agglomération**, maître d'ouvrage de l'Opération programmée, représentée par Monsieur Patrick MANCEAU, Président

**La Ville de Fougères**, représenté par Monsieur Louis FEUVRIER, Maire

**ET**

**L'État**, représenté en application de la convention de délégation de compétences par Monsieur Jean-Luc CHENUT, Président du Département d'Ille-et-Vilaine,

**L'Agence nationale de l'habitat**, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représenté en application de la convention de délégation de compétences par Monsieur Jean-Luc CHENUT, Président du Département d'Ille-et-Vilaine,

**Le Département d'Ille-et-Vilaine**, représenté par M. Jean Luc CHENUT, Président,

**La Banque des Territoires**, représentée par Patrice BODIER, Directeur Régional

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1, L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), adopté par l'Etat et le Département le 16 mars 2017,

Vu le plan départemental de l'habitat (PDH), approuvée par l'Assemblée départementale d'Ille-et-Vilaine lors de sa session du 19 décembre 2019,

Vu la convention de délégation de compétence du 29 mai 2018 conclue entre le délégataire le Département d'Ille-et-Vilaine et l'Etat, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 305-1-2),

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du 29 mai 2018 conclue entre le délégataire et l'Anah,

Vu le Programme d'Actions Territorial en vigueur à la signature de la présente convention,

Vu le Programme Local de l'Habitat, en cours d'élaboration et réalisé par Fougères Agglomération

Vu la convention cadre pluriannuelle « Action cœur de ville » de Fougères, signée le 4 octobre 2018

Vu l'avenant à la convention cadre « Action Cœur de ville » de Fougères, signée le 12 février 2021

Vu le Plan Local de l'Urbanisme de la Ville de Fougères, en cours de révision,

Vu le Schéma de Cohérence Territorial, en cours de révision,

Vu la délibération adoptée par le Conseil Municipal de la ville de Fougères autorisant la signature de la présente convention en date du .....,

Vu la délibération adoptée par le Conseil Communautaire de Fougères Agglomération en date du ..... autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibération de la commission permanente du Département d'Ille-et-Vilaine en date du ..... autorisant la signature de la présente convention.

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat du....., en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation,

Vu le visa du délégué de l'Anah dans la Région en date du .....

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'OPAH RU du ..... au....., aux sièges de Fougères Agglomération et de la Ville de Fougères en application de l'article L.303-1 du code de construction et de l'habitation.....

*Il est exposé ce qui suit :*

## Sommaire

Contexte de l'OPAH RU.....	6
Synthèse du diagnostic et valeurs ajoutées attendues de l'OPAH-RU.....	10
<b>Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application .....</b>	<b>13</b>
Article 1 - Dénominations, périmètre et champs d'intervention .....	13
1.1 - Dénomination de l'opération .....	13
1.2 - Périmètres et champs d'intervention.....	13
<b>Chapitre II – Enjeux de l'opération et modalités d'intervention.....</b>	<b>16</b>
Article 2 – Enjeux de l'opération.....	16
2.1. Les enjeux habitat.....	16
2.2. Les enjeux socio-démographiques.....	17
2.3. Les enjeux urbains .....	17
Article 3 – Modalités d'intervention.....	18
<b>Chapitre III – Volets détaillés d'intervention, et indicateurs d'évaluation .....</b>	<b>19</b>
Article 4 - Volets d'action .....	19
4.1 - Volet lutte contre l'habitat indigne occupé .....	19
4.2. - Volet social.....	21
4.3 – Volet « lutte contre la vacance » et actions renforcées en matière de « réhabilitation d'immeubles/îlots vacants et/ou très dégradés ».....	23
4.4 - Volet foncier.....	27
4.5 - Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux .....	28
4.6- Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat .....	31
4.7 - Volet accession à la propriété dans l'ancien .....	32
4.8 - Volet Accompagnement des copropriétés .....	33
4.9 - Volet « parties communes » des immeubles collectifs .....	35
4.10 - Volet patrimonial et dispositif « rénovation des façades » .....	36
4.11 - Volet urbain, économique et développement territorial : inscription dans le plan « action cœur de ville ».....	38
Article 5 – Synthèse des objectifs quantitatifs et calendrier prévisionnel de réalisation ...	40
5.1 - Objectifs quantitatifs totaux de la convention (aidés ou non par l'Anah) .....	40
5.2 – Sous total des objectifs quantitatifs portant sur les logements aidés par l'ANAH, et calendrier prévisionnel de réalisation .....	42
<b>Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....</b>	<b>45</b>
Article 6 - Financement des partenaires de l'opération .....	45
6.1 - Financement de l'ANAH.....	45
6.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux » .....	46

6.3 - Financements du Département d'Ille-et-Vilaine.....	47
6.4 - Financements de Fougères Agglomération.....	49
6.5 - Financements de la ville de Fougères .....	51
6.6 - Financements de la Banque des territoires .....	54
6.5 – Synthèse des objectifs et des financements.....	55
<b>Chapitre V – Pilotage, animation, et évaluation .....</b>	<b>56</b>
Article 7 – Conduite d’opération.....	56
7.1- Pilotage de l’opération.....	56
7.2 - Equipe de suivi-animation .....	58
7.3 - Evaluation et suivi des actions engagées .....	64
<b>Chapitre VI - Communication .....</b>	<b>65</b>
Article 8 - Communication .....	65
<b>Chapitre VII – Prise d’effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation .....</b>	<b>67</b>
Article 9 – Durée de la convention.....	67
Article 10- Révision/ et/ou résiliation de la convention .....	67
Article 11 – Transmission de la convention .....	68
<b>Annexe 1 : Carte des périmètres ORT/OPAH RU et voiries concernés .....</b>	<b>69</b>
<b>Annexe 2 : Liste des principales copropriétés qui, en juin 2019, présentaient des signes de fragilité notamment de gestion (taux d’impayés, ou absence d’immatriculation) .....</b>	<b>71</b>
<b>Annexe 3 : Liste des immeubles présélectionnées pour intégrer le plan rénovation des façades de l’OPAH RU .....</b>	<b>74</b>

## Contexte de l'OPAH RU

Fougères, 3<sup>ème</sup> Ville d'Ille-et-Vilaine est une Sous-Préfecture qui compte 20 528 habitants (2018). Située à l'Est de la Bretagne et du département d'Ille et Vilaine, la Ville de Fougères se trouve à 50 km de Rennes et de Laval, 80 km de Saint-Malo et 300 km de Paris. Elle est desservie par l'autoroute des estuaires (A84) sur l'axe Rennes-Caen.

Elle est le pôle d'attractivité de Fougères Agglomération qui compte 29 Communes et 55 627 habitants. Elle est dotée de tous les services et équipements nécessaires à la population de tout le territoire (hôpital, lycées, écoles supérieures, espaces de cultures et de loisirs importants, tous commerces, services publics d'Etat...).

### ***Un patrimoine immobilier remarquable***

Fougères, détentrice du label « Ville d'art et d'histoire », possède un patrimoine remarquable, avec pas moins de 29 sites ou monuments historiques classés ou inscrits.

Elle est dotée d'un périmètre en cœur de ville « Site Patrimonial Remarquable » qui fait suite à la ZPPAUP<sup>1</sup> créée en 1988. Ce périmètre couvre une partie du périmètre d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat volet renouvellement urbain (OPAH-RU) proposé en centre-ville (cf. I.1.2). Aussi, chaque immeuble rénové et restauré dans le cadre de l'OPAH-RU devra s'inscrire dans un ensemble contribuant à valoriser les quartiers historiques, et à renforcer l'attrait résidentiel et touristique de Fougères.

### ***Une ville et son centre historique longtemps affaiblis par la périurbanisation, avec pour impact une augmentation de la vacance et des défauts d'entretien d'immeubles anciens***

A l'origine, la configuration spécifique de la ville, avec un relief accidenté, a favorisé le développement de poly-centralités où se sont progressivement développés des petits commerces et services, en même temps qu'un habitat concentré de petits immeubles en front de rues. Ces différentes zones ont cru au fil du temps notamment avec les améliorations de la mobilité.

Pour autant, comme pour la plupart des villes de France, l'évolution de l'habitabilité, des normes d'occupation des immeubles et d'accès des commerces, et la généralisation de l'automobile, ont conduit les commerces, services et logements à se développer massivement dans les zones péri-urbaines.

L'offre résidentielle s'est elle-même déportée vers le péri-urbain, via des maisons individuelles avec espaces de stationnement et espaces extérieurs correspondant plus aux besoins et aux goûts de l'époque. De plus, ces offres sont à des coûts souvent moindres qu'une acquisition avec lourde réhabilitation, en particulier en Site Patrimonial Remarquable.

Cette perte d'attractivité de l'habitat du centre-ville s'est traduite par le développement de la vacance des locaux, une déqualification croissante du parc de logements et une augmentation des ménages précaires, parfois captifs d'un parc potentiellement dégradé.

---

<sup>1</sup> Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager



***Depuis plusieurs années, face à ce constat, la Ville et l'Agglomération ont mis en place des dispositifs d'accompagnement financiers des propriétaires qui, quoiqu'ayant des résultats positifs, butent sur les situations les plus complexes***

La Ville de Fougères, consciente de cette situation, a lancé une étude sur la vacance réalisée en 2014, pour évaluer l'ampleur du phénomène, suivie d'aides sous conditions, aux propriétaires concernés. De fait, la vacance a baissé sensiblement ces dernières années (elle est passée de 12.9 % en 2012 à 9.9 % en 2017 selon l'INSEE). Néanmoins, elle reste prégnante dans le centre historique (23.9 % en 2019 selon la source fiscale, dont 9.9 % de logements depuis plus de 2 ans). Elle porte notamment sur des immeubles entiers en mono propriété, appartenant à des propriétaires impécunieux, et/ou en indivision et/ou aux stratégies patrimoniales peu claires.

Les OPAH territoriales successives réalisées de 2003 à 2008 et de 2012 à 2017 par Fougères Agglomération n'ont pas, quant à elles, eu d'impact structurant sur le cœur de ville de Fougères, car étaient inadaptées aux problématiques complexes des immeubles lourdement dégradés.

Ainsi, et malgré tout le travail déjà réalisé, des efforts importants restent à poursuivre afin de rénover et restructurer plus massivement l'habitat en centre-ville :

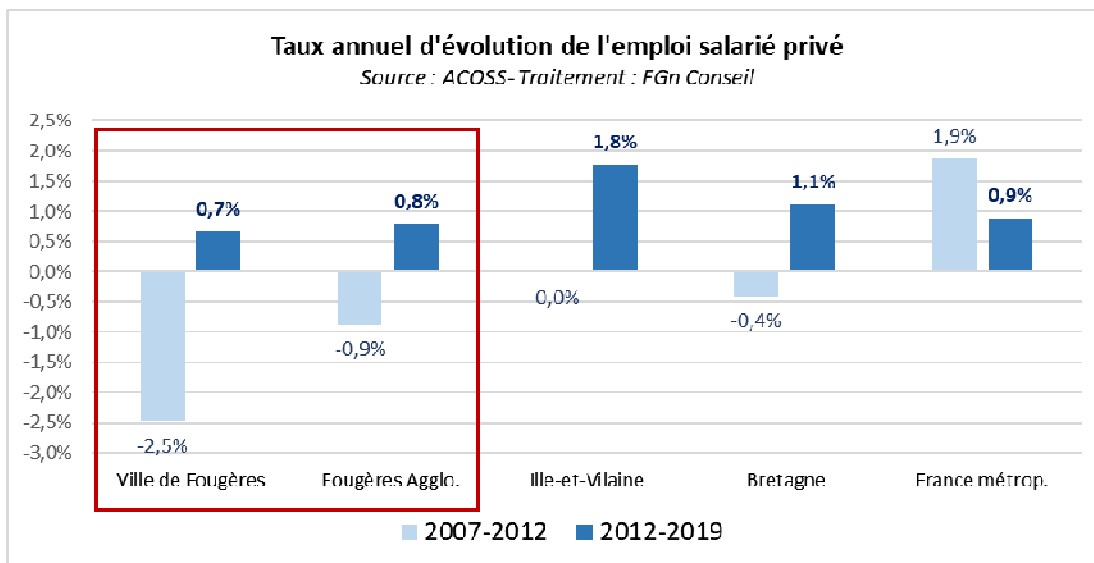
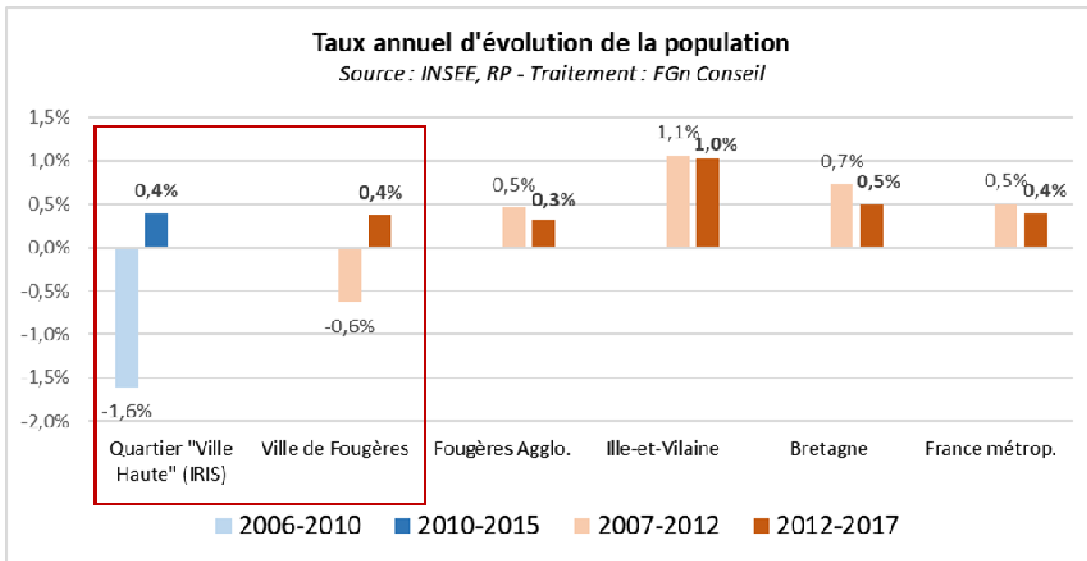
- Difficultés à mobiliser certaines cibles (parc locatif sur immeubles vieillissants/vétustes en copropriétés ou mono propriétés) ;
- Difficultés à faire face aux coûts de rénovation induits par la situation en site patrimonial remarquable et particulièrement côté remparts ;
- Nécessité de réaliser des opérations de restructuration lourde des immeubles ;
- Inertie liée aux différents processus.

***L'OPAH-RU : le moyen de capitaliser et d'amplifier les politiques engagées, et de traiter ces situations complexes du centre historique***

L'OPAH-RU sera dotée d'aides spécifiques qui viendront se cumuler avec celles déjà existantes (ville /aides en diffus logements vacants et site patrimoine remarquable (SPR), pass commerce), et avec les autres actions en cours (dispositif « cœur de ville » Denormandie, Action Logement, aide au petit commerce, aménagement de la rue de la Pinterie, de la rue de la forêt et boulevard Jean Jaurès suite à des études spécifiques, ...). Tout en accompagnant la réhabilitation globale du parc des résidences principales (rénovation énergétique, lutte contre l'habitat dégradé occupé, adaptation pour maintien à domicile des personnes âgées), elle devra en particulier permettre d'intervenir plus spécifiquement :

- Sur les immeubles présentant des pathologies plus lourdes ;
- Auprès des propriétaires impécunieux ou n'ayant pas les moyens de réaliser des travaux lourds, via des mesures incitatives ou compensatoires ;
- Auprès des propriétaires aux pratiques patrimoniales douteuses ou inadéquates (marchands de sommeil) par des mesures plus coercitives ;
- Sur des projets plus globaux d'aménagement urbain en Opérations de Restauration Immobilière (ORI) et si besoin de Résorption de l'habitat insalubre (RHI) et/ou de restauration immobilière (THIRORI).

**Une OPAH-RU qui pourra s'appuyer sur un regain d'attractivité de la ville et de son centre historique, à nouveau dynamiques démographiquement et économiquement**



Ainsi, récemment, la ville est redevenue dynamique :

- Démographiquement, grâce à un regain d'attractivité (excédent migratoire) ;
- Économiquement, notamment en termes d'emploi salarié privé, qui constitue en outre le public d'Action Logement.

***Une attractivité qui a vocation à être amplifiée par le déploiement de dispositifs en dehors de la revitalisation, sur lesquels l'OPAH-RU pourra également s'appuyer, et avec lesquels elle devra s'articuler***

La ville de Fougères a ainsi été lauréate des dispositifs :

- « **Action Cœur de ville** » (convention-cadre signée le 4 octobre 2018)  
Co-portée par la ville et Fougères Agglomération, ce dispositif vise à couvrir les 5 axes sectoriels mentionnés ci-après de sorte à permettre une appréhension systémique de la situation du cœur de ville :
  - Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville;
  - Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
  - Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
  - Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
  - Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics, à l'offre culturelle et de loisirs.

Il devra également intégrer les thématiques transversales que sont la transition énergétique et l'écologique, l'innovation, le recours au numérique et l'animation du cœur de ville.

- **Appel à Projet « dynamisme des centres villes et des bourgs ruraux en Bretagne » pour lequel l'aménagement du futur quartier de l'Annexe du centre-ville de Fougères a été retenu « cycle travaux »** en novembre 2019

## Synthèse du diagnostic et valeurs ajoutées attendues de l'OPAH-RU

### Situation démographique et du marché immobilier

	Points d'appui	Points de vigilance	Valeurs ajoutées attendues de l'« OPAH RU »
Démographie	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Un regain d'attractivité de la Ville de Fougères</b> et de son centre-ville récemment, grâce à des arrivées plus importantes de familles de « 35-55 ans » avec leurs enfants, et par ailleurs de retraités.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Un regain démographique sans doute rendu possible par la limitation récente de la construction périurbaine.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une dynamique à conforter ces prochaines années, notamment via le PLH en cours.</li> </ul> </li> <li>• <b>Une spécialisation du centre-ville (Ville Haute) dans l'accueil de personnes seules</b>, qui tend à s'accroître au cours des dernières années.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Créer les conditions d'une accélération de la dynamique démographique du centre-ville, via une offre en logements rénovés et donc plus attractifs</b></li> <li>➤ <b>Favoriser la création de logements familiaux dans l'offre remise sur le marché (sortie de vacance)</b>, par exemple via des subventions majorées de la Collectivité pour les grands logements ( T3 ou +)</li> </ul>
Marché immobilier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Une valorisation récente du marché immobilier qui se caractérise par :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>une hausse des prix,</b></li> <li>- <b>une baisse de la vacance,</b></li> <li>- <b>la venue plus fréquente de promoteurs immobiliers,</b></li> <li>- <b>et, de fait, une dynamique « naturelle » de réhabilitation</b> du parc existant (le constat d'un grand nombre de chantiers lancés durant les 6 mois d'investigation de terrain de l'étude).</li> </ul> </li> <li>• <b>La présence de beaucoup de multi-propriétaires « locaux »</b> (mono propriétaires d'immeubles collectifs et propriétaires de plusieurs biens disséminés dans la ville), <b>qui investissent dans une logique patrimoniale</b>, c'est-à-dire potentiellement intéressés par des subventions qui permettront l'entretien de leurs biens à long terme, davantage que par une rentabilité locative immédiate.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Une vacance qui reste particulièrement élevée dans le centre-ville ancien</b>, concentrée sur certaines rues (Pinterie, Forêt, ..) où elle émane souvent d'immeubles dégradés (particulièrement rue de la Pinterie) avec commerces vacants en rez-de-chaussée.</li> <li>• <b>Des prix qui sont toujours bas</b> (1 300 €/m<sup>2</sup> en moyenne à la vente, loyer : 8 €/m<sup>2</sup>) <b>ce qui constitue un frein aux opérations lourdes de réhabilitation qui, sans subventions, ne sont pas toujours rentables financièrement</b>, en particulier en cas d'acquisition préalable des biens à rénover (les coûts d'acquisition + travaux sont largement supérieurs au prix potentiel de revente).</li> <li>• <b>Une forte spécialisation de la Ville Haute dans l'offre locatif privée</b> (57 % des résidences principales), ce qui est en partie « normal » pour un centre-ville. Néanmoins, il y a un enjeu d'attirer davantage de propriétaires occupants pour mieux fixer les populations dans le centre-ville.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Diminuer la vacance dans le centre-ville , via des subventions plus fortes et nombreuses (avec celles de l'Anah)</b> que celles actuelles de la Ville, à la réhabilitation des logements et immeubles vacants</li> <li>➤ <b>Via les subventions déployées, faciliter la rénovation des logements et des immeubles lourdement dégradés, en rendant les travaux financièrement possibles car plus rentables.</b></li> <li>➤ <b>Développer l'accession dans le parc à rénover. Via le suivi-animation, communiquer davantage sur les subventions spécifiques du Département et de la ville</b> (subvention à la primo-accession)</li> </ul> <p>Ce faisant, diversifier les statuts d'occupation dans le centre ville (i.e. diminuer sa vocation locative).</p>

## Enjeux d'amélioration de l'offre privée, par axes potentiels d'intervention (1/2)

	Points de fragilité, enjeux	Points d'appui	Réponse potentielle permise par une « OPAH-RU »
Traitement de l'habitat lourdement dégradé	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De très nombreux immeubles très dégradés et durablement vacants, en particulier rue de la Pinterie (enjeux très forts) et rue de la Forêt (aux situations de vacance très fréquentes mais aux dégradations moindres).</li> <li>• Ces situations donnent une image d'abandon et de dévalorisation qui nuit fortement à l'image du centre.</li> <li>• Remettre ces immeubles rénovés sur le marché permettrait de développer l'offre sans construction, et de préserver et de valoriser ce patrimoine souvent historique.</li> <li>• En outre, l'étude conclut en la nécessité d'un ou deux projets « phare », accompagnés -sinon portés- par la puissance publique, notamment pour apporter de la luminosité et des perspectives visuelles dans la rue de la Pinterie aujourd'hui très sombre et en difficulté urbaine.</li> <li>• La présence de quelques immeubles anciens dont les structures porteuses sont à reprendre afin d'éviter un affaissement voire plus (dont 38 rue de la Pinterie évacué récemment suite à un arrêté de péril), et de nombreux immeubles dont les structures ont bougé sans être aujourd'hui dangereuses, mais qui sont à surveiller dans le temps.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A quelques exceptions près, en particulier 20-22 rue de la Pinterie, les situations d'habitat très dégradés émanent d'immeubles :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vacants (pas de relogement à prévoir) ;</li> <li>- Essentiellement en monopropriété (un interlocuteur unique, ce qui facilite les projets)</li> </ul> </li> <li>• Des subventions importantes de la Ville et du Département d'Ille-et-Vilaine à la sortie de vacance, y compris pour les projets d'accession avec travaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seul dispositif qui permet de valider avec l'Anah des objectifs ambitieux en matière de réhabilitation d'immeubles vacants, et qui donne le temps et les moyens en accompagnement (ingénierie) des propriétaires, actuels ou potentiels, pour traiter des projets complexes.</li> </ul>
Traitement de l'habitat médiocre, moyennement dégradé	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des situations ponctuelles à traiter d'immeubles en état d'entretien très médiocre à moyennement dégradé, situations qui concernent les parties privatives comme communes (avec des problèmes de sécurité incendie et électrique, d'humidité/ isolation,...).</li> <li>• Ponctuellement la présence de mэрule, le cas échéant à traiter rapidement avant l'apparition de pathologies lourdes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peu de situations de grande dégradation concernant ces immeubles occupés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place des subventions de réhabilitation des parties communes, subventions de la Ville, autonomes mais potentiellement cumulatives avec celles de l'Anah,</li> <li>• et informer et accompagner les propriétaires des immeubles concernés</li> <li>• Poursuivre et amplifier le repérage de l'habitat médiocre et indigne</li> </ul>

## Enjeux d'amélioration de l'offre privée, par axes potentiels d'intervention (2/2)

	Points de fragilité, enjeux	Points d'appui	Réponse potentielle permise par une «OPAH RU»
<b>Enjeu énergétique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La prégnance d'un parc ancien et historique qui ne permet pas les isolations par l'extérieur. <b>Des travaux à conduire par l'intérieur.</b></li> <li>Des cages d'escalier souvent peu ou pas isolées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>La présence de Rénobatys et de l'Adil</b> qui apportent déjà conseils et accompagnement auprès des propriétaires dans leur travaux énergétiques.</li> <li><b>Une priorité des pouvoirs publics</b>, avec l'existence de nombreuses subventions (Anah, Maprimerenov, Département, fougères Agglomération, ..).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un environnement de subventions et de conseil déjà existant. L'OPAH aurait donc moins de valeur ajoutée dans ce domaine, permettrait simplement:</li> <li>- <b>d'amplifier la communication et l'accompagnement des propriétaires grâce à un opérateur unique bien identifié</b>, en articulation avec Rénobatys</li> <li>- <b>Un travail sur les cages d'escalier</b>, si une subvention est déployée comme cela est proposé.</li> </ul>
<b>Adaptation aux besoins liés à l'âge et au handicap</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Comme partout, un vieillissement de la population dans le centre ville</b>, même si la population y est plus jeune qu'ailleurs</li> <li>La prégnance d'un parc ancien et historique qui ne permet pas la pose d'ascenseur</li> <li>Une certaine topographie qui peut décourager les personnes très âgées</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>L'existence de nombreuses subventions</b> (Anah, Fougères Agglomération, caisses de retraite,...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'OPAH permettrait une plus grande communication pour adapter le parc qui le peut, mais la réponse aux besoins des personnes très âgées se fera davantage :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ dans les rez-de-chaussée du centre-ville,</li> <li>✓ dans l'offre de plein pied existante de manière plus privilégiée dans le reste de la Ville,</li> <li>✓ et dans l'offre neuve à venir.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Réhabilitation et accompagnement des copropriétés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une quinzaine de copropriétés identifiées comme ayant <b>des enjeux de réhabilitation relevant de la moyenne dégradation</b></li> <li>la grande majorité des petites copropriétés ne sont pas enregistrées au registre de l'Anah. Cette situation témoigne <b>du besoin d'un accompagnement à la structuration de la gestion</b>, préalable nécessaire à des travaux d'entretien ou/et énergétiques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>la problématique des immeubles lourdement dégradés ne concernent pas vraiment les copropriétés</b>, mais les mono propriétés et maisons individuelles ;</li> <li>Au vue du registre des copropriétés de l'Anah, les cas de copropriétés enregistrées présentant des <b>taux d'impayés significatifs sont très rares</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Doter l'OPAH d'un volet « copropriétés », qui permette la mise en place de services :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ <b>de formation</b> au fonctionnement de la copropriété, service qui pourra concerner un nombre assez large de copropriétés</li> <li>✓ <b>et d'accompagnement renforcé</b> des copropriétés qui le nécessitent, pour la mise en œuvre des travaux nécessaires</li> </ul> </li> </ul>
<b>Réhabilitation des façades</b> (embellissement)	<ul style="list-style-type: none"> <li>La présence de quelques immeubles non dégradés mais aux <b>façades non ravalées et/ou de mauvaise qualité</b>, ce qui <b>nuît ponctuellement à l'image du centre-ville et à la visibilité des actions de rénovation urbaine</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>La Ville soutient financièrement les propriétaires</b> qui s'engagent dans la réhabilitation du bâti existant (façades, extérieurs, remparts) dans le secteur SPR.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Depuis juin 2020, l'Anah peut financer la rénovation des façades, à titre expérimental notamment en secteur ACV, sous conditions (cf. infra)                      Par ailleurs en s'appuyant sur la communication de l'OPAH, cette dernière <b>pourra permettre de mieux informer sur les aides existantes ou à venir de la Ville, voire d'envisager des ravalements obligatoires</b> sur certains axes/immeubles.</li> </ul>

# Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application

## Article 1 - Dénominations, périmètre et champs d'intervention

### 1.1 - Dénomination de l'opération

Fougères Agglomération, La Ville de Fougères, le Département d'Ille et Vilaine, représentant l'Etat et l'ANAH décident de réaliser **l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de renouvellement Urbain avec un volet « accompagnement des copropriétés », en cœur de ville de Fougères.**

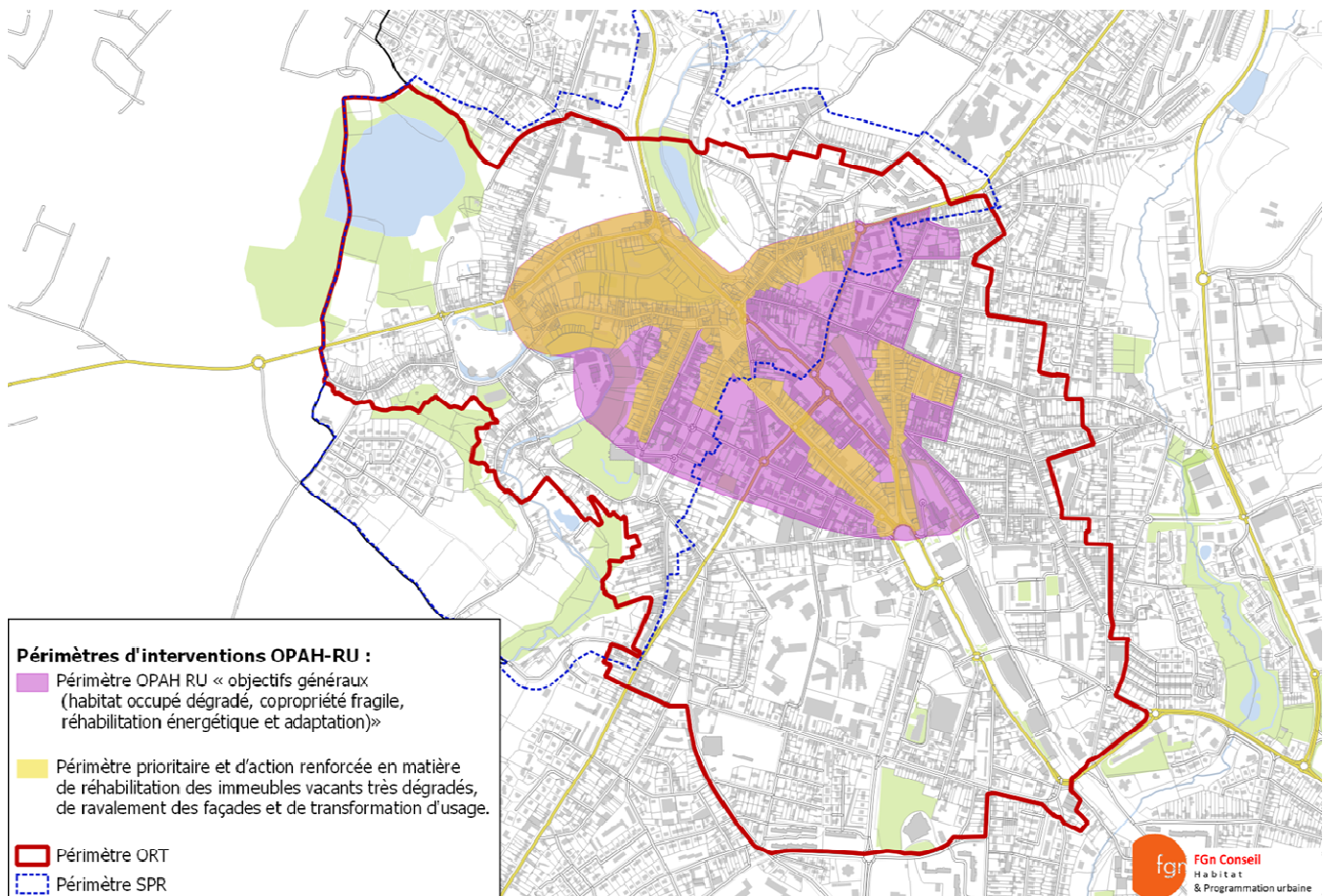
Cette Opération sera dénommée OPAH-RU dans le présent document.

### 1.2 - Périmètres et champs d'intervention

Le périmètre proposé par la Ville de Fougères et Fougères Agglomération est le suivant :  
(La liste précise des rues et numéros de rues, elle figure en annexe de la présente convention).

#### Périmètre de l'OPAH-RU

(dont secteur d'intervention renforcée « immeubles vacants et dégradés », « transformations d'usage » et « façades » en orange), et par ailleurs périmètre « ORT » et « SPR »



Ce périmètre intègre la liaison avec la ville basse et le château, la ville h quartier ouvrier de Bonabry et les liaisons avec le nouveau pôle commercial et de service de la République qui accueillera aussi le pôle d'échange multimodal.

Ce périmètre compte 2 650 logements au total dont 2 400 (91%) privés.

Il est plus restreint que le périmètre de l'ORT, qui complète le dispositif OPAH-RU via d'autres projets majeurs tels :

- Le projet touristique de mise en place du Centre d'Interprétation de l'Architecture et des Patrimoines (CIAPs),
- L'aménagement de la carrière du Rocher Coupé,
- La reconversion du quartier de l'Annexe, à proximité immédiate de la République,
- Les projets de réhabilitation de friches industrielles (friche « Bertin »,...), mais aussi des résidences sociales ( « Résidence du Bois Guy » plus au sud du centre-ville,...).

Il est pour partie (à 50 % environ) situé dans le périmètre « Site Patrimonial Remarquable » (SPR, ex-ZPPAUP) au sein duquel les travaux de construction, démolition, déboisement, transformation, modification de l'aspect des immeubles sont soumis à recommandations ou prescriptions particulières, nécessitant une déclaration ou autorisation préalables auprès de la Ville et/ou de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

## Champs d'intervention

### Champs (priorités) d'intervention



## Le périmètre global de l'OPAH-RU (zones violette et orange de la cartographie) couvre les interventions suivantes :

- **L'incitation à la rénovation des logements et immeubles selon les cibles et critères de l'ANAH : rénovation énergétique, adaptation au handicap et aux besoins liés à l'âge, et lutte contre l'habitat indigne**, sujet qui pourra être porté par la mise en œuvre plus systématiques des polices du Préfet (arrêtés d'insalubrité) et du maire (arrêtés de péril, PV infractions RSD), ...
- **L'incitation à la rénovation des logements et immeubles selon des cibles et critères plus**



**spécifiques à Fougères Agglomération et à la Ville de Fougères** propres hors critères ANAH : **accession à la propriété et amélioration des parties communes des immeubles collectifs.**

- **Un volet spécifique d'observation et d'accompagnement des copropriétés fragiles et dégradées ou énergivores**, avec pour objectifs la recherche de solutions pour l'amélioration de la gestion et/ou de l'état général de l'immeuble, ainsi que des logements des occupants. Cela intègre l'accompagnement à l'utilisation des dispositifs « Ma prime rénov copropriété » et « Copropriétés fragiles » le cas échéant.

**Le sous-périmètre dit « actions renforcées » (en orange) couvre en outre, prioritairement au secteur violet, les interventions suivantes :**

- **La réhabilitation d'immeubles entiers, dégradés et vacants ou partiellement vacants, incluant la possibilité de transformations d'usage ;**
- **Un volet dit de renouvellement urbain, avec notamment la possibilité d'opérations de restauration immobilière ou de recyclage foncier** sur des îlots stratégiques, dégradés et parfois vacants ou partiellement vacants, pré-identifiés (cf. infra), à préciser via des études de faisabilité complémentaires ;
- Le **ravalement des « façades »** via un dispositif obligatoire sur certaines rues de la ville de Fougères portant sur des immeubles donnant sur les rues et places déterminées.

Ce périmètre d'actions renforcées est celui « prioritaire » pour les interventions mentionnées ci-dessus. Cela n'exclut pas la réalisation ponctuelle de ce type d'interventions au sein de l'OPAH mais en dehors du périmètre renforcé, sur proposition(s) motivée(s) de l'opérateur de suivi-animation, et après accord des partenaires financeurs.

## Chapitre II – Enjeux de l’opération et modalités d’intervention

### Article 2 – Enjeux de l’opération

L’OPAH RU participe au projet global de revitalisation du territoire visant à conforter Fougères dans son rôle de polarité structurante et de vitrine de l’Agglomération, en :

- Améliorant globalement les conditions d’habitat,
- Développant l’offre en logements via la réhabilitation, restructuration d’immeubles et îlots dégradés et généralement durablement vacants,
- Œuvrant à une meilleure gestion des copropriétés,
- Ravalant les façades des axes structurants.

Cette politique d’amélioration et de développement de l’offre résidentielle sera accompagnée d’autres actions visant au réinvestissement du cœur de la ville : traitement de l’offre commerciale, des espaces publics, de l’offre en mobilité ...

**Plus précisément, les principaux enjeux, volets d’intervention et indicateurs d’évaluation de l’OPAH-RU seront les suivants :**

#### 2.1. Les enjeux habitat

En appui du projet urbain global « Cœur de Ville », il s’agit de rénover globalement l’offre en logements du centre-ville de Fougères, et de réhabiliter les immeubles vacants très dégradés, en particulier ceux stratégiques pour le projet urbain, pour améliorer les conditions d’habitabilité du centre-ville et amplifier son dynamisme résidentiel.

Plus précisément, il s’agit :

- De stopper la déqualification du parc privé en réinvestissant le parc vacant dégradé et en traitant les logements dégradés ou insalubres occupés,
- De maintenir et accompagner les occupants en situation difficile, déployer des mesures incitatives et d’accompagnement fortes,
- Plus généralement de rénover énergétiquement et d’adapter l’offre existante, locative comme en propriétaire occupant,
- D’apporter de la qualité résidentielle en améliorant les îlots les plus denses, en restructurant certaines emprises foncières,
- De rééquilibrer l’offre sur le centre en développant et en favorisant une offre complémentaire en accession, concurrentielle de l’offre pavillonnaire,
- D’accompagner les copropriétés fragiles en vue d’améliorer durablement leur fonctionnement et d’améliorer la qualité résidentielle et l’attractivité de ces bâtiments,
- D’anticiper les mutations foncières, afin d’identifier celles stratégiques pour l’OPAH-RU et pour le projet urbain,
- De rendre visible le changement via la réhabilitation obligatoire des façades sur les axes structurants.

## 2.2. Les enjeux socio-démographiques

Les objectifs sont à la fois :

- D'amplifier la dynamique démographique récemment positive de la population, et de la faire perdurer, en limitant les départs grâce à une offre en logements rénovés et plus variée ;
- De maintenir les ménages modestes présents dans le quartier, mais dans une offre réhabilitée, tout en diversifiant la structure de la population en attirant de nouveaux publics : étudiants, jeunes actifs cherchant à accéder à la propriété, familles, population vieillissante désireuse de revenir en centre-ville...

On rappellera qu'à ce sujet :

- Le cœur de ville concentre l'offre locative privée : elle représente 56 % des résidences principales, contre 26 % dans le reste de la ville et 22 % dans Fougères Agglomération ;
- Les revenus des locataires privés, légèrement plus bas que dans le reste de l'agglomération, étaient récemment en diminution (paupérisation).  
A noter que 80 % des locataires privés ont des revenus qui les rendent éligibles à un logement social de type « PLUS, » (ou « Anah conventionné ») dont 44 % à un logement PLAI (ou « Anah conventionné très social »), contre respectivement 78 % et 39 % dans le reste de la ville et sur Fougères Agglomération, et 69 % et 34 % dans le département ;
- Une relative faible présence de propriétaires occupants (33 % des ménages). On soulignera que près de la moitié d'entre eux (45 %) sont éligibles aux aides de l'Anah (contre 39 % dans le reste de la ville, 40 % sur Fougères Agglomération et 29 % seulement dans le département).

## 2.3. Les enjeux urbains

L'OPAH-RU constitue le volet « rénovation du parc ancien » du projet plus global de requalification du centre-ville, contractualisée dans le cadre de la convention « Action Cœur de ville » qui prévoit en outre :

- La mise en valeur des formes urbaines, de l'espace public et du patrimoine ;
- Le développement économique et commercial ;
- Le développement de l'accessibilité et la mobilité au centre-ville ;
- Le renforcement de la présence des services publics en centre-ville.

Pour un accompagnement optimal de ce projet de redynamisation global, l'OPAH-RU, au-delà de l'amélioration des conditions d'habitat intrinsèque au logement, doit permettre une valorisation visible de l'espace urbain. Cela se traduira, notamment au sein du périmètre, par des actions renforcées :

- La réhabilitation d'immeubles entiers, très dégradés et vacants souvent depuis longtemps, qui nuisent à l'image et au dynamisme de la ville ;

- Ponctuellement, par une (des) opération(s) de recyclage for (surstages traitement des espaces extérieurs, opération d'aménagement) visant à traiter les problèmes inhérents à certaines morphologies parcellaires (surdensité, absence d'éclairage) qui obèrent gravement les possibilités de qualité résidentielle au sein des îlots concernés (en particulier rue de la Pinterie et boulevard Jacques Faucheux) ;
- Un ravalement des façades sur les axes structurants, accompagné par la ville de Fougères.

## Article 3 – Modalités d'intervention

L'OPAH-RU propose un dispositif combinant les cinq leviers suivants :

### a) Des aides incitatives sur l'ensemble du périmètre d'OPAH-RU

Ces aides incitatives concernent le traitement de l'habitat indigne ou dégradé, la réhabilitation énergétique, et l'adaptation du parc aux besoins liés à l'âge.

### b) Des aides ciblées sur quelques secteurs à fort enjeu de renouvellement urbain :

- Aides de l'ensemble des partenaires à la sortie de vacance d'immeubles entiers ;
- Aides de la Ville en faveur de la réfection des parties communes et par ailleurs de l'embellissement des façades et des « pas de portes » des commerces.

### c) Des actions coercitives portant sur les immeubles dégradés et les situations d'habitat indigne, via :

- **L'amplification de l'utilisation des procédures coercitives de droit public** : polices du Maire et du Préfet en faveur de la lutte contre l'habitat indigne (arrêtés d'insalubrité, péril, infraction au règlement sanitaire départemental (RSD) , travaux d'office, ...) ;
- **La mise en œuvre d'opérations de restauration immobilières (ORI) et le cas échéant de traitement de l'habitat insalubre remédiable et opérations de restauration immobilière (THIRORI) voire de résorption de l'habitat insalubre (RHI)** sur des îlots constitués d'immeubles dégradés et stratégiques.

### d) Des actions d'accompagnement social via la mise en œuvre d'un accompagnement des ménages qui pourront être concernés par un relogement

### e) Des actions de formation / sensibilisation et d'accompagnement des copropriétés inorganisées et/ou fragiles

## Chapitre III – Volets détaillés d'intervention, et indicateurs d'évaluation

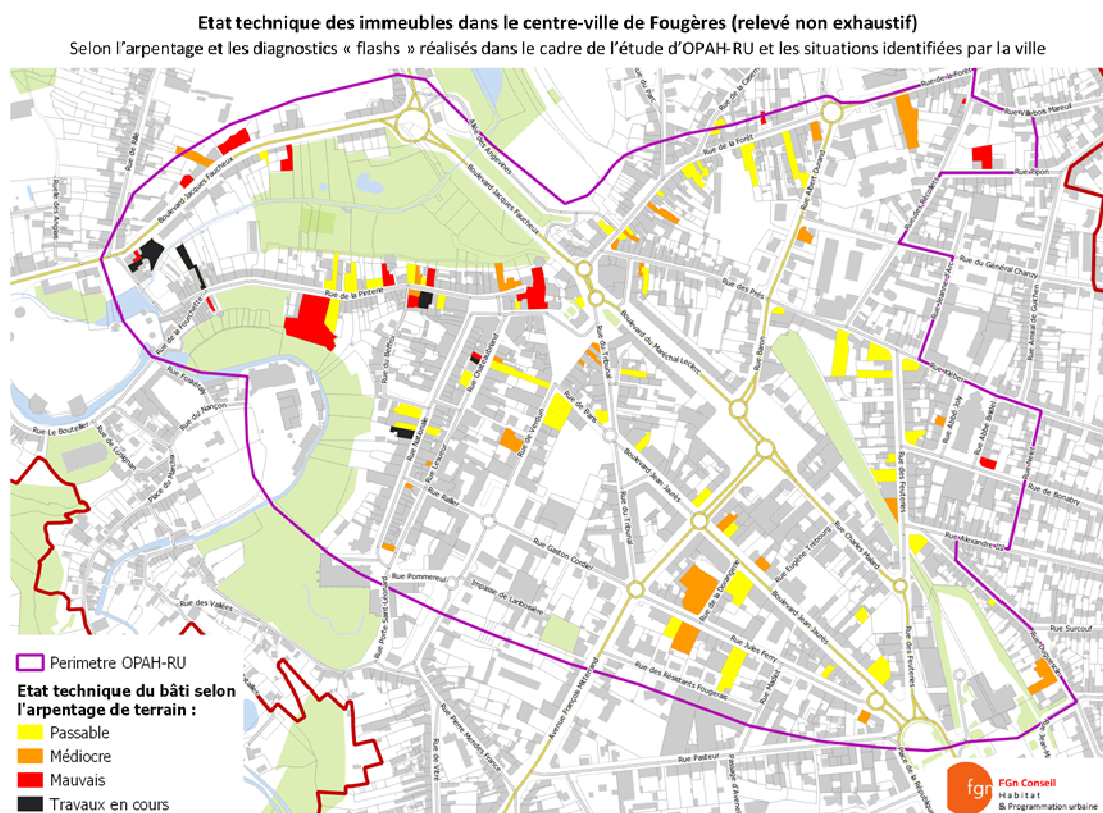
### Article 4 - Volets d'action

#### 4.1 - Volet lutte contre l'habitat indigne occupé

##### 4.1.1 - Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigne constitue un objectif fort de l'OPAH-RU pour l'ensemble des partenaires (Fougères Agglomération, la Ville de Fougères, l'ANAH, le Département d'Ille-et-Vilaine, et Action Logement) qui débloquent des aides spécifiques sur fonds propres.

L'étude pré-opérationnelle réalisée au cours du second semestre 2019 a ainsi confirmé, au-delà des statistiques<sup>2</sup>, la concentration particulière d'habitat en état « médiocre » à « mauvais » dans le cœur de ville :



Dans le cadre de l'OPAH-RU, cette appréciation a été réalisée à partir d'une grille d'évaluation de l'état extérieur des immeubles, des parties communes, et des logements lorsqu'il a été possible d'y entrer.

<sup>2</sup> Selon la source fiscale, plus de la moitié des logements du centre-ville sont en état « passable » et 7% en état médiocre, contre respectivement 17 % et 2 % dans le reste de la ville

Cette grille d'évaluation intégrait une analyse de :

- L'état de l'enveloppe du bâtiment (façades avant et arrière et pignons), et notamment la présence d'infiltrations, effritements... ;
- L'état des réseaux (eaux pluviales, eaux usées...) et notamment la présence de fuites, de raccordements sauvages ou bien de dégradations avancées ;
- L'état des parties communes intérieures : présence de dégradations (ouvrants, boîtes aux lettres, locaux ordures ménagères...), absence de sécurité incendie ou bien des usages non réglementaires ;
- L'état des menuiseries : Présence de simple vitrage, dégradation des ouvrants, absence d'occultants...
- L'état de la toiture, analysée lorsque que celle-ci était visible ou accessible ;
- L'état général des logements, lorsqu'il a été possible d'y entrer, en particulier la présence ou non d'un système de ventilation, l'état général des murs (humidité, moisissures), et des installations et équipements électriques.

On soulignera que l'étude pré-opérationnelle a mis en évidence que les immeubles très dégradés sont généralement vacants<sup>3</sup>, souvent de longue date.

En revanche, une vingtaine d'immeubles occupés ont été diagnostiqués en état « médiocre ou passable », et devront faire l'objet d'investigations plus approfondies dans le cadre du suiv-animation de l'OPAH-RU, notamment pour vérifier la conformité des logements au règlement sanitaire départemental (RSD) et/ou aux normes de décence du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

L'OPAH-RU doit être l'occasion d'amplifier le repérage des situations et le dispositif partenarial d'accompagnement social et de traitement technique des situations (repérage, rédaction plus systématique d'arrêtés d'infraction au RSD, de péril et d'insalubrité, recherche de solutions, travaux d'offices...).

Le dispositif doit permettre d'impliquer l'ensemble des acteurs agissant dans le domaine : service communal d'hygiène et de santé (SCHS) de la ville de Fougères, agence régionale de santé (ARS), caisse d'allocation familiale (CAF), Services de l'Etat, centre départemental d'action sociale (CDAS), centre communal d'action social (CCAS), APE2A, APASE, élus municipaux référents, ADIL, ADMR, opérateurs... Une charte partenariale verra le jour au lancement de l'OPAH-RU, qui précisera les modalités et les synergies de cette collaboration, en lien avec le Guichet Unique Logement Indigne 35 mis en place fin 2019 dans le cadre des travaux du PDLHI.

Les missions confiées à l'équipe de suivi-animation couvriront les champs suivants : centralisation des repérages, hiérarchisation des besoins, visites des logements, élaboration d'un diagnostic technique sur le logement (état des lieux des dysfonctionnements), diagnostic des situations sociales et juridiques des occupants, présentation au propriétaire des aides de l'OPAH RU et le cas échéant accompagnement technique (à l'exclusion de toutes missions de maîtrise d'œuvre), administratif et financier à la réalisation du projet.

En outre, l'équipe de suivi-animation pourra être amenée à réaliser une prestation d'assistance à maîtrise d'ouvrage globale de la ville et/ou de Fougères Agglomération pour la mise en place des procédures plus coercitives prévues dans le volet « lutte contre la vacance et actions renforcées en matière de réhabilitation

---

<sup>3</sup> Ce qui n'était pas le cas du « 36-38 rue la Pinterie », qui a depuis fait l'objet d'un arrêté de péril avec évacuation des occupants.

d'immeubles / îlots vacants et/ou très dégradés » ci-dessous.

L'OPAH RU se donne pour objectifs la réhabilitation de 21 logements indignes à moyennement dégradés, répartis comme suit :

- Propriétaires occupants : 5 logements ;
- Parc locatif : 16 logements.

#### **4.1.2. - Indicateurs**

Les indicateurs de l'habitat indigne ou très dégradés sont les suivants :

- Nombre de signalements, avant et pendant l'OPAH-RU : plaintes, signalements aux différents partenaires (CAF, ARS, mairies,..), étant entendu que le GULI centralise par ailleurs ces signalements ;
- Nombre de constats d'infraction au RSD, d'arrêtés de péril et d'insalubrité..., avant et pendant l'OPAH-RU, et nombre de constats et d'arrêtés levés suite à des travaux durant l'OPAH-RU ;
- Nombre de visites effectuées par l'équipe de suivi-animation au titre d'une suspicion d'habitat indécent ;
- Nombre de suspensions ou de suppressions des aides au logement de la CAF, avant et pendant l'opération ;
- Nombre de logements subventionnés par l'ANAH au titre de la « petite LHI » (Lutte contre l'habitat indigne) , de la « moyenne » et de la « grande » dégradation.

## **4.2. - Volet social**

### **4.2.1 - Descriptif du dispositif**

En lien avec les actions de lutte contre l'habitat indigne, ce volet social constitue une action transversale à la réalisation des objectifs de l'OPAH-RU. Toutes les actions permettant de favoriser la mixité sociale et le maintien de la population en place sont privilégiées :

- Le développement d'une offre locative sociale privée de qualité : conventionnement social et intermédiaire obligatoires des logements locatifs aidés avec des aides de l'ANAH.  
L'attractivité du dispositif financier sera renforcée par la possibilité de mobiliser, pour certains d'entre eux, les incitations fiscales en vigueur : dispositif Cosse (abattement fiscal lié au conventionnement du logement avec l'ANAH), dispositif Denormandie (Réduction d'impôts pour les investissements réalisés sur des communes éligibles au dispositif « Action Cœur de Ville ») ;
- Des interventions en faveur des propriétaires occupants les plus modestes : aides financières incitatives offertes par l'OPAH-RU, et recherche de financements complémentaires auprès des autres financeurs potentiels (Action logement, UDAF, Fondation Abbé Pierre, Sacicap, Procvivis Bretagne, CAF, Banques Locales, Caisses de retraites, CCAS...)
- - ainsi que, pour les propriétaires occupants (PO) ayant des difficultés particulières sociales,

financières et de logement en habitat individuel (avec souvent un volet social). Le dispositif MOUS proposé par le Département. Ces ménages, qui nécessitent un accompagnement renforcé, seront donc accompagnés en dehors de l'OPAH.

Le volet social intègre également la mise en œuvre d'un accompagnement renforcé des ménages qui pourront être concernés par un relogement :

- En cas de situation de danger au regard de leur santé ou de leur sécurité ;
- Pour permettre l'exécution de travaux dans des logements que le propriétaire bailleur s'engage à conventionner ;
- Lorsque le logement restera manifestement inadapté, même après travaux (sur occupation lourde, handicap...) ;
- Pour permettre la réalisation de projet de renouvellement urbain.

Après diagnostic des situations, réalisé par l'opérateur de l'OPAH-RU en lien avec les travailleurs sociaux, celles-ci seront notamment discutées au sein du groupe de travail d'éradication de l'habitat indigne, pour la recherche de solutions adaptées.

#### **4.2.2 - Objectifs**

Les objectifs de l'OPAH-RU prévoient :

- Une aide à la réhabilitation pour 75 logements locatifs conventionnés (occupés ou vacants) ;
- Une aide à la réhabilitation de 47 propriétaires occupants modestes ou très modestes ;
- Le repérage et l'accompagnement des ménages en situations d'habitat indigne.

#### **4.2.3 - Indicateurs**

Les indicateurs démographiques et sociaux sont les suivants :

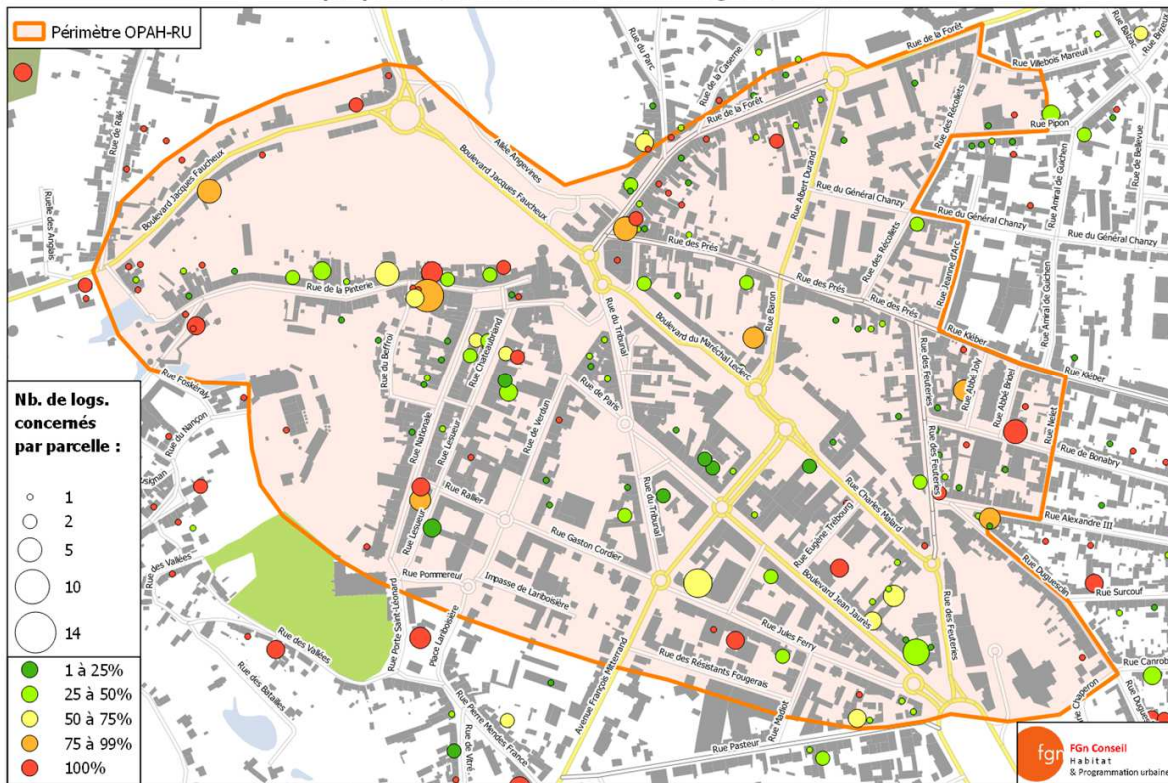
- Nombre de logements locatifs conventionnés, avec et sans travaux ;
- Nombre de propriétaires occupants modestes et très modestes ayant bénéficié de subvention de l'Anah ;
- Solvabilisation des propriétaires occupants modestes : nombre d'accession aidées et/ou de prêts permettant la réalisation de travaux ;
- Nombre et type de situations repérées par le groupe habitat indigne.



### 4.3 – Volet « lutte contre la vacance » et actions renforcées en matière de « réhabilitation d'immeubles/îlots vacants et/ou très dégradés »

Malgré une diminution récente du taux de vacance selon l'INSEE, on constate toujours un taux important de logements durablement vacants (depuis plus de 2 ans) dans le cœur de ville : 9.9 %, contre 5 % dans le reste de la ville et 6.1 % dans Fougères Agglomération.

Au sein du parc privé, nombre et taux de logements vacants depuis plus de 2 ans, par parcelle, dans le centre-ville de Fougères, en 2019



Au-delà de la vacance diffuse, on constate la présence et la concentration d'immeubles très dégradés et durablement vacants, en particulier rue de la Pinterie (enjeux très forts) et rue de la Forêt (aux situations de vacance très fréquentes mais aux dégradations moindres).

Ces situations donnent une image d'abandon et de dévalorisation qui nuit fortement à l'image du centre.

Remettre ces immeubles rénovés sur le marché permettrait de développer l'offre sans construction, et de préserver et de valoriser ce patrimoine souvent historique. C'est un objectif principal de l'OPAH-RU

En outre, l'étude pré-opérationnelle conclut en la nécessité d'un ou deux projets « phare », accompagnés - sinon portés - par la puissance publique : il s'agit d'opérations de réhabilitation et de restructuration d'immeubles et d'îlots, notamment pour apporter de la luminosité et des perspectives visuelles dans la rue de la Pinterie aujourd'hui très sombre et en difficulté urbaine.

### 4.3.1 Descriptif du dispositif sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH

Sur l'ensemble de son périmètre, l'OPAH intègre des subventions visant à rénover l'offre en logements dégradés, notamment vacants.

Les aides déployées dans ce cadre s'adressent notamment :

- Aux propriétaires potentiellement bailleurs, sous réserve de conventionnement des logements (en conventionné social ou intermédiaire), via des aides de l'ensemble des partenaires de la présente convention ;
- Aux accédants à la propriété sous conditions notamment de ressources, via des aides de la ville et de Fougères Agglomération (cf. infra).

### 4.3.2 Descriptif du dispositif d'OPAH-RU sous périmètre d'actions renforcées

#### ***Réhabilitation incitative d'immeubles entiers***

Les aides mentionnées ci-dessus concernent prioritairement, en matière de sortie de vacance, le périmètre d'actions renforcées en matière de réhabilitation des immeubles vacants très dégradés, périmètre mentionné au point 1.2. de la présente convention, et rappelé dans la carte ci-dessous.

Au sein du périmètre d'actions renforcées, il sera en particulier recherché la réhabilitation des immeubles dégradés entièrement vacants, via :

- Le contact direct des propriétaires pour faire le point sur leur(s) projet(s) ;
- Un conseil personnalisé systématique sur ces projets, conseil technique et financier (possibilité éventuelle de financements, dans le cadre de l'OPAH-RU et/ou via d'autres dispositifs notamment fiscaux), voire la proposition de projets alternatifs de réhabilitation ;
- Le cas échéant un accompagnement global à la réalisation du projet (aide à la consultation et aux choix des entreprises, instruction des dossiers de subventions prévues dans le dispositif d'OPAH RU...) à l'exclusion de toutes missions de maîtrise d'œuvre.

#### ***Réhabilitation coercitive d'immeubles entiers***

La réhabilitation/restructuration de certains immeubles ou îlots est considérée comme prioritaire par la ville et par Fougères Agglomération, au titre de la nécessaire amélioration des conditions d'habitat et du projet de redynamisation urbaine. Cela pourra ponctuellement inclure la transformation de locaux dégradés vacants en logements.

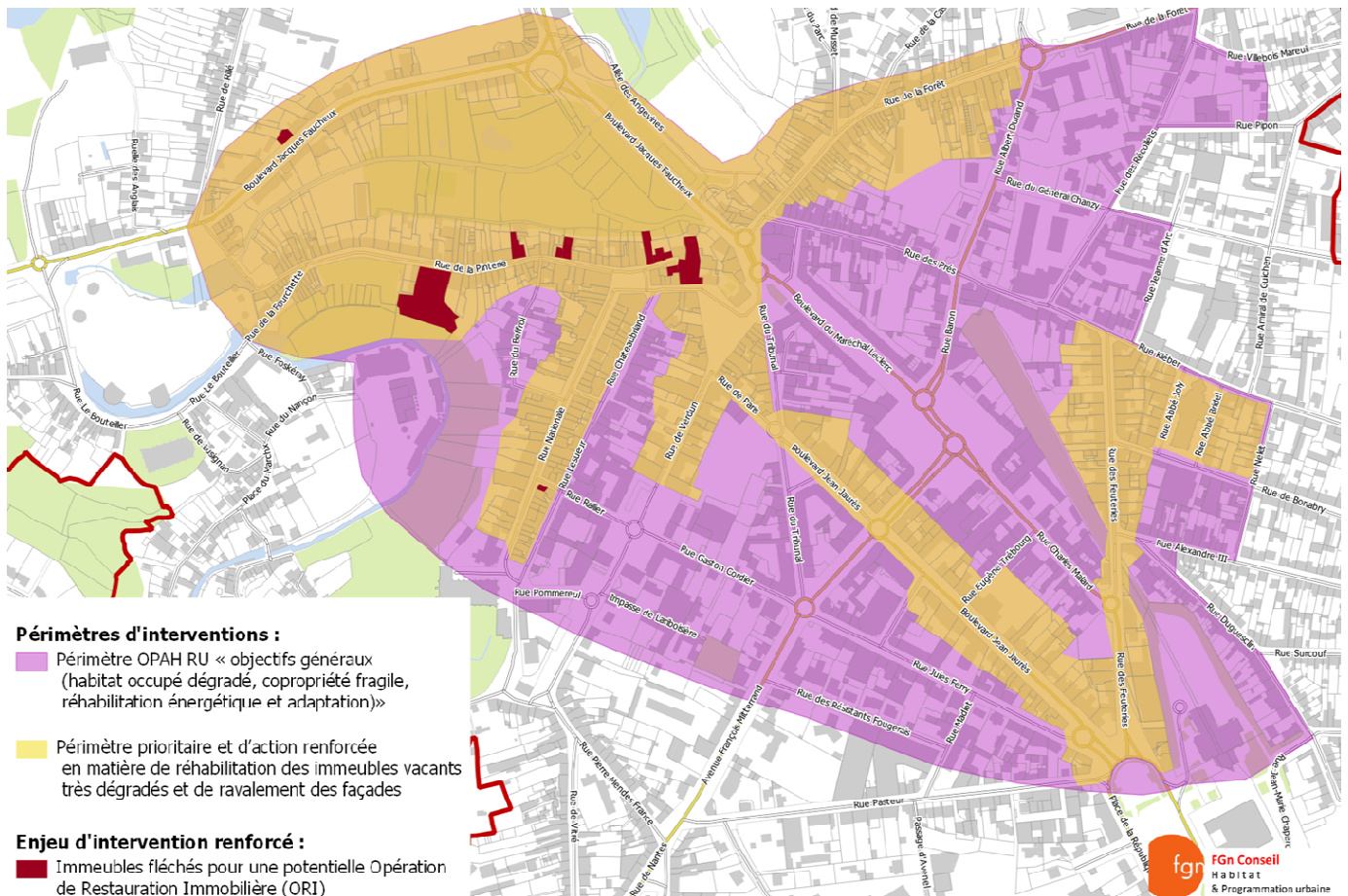
Ces immeubles et îlots pourront donner lieu à des procédures plus coercitives de type :

- « Opérations de restauration immobilière » (ORI), déclarant certains travaux de restauration immobilière d'utilité publique ;
- Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou dangereux, et des Opérations de Restructuration Immobilière (THIRORI), voire des opérations de Résorption de l'Habitat insalubre Irrémédiable (RHI) notamment lorsque des opérations de curetage et d'aménagement seront nécessaires pour assurer une réelle habitabilité d'immeubles ou îlots dégradés.

Pour certaines opérations jugées stratégiques par la ville, un partenariat avec l'Etablissement Public

foncier de Bretagne pourra être mobilisé pour permettre le portage de projets stratégiques.

**Immeubles pré-identifiés lors de la phase d'étude (cartographie non exhaustive), notamment susceptibles d'une action renforcée (ORI, THIRORI voire RHI, acquisition publique en vue d'une opération d'aménagement,..)**



Il convient de souligner que Fougères Agglomération n'est pas compétent en matière d'urbanisme et que la conduite des opérations se fera sous maîtrise d'ouvrage municipale. Il reviendra à la ville de Fougères, en collaboration avec les partenaires signataires de la convention, de mener les expropriations éventuelles et de se porter acquéreur des biens.

En revanche, les études d'éligibilité, de faisabilité et de calibrage aux financements RHI-THIRORI seront portées par Fougères Agglomération et devront permettre, pour une liste d'immeubles qu'il conviendra d'affiner la première année d'OPAH, avec l'appui de l'équipe de suivi-animation :

- D'évaluer la faisabilité technique, juridique, financière et sociale des opérations coercitives/d'aménagement ;
- De définir une stratégie d'intervention opérationnelle, mobilisant les outils appropriés ;  
De hiérarchiser l'intervention sur les immeubles prioritaires (définir un nombre limité de bâtiments) afin d'adapter la stratégie aux moyens mobilisables par les collectivités et leurs partenaires pour mener à bien ces opérations.

En l'absence de visibilité sur les opérations à mener prioritairement à la signature de la convention, le coût de ce volet coercitif (volet ingénierie suivi-animation, demande de financements (THIR) ORI-RHI ) sera précisé par voie d'avenant(s) :

- à l'issue de la première année de suivi-animation, soit à l'été 2022, pour la (les) premières opérations (s),
- le cas échéant, à l'issue de la seconde année de suivi-animation, soit à l'été 2023, pour la (les)

dernières opérations (s).

### ***La mobilisation si besoin des montages « Vente d'immeubles à rénover » (VIR) et « Dispositif d'intervention foncière et immobilière » (DIFF)***

Concernant les immeubles entiers à rénover, et dans le cas où les propriétaires ne souhaiteraient pas engager des travaux, il sera également étudié des solutions opérationnelles, via les montages :

- « *Vente d'immeubles à rénover* » (VIR) : en périmètres OPAH et ORT, ce dispositif rend certains opérateurs (EPA, SEM, SPL, SPLA, organismes HLM) éligibles directement aux aides de l'Anah lorsqu'ils mènent un projet de vente d'immeuble à rénover, alors même que l'acquéreur potentiel n'est pas connu initialement. C'est donc par l'intermédiaire de l'opérateur que le propriétaire final, bailleur ou occupant, bénéficie indirectement de l'aide ;
- « *Dispositif d'intervention foncière et immobilière* » (DIFF) : ce montage permet, en complément de celui « VIR » précédent, de subventionner via l'Anah des opérateurs (EPF, EPFL, EPA, SEM, SPL, SPLA et concessionnaires d'opérations d'aménagement) dans le cadre d'opérations de rénovation suivie d'une période de location à loyer maîtrisé, puis d'une vente à un destinataire final. Il est réservé aux territoires en ORT.

L'opérateur du suivi-animation de l'OPAH RU aura en charge :

- la recherche d'opérateurs susceptibles de réaliser ces montages ;
- hors immeubles visés par un dispositif coercitif, la négociation à l'amiable avec les propriétaires qui ne souhaiteraient réaliser eux même des travaux afin qu'ils acceptent la cession de leur immeuble à un de ces opérateurs qui le réalisera.

#### **4.3.3 – Objectifs**

L'OPAH-RU se donne pour objectifs :

- La réhabilitation lourde de 8 immeubles d'habitation, représentant potentiellement la production d'une vingtaine de logements (objectif de la présente convention : 21) avec, le cas échéant, la restructuration/réaménagement des îlots concernés, **prioritairement sur le périmètre dit d'« intervention renforcée »** ;
- Ainsi qu'un potentiel de 3 immeubles en transformation d'usage, **prioritairement sur le périmètre dit d'« intervention renforcée »**, pouvant représenter une trentaine de logements (objectif de la présente convention : 30)

#### **4.3.4 - Indicateurs :**

Les indicateurs du volet immobilier sont les suivants :

- Nombre de logements durablement vacants remis sur le marché ;
- Nombre d'études de faisabilité d'ORI/THIRORI/RHI effectuées ;
- Nombre d'immeubles totalement réhabilités.

## **4.4 - Volet foncier**

### **4.4.1 - Descriptif du dispositif**

L'OPAH-RU est l'occasion de mettre en place une veille foncière sur le périmètre de l'opération, et de contrôler les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) afin de statuer sur l'intérêt stratégique de préempter sur les biens vendus, et d'utiliser le Droit de Préemption Urbain (DPU), le cas échéant, afin de contrôler les mutations foncières, engager le recyclage immobilier du bâti peu qualitatif et de s'engager vers une revalorisation durable du centre-ville.

Ce travail peut permettre aussi de suivre et de compiler l'information recueillie par l'équipe d'animation intervenant sur le terrain. Il s'agira ainsi de pouvoir, dans certains cas, proposer de nouvelles études de faisabilité approfondies pour une intervention foncière et immobilière, à l'échelle de l'immeuble ou de l'îlot (aménagement d'îlots : achat du foncier, restructuration), en lien avec l'Etablissement public Foncier de Bretagne, le cas échéant.

### **4.4.2. - Objectifs**

L'objectif prioritaire de cette veille foncière est de repérer de nouveaux immeubles ou îlots stratégiques afin d'entrer dans une phase de négociation avec les propriétaires pour déterminer la solution la plus adaptée à la situation : réalisation de travaux ou vente. La ville servira ainsi notamment d'intermédiaire afin de permettre la réalisation d'opérations immobilières de réhabilitation/ou de constructions neuves. Des actions systématiques seront menées dans ce domaine et ce dès la première année de suivi-animation.

Compétente en matière d'urbanisme, la ville de Fougères s'engage, en concertation avec Fougères Agglomération et ses partenaires, à mettre en place un Droit de Préemption Urbain durant toute la durée de l'OPAH-RU, et à transmettre à échéances courtes ces informations à l'équipe de suivi-animation.

Un bilan des demandes de mutations et des transactions sera réalisé chaque année.

### **4.4.3 - Indicateurs**

Les indicateurs du volet foncier sont les suivants :

- Liste et cartographie annuelles des transactions potentielles relevées via le DPU, et identification de celles pouvant avoir un caractère stratégique pour l'OPAH-RU et le projet urbain ;
- Compte-rendu des décisions prises quant aux préemptions potentielles.

## 4.5 - Volet énergie et précarité énergétique, mise en œuvre du programme Habiter Mieux

Compte tenu de la présence d'un parc très ancien, la réhabilitation énergétique est un enjeu qui concerne, à des degrés divers, la grande majorité des logements de la ville haute. Toutefois, les protections légitimes liées à ce patrimoine remarquable, génèrent fréquemment des surcoûts qui rendent parfois difficiles les réhabilitations thermiques d'ampleur (obligation d'isolation par l'intérieur, surcoûts techniques liés à l'utilisation de certains matériaux...).

Nonobstant, l'étude pré-opérationnelle a confirmé la présence de certains défauts (fenêtres simples vitrages, absence d'isolation des planchers bas, installations obsolètes de chauffage...) qui peuvent être corrigés relativement simplement lorsqu'ils ne se conjuguent pas à d'autres enjeux plus lourds de réhabilitations.

En vue d'accélérer l'amélioration thermique du parc du quartier et contribuer ainsi aux efforts nationaux de réduction des consommations énergétiques, l'OPAH-RU devra ainsi permettre :

- De remédier aux situations de précarité énergétique rencontrées par les occupants (locataires du parc privé ou propriétaires occupants) ;
- De développer une nouvelle offre énergétiquement performante via la réhabilitation du parc vacant.

### 4.5.1 - Description du dispositif

**En matière de rénovation énergétique, trois types d'aides financières complémentaires existent au moment de la rédaction de la présente convention :**

- « **Habiter Mieux** » (aide versée aux propriétaires, dossiers individuels)  
Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, ces aides (qui concernent désormais exclusivement des dossiers individuels) visent les projets de rénovation énergétique globaux (chauffage et isolation thermique et ventilation par exemple) avec un accompagnement personnalisé du propriétaire (définition du projet, accompagnement technique, administratif et financier). Les travaux doivent être réalisés par des entreprises RGE.  
Les conditions d'accès et les modalités de mise en œuvre des aides du programme Habiter Mieux Sérénité sont celles définies par l'Anah.
- **MaPrimeRénov** (aide versée aux propriétaires, dossiers individuels)  
Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, ce nouveau dispositif est accessible à tous les propriétaires occupants, quelque soit leur niveau de revenu. La subvention est calculée en fonction des revenus du ménage et du gain écologique des travaux. Les propriétaires bailleurs sont également éligibles sous conditions.
- **Ma PrimeRénov' Copropriété** (aide collective versée directement au syndicat de copropriétaires)  
Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, MaPrimeRénov' Copropriétés permet d'aider toutes les copropriétés pour leurs travaux de rénovation énergétique. Le dispositif se substitue notamment au dispositif « Habiter Mieux-Copropriété fragile ».  
Pour bénéficier de MaPrimeRénov' Copropriétés, la copropriété doit notamment :
  - avoir au moins 75 % de résidences principales (ou de tantième d'habitation principale) et avoir été construite il y a plus de 15 ans,

- être immatriculée au registre national des copropriétés,
- réaliser des travaux permettant une amélioration significative du confort et de la performance énergétique (gain après travaux d'au moins 35 %), par un professionnel qualifié RGE et avec une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO).

L'aide collective versée au syndicat des copropriétaires peut être complétée d'aides individuelles pour les propriétaires aux ressources modestes habitant la copropriété.

**Seuls les dossiers « Habiter Mieux » et « Ma PrimeRénov' Copropriété » sont retenus dans les objectifs de la présente convention**, même si certains ménages renseignés par l'opérateur pourront, in fine, préférer les aides « MaPrimeRénov -dossiers individuels » à celles « Habiter Mieux » : c'est pourquoi, même si la présente convention ne comporte pas d'objectifs concernant le dispositif « MaPrimeRénov -dossiers individuels », le nombre de dossiers agréés à ce dernier titre durant la durée de l'opération fera néanmoins l'objet d'un suivi qui figurera dans les bilans de l'opération. Cette information sera fournie par l'Anah.

La mobilisation et la coordination de l'ensemble des acteurs, intervenant dans la mise en œuvre des aides «Habiter Mieux» et «Ma PrimeRénov' Copropriété » à l'échelle du territoire, sont assurées par l'équipe d'animation de l'opération.

Pour répondre aux enjeux, Fougères Agglomération et ses partenaires s'engagent à mobiliser des moyens humains et financiers en vue de :

- Repérer les ménages en situation de précarité énergétique, via l'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU et des actions de sensibilisation des acteurs sociaux (travailleurs sociaux, aides à domicile...),
- Via l'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU, accompagner techniquement, administrativement, et financièrement les travaux d'amélioration énergétique, en cohérence avec les règles de l'Anah, et en prenant également appui sur les autres dispositifs nationaux en vigueur.  
Il s'agit en particulier d'encourager la réalisation de travaux d'amélioration énergétique cohérents, qui respectent en outre les particularités techniques et thermiques du bâti ancien ainsi que les contraintes architecturales notamment en Site Patrimonial Remarquable ;
- Engager des actions de sensibilisation des artisans, entreprises et propriétaires en matière d'amélioration énergétique sur le bâti ancien, en particulier remarquable.

#### 4.5.2 Objectifs

Les parties signataires se fixent pour objectifs pour les 5 ans d'OPAH-RU la réhabilitation de 25 logements exclusivement au titre de la rénovation énergétique :

- 10 propriétaires occupants, au titre du dispositif « habiter mieux » (dossiers individuels) ;
- 5 en logements locatifs (propriétaires bailleurs) au titre du dispositif « habiter mieux » (dossiers individuels)
- 2 copropriétés (estimation de 5 logements par copropriété, soit 10 logements au total), au titre du dispositif « Ma PrimeRénov' Copropriété »

Étant entendu que l'ensemble des logements aidés par ailleurs au titre de l'habitat dégradé feront également l'objet d'une rénovation énergétique globale.

### 4.5.3 -Indicateurs

Les indicateurs de suivi des résultats sont les suivants :

- Nombre d'évaluations énergétiques (PO/PB) réalisées par l'opérateur au titre du programme « Habiter Mieux »
- Nombre d'évaluations énergétiques (PO/PB) réalisées par ailleurs au titre du dispositif « MaPrimeRénov » (si information disponible) ;
- Nombre de logements bénéficiant d'une aide publique à l'amélioration énergétique, en lien avec les objectifs précités ;
- Typologie des travaux ;
- Répartition des logements par classe énergétique (étiquettes DPE) avant et après travaux ;
- Gain énergétique moyen par logement ;
- Gain énergétique cumulé (KWH/an) ;
- Montant total et montant moyen des travaux d'amélioration énergétique et des travaux induits ;
- Montant total et montant moyen des subventions par financeur ;
- Nombre de projets n'ayant pu aboutir et nature des blocages ;
- Nombre des contacts liés à cette thématique.



## 4.6- Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

Conformément à la tendance démographique nationale, on constate dans le cœur de Ville de Fougères un vieillissement de la population, même si la population y reste plus jeune qu'ailleurs, cela d'autant que :

- La prégnance du bâti ancien et historique permet rarement la pose d'ascenseur ;
- La topographie peut décourager les personnes très âgées.

Dans ce contexte, ce volet de l'OPAH vise à :

- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées en optimisant les aides existantes pour faciliter la réalisation de travaux d'adaptation :
  - Des propriétaires occupants âgés (GIR 1 à 6) ou handicapés ;
  - Des locataires déjà en place afin de tenir compte des besoins spécifiques exprimés.
- Développer si possible l'offre adaptée au handicap, à l'occasion des réhabilitations complètes d'immeuble et/ou lors du conventionnement après des travaux des logements.

### 4.6.1 - Descriptif du dispositif

L'équipe du suivi-animation participe au repérage des personnes ayant un besoin de travaux d'adaptation de leur logement au handicap ou au vieillissement à travers une information et la construction d'un partenariat.

Sur la base des visites et diagnostics, l'équipe de suivi-animation propose des solutions de travaux et des montages financiers adaptés aux situations.

Les partenariats avec les services concernés (Département, CAF, MDPH, CCAS...) et les caisses de retraites seront mobilisés en tant que de besoin.

### 4.6.2 - Objectifs

L'OPAH-RU se donne pour objectifs la réalisation de travaux d'adaptation pour 25 logements :

- 22 Propriétaires occupants
- 3 logements locatifs

### 4.6.3 - Indicateurs

Les indicateurs de suivi et de résultats sont les suivants :

- Réalisation quantitative des objectifs précités ;
- Montant total et montant moyen des travaux réalisés au titre de l'adaptation des logements au vieillissement ;
- Montant total et montant moyen des subventions accordées par les différents partenaires, et montant moyen des restes à charge ;
- Nombre des contacts liés à cette thématique ;
- Nombre de projets n'ayant pu aboutir et nature des blocages.

## **4.7 - Volet accession à la propriété dans l'ancien**

Ouvert par la collectivité aux ménages répondant notamment à des plafonds ressources, cette intervention, qui vise à diversifier le profil des ménages présents dans le cœur de ville, en fixant en particulier des jeunes actifs et des familles propriétaires de leur logement, prendra la forme de deux subventions potentiellement cumulables destinées aux ménages réalisant l'acquisition de leur première résidence principale (primo-accédants) :

- Une de Fougères Agglomération ;
- Une autre de la Ville de Fougères.

Ces aides pourront être couplées avec les différentes incitations financières aux travaux de l'OPAH-RU, des autres partenaires.

Les demandeurs potentiels bénéficient de l'accompagnement prévu dans l'OPAH RU (de la part de l'équipe en charge du suivi animation) pour la réalisation de leur projet.

### **4.7.1 - Objectifs**

Les objectifs fixés durant l'OPAH-RU s'élevaient à :

- 5 acquisitions de primo-accédants aidés par Fougères Agglomération ;
- 5 acquisitions primo-arrivants aidés par la ville de Fougères ;

Soit 10 opérations de réhabilitation de logements vacants dégradés portées par des accédants à la propriété.

### **4.7.2 - Indicateurs**

Les indicateurs de suivi des résultats sont les suivants :

- Nombre de primes accordé aux primo-accédants ;
- Nombre de primes accordées aux primo-arrivants.

## 4.8 - Volet Accompagnement des copropriétés

Au sein du cœur de ville, 52 % des logements sont en copropriété.

Il s'agit généralement de petits immeubles : 75 % comptent moins de 7 logements. Cela explique en grande partie pourquoi une majorité (61 %) ne semblait pas inscrite au registre national des copropriétés de l'Anah (RNC) en juin 2019. Selon le bureau d'études en charge de l'étude pré-opérationnelle, ce taux reste élevé par rapport à d'autres villes moyennes étudiées (par exemple Evreux (44 %), Vernon (58 %) ou Laon (47 %)).

Cette situation témoigne du besoin d'un accompagnement à la structuration de la gestion d'un certain nombre d'immeubles, préalable souvent nécessaire à des travaux d'entretien ou/et énergétiques.

Par ailleurs, on soulignera que :

- Au vu du registre des copropriétés de l'Anah, les cas de copropriétés enregistrées présentant des taux d'impayés significatifs étaient très rares en juin 2019 ;
- Si, au vu de l'arpentage de terrain, la problématique des immeubles lourdement dégradés ne concerne pas vraiment les copropriétés (mais les mono propriétés et maisons individuelles), une quinzaine de copropriétés présentent néanmoins des enjeux de réhabilitation relevant de la moyenne dégradation.

### 4.8.1 - Descriptif du dispositif

L'OPAH RU sera dotée d'un volet « copropriétés », qui permettra la mise en place de services :

- ✓ De sensibilisation et de formation au fonctionnement de la copropriété, service qui pourra concerner un nombre assez large de copropriétés ;
- ✓ D'accompagnement des copropriétés qui le nécessitent, pour la mise en œuvre des travaux nécessaires.

L'équipe de suivi animation de l'OPAH-RU s'attachera ainsi :

- Dans un premier temps à contacter :
  - Les copropriétés potentiellement inorganisées ou non enregistrées au registre de l'Anah pour leur proposer une réunion d'information et de sensibilisation sur le fonctionnement de la copropriété, et les obligations d'enregistrement et d'assurance notamment
  - Les syndicats ou conseils syndicaux des quelques copropriétés qui présentent potentiellement des taux élevés d'impayés ;

Et ce faisant mieux connaître les besoins actualisés d'accompagnement des copropriétés.

La liste **indicative** des copropriétés concernées en juin 2019 est fournie en annexe, étant entendu qu'une actualisation de ces informations (copropriétés non organisées, copropriétés avec des dettes de charge) est attendue au moment du lancement de l'OPAH-RU, à l'aide du dernier extrait disponible du Règlement national des copropriétés.

- Puis à mettre en place un plan d'actions pluriannuel à la résolutions des premières difficultés identifiés ;
- Parallèlement à préciser les copropriétés à enjeux de rénovation (travaux d'entretien, parties communes, rénovation énergétique ...), et à accompagner ces copropriétés vers la réalisation des travaux de rénovation ;
- Sur bon de commande, en cas de copropriété à la gestion très fragile nécessitant un programme très important de travaux, la réalisation d'un diagnostic multicritères (social, financier, technique, de gestion, de fonctionnement).

L'atteinte de ces objectifs passera par la mise en place d'un partenariat avec les acteurs majeurs de la copropriété (syndics professionnels et bénévoles, conseils syndicaux...)

#### 4.8.2 - Objectifs

L'OPAH-RU se donne pour objectifs

- La sensibilisation/ formation au fonctionnement de la copropriété d'une **dizaine d'immeubles** ;
- L'accompagnement à la réalisation de travaux (avec ou sans aides publiques) d'amélioration des parties communes et ou de travaux énergétiques, et/ou à l'assainissement de la situation financière, de **5 copropriétés**.

#### 4.8.3 - Indicateurs

Les indicateurs de résultat et de suivi sont les suivants :

- Nombre de visites techniques d'immeubles en copropriété ;
- Nombre de copropriétés et conseils syndicaux rencontrés et accompagnés, dont nombre de sessions de sensibilisation /formation organisées ;
- Nombre de parties communes rénovées dans le cadre de l'OPAH ;
- Nombre de copropriétés ayant fait l'objet de travaux plus conséquents de rénovation, notamment énergétiques ;
- Montant des travaux générés et montant des subventions mobilisées (par immeuble, par lots principaux, par m<sup>2</sup>).

## 4.9 - Volet « parties communes » des immeubles collectifs

En sus des copropriétés, beaucoup d'immeubles collectifs en monopropriété possèdent des parties communes (ou espaces collectifs : escaliers, couloirs, cours intérieures, ...) en état très médiocre d'isolation, de ventilation et plus généralement d'entretien, quand ils ne présentent pas des problèmes plus importants de sécurité incendie et électrique.

### 4.9.1 - Descriptif du dispositif

L'OPAH-RU est dotée d'un volet « réhabilitation des parties communes des immeubles collectifs ». Indépendamment des subventions éventuelles des autres partenaires, elle financera sur fonds propres la réhabilitation de ces espaces collectifs selon un règlement d'intervention qu'elle précisera au moment du lancement de l'opération.

### 4.9.2 - Objectifs

La ville de Fougères se fixe un objectif de **10 parties communes** à l'état (très) médiocre rénovées, concernant potentiellement l'amélioration des conditions d'habitat d'une **quarantaine de logements**.

### 4.9.3 - Indicateurs

Les indicateurs de résultat et de suivi sont les suivants :

- Nombre de copropriétés et monopropriétés identifiées comme ayant des espaces collectifs en état (très) médiocre, à enjeux de réhabilitation ;
- Parmi ces dernières, nombre d'immeubles contactés (dont le propriétaire ou les copropriétaires ont fait l'objet d'une information et/ou d'un conseil, comptes-rendus de rendez-vous à l'appui) ;
- Nombre de parties communes à l'état médiocre rénovées, avec une subvention de la Ville et le cas échéant de l'Anah, ou sans subvention mais à la suite d'un conseil sur les travaux apporté dans le cadre de l'OPAH (si information disponible) ;
- Nature, montant des travaux générés, et montant des subventions mobilisées.

## 4.10 - Volet patrimonial et dispositif « rénovation des façades »

Les travaux d'amélioration précités s'inscrivent dans le site au patrimoine remarquable du cœur de ville. C'est pourquoi les interventions se feront en relation étroite avec les services compétents (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine d'Ille-et-Vilaine, Architecte des Bâtiments de France, Service Départemental d'Incendie et de Secours, service urbanisme...) pour garantir une cohérence, une qualité de la rénovation et de la sécurité.

Le label « Site Patrimonial Remarquable », donnera le cadre technique pour faciliter le calibrage des projets de rénovation sur le périmètre.

Par ailleurs, le cœur de ville de Fougères compte la présence d'immeubles non dégradés mais aux **façades non ravalées et/ou de mauvaise qualité**, ce qui **nuît ponctuellement à l'image du centre-ville**.

**On rappellera que la ville soutient déjà financièrement les propriétaires** qui s'engagent dans la réhabilitation du bâti existant (façades, extérieurs, remparts) dans le secteur SPR.

Par ailleurs, depuis le 17 juin 2020 et la délibération n° 2020-25 de son Conseil d'administration, l'Anah a mis en place, à titre expérimental et sous conditions (notamment d'OPAH RU, de projet urbain et d'aide complémentaire d'au moins 10% de la collectivité), une aide destinée à soutenir les opérations de rénovation de façades. Cette aide peut être attribuée :

- aux propriétaires occupants
- aux propriétaires bailleurs
- et aux syndicats des copropriétaires de copropriétés en difficulté dans les cas mentionnés aux 7° du I de l'article R. 321-12 du CCH, en dernière tranche de travaux.

L'Anah peut ainsi participer au financement des travaux de façade :

- à hauteur d'un taux maximum de 25% dans la limite d'un plafond de travaux subventionnables de 5 000€ hors taxes par logement. Ce taux est identique à tous les bénéficiaires ;
- dans la limite de 5% des engagements financiers de l'Anah.

L'OPAH-RU constitue un moyen d'amplifier la dynamique de réhabilitation des façades, via des aides sur fonds propres de la ville et de l'Anah. Ces aides seront ciblées :

- sur les 2 axes structurants que sont la rue de la Pinterie et le Boulevard Jean Jaurès, qui vont être réaménagés dans les années à venir dans le cadre de la Stratégie « Cœur de Ville » ;
- sur la rue Nationale, emblématique de la ville.

### 4.10.1 - Description du dispositif

L'UDAP/ABF, le SDIS et le service urbanisme de la ville seront membres de droit du Comité de pilotage de l'OPAH-RU et de la commission d'agrément des opérations, de manière à veiller à la bonne compatibilité des projets de réhabilitation au label « Site Patrimonial Remarquable ».

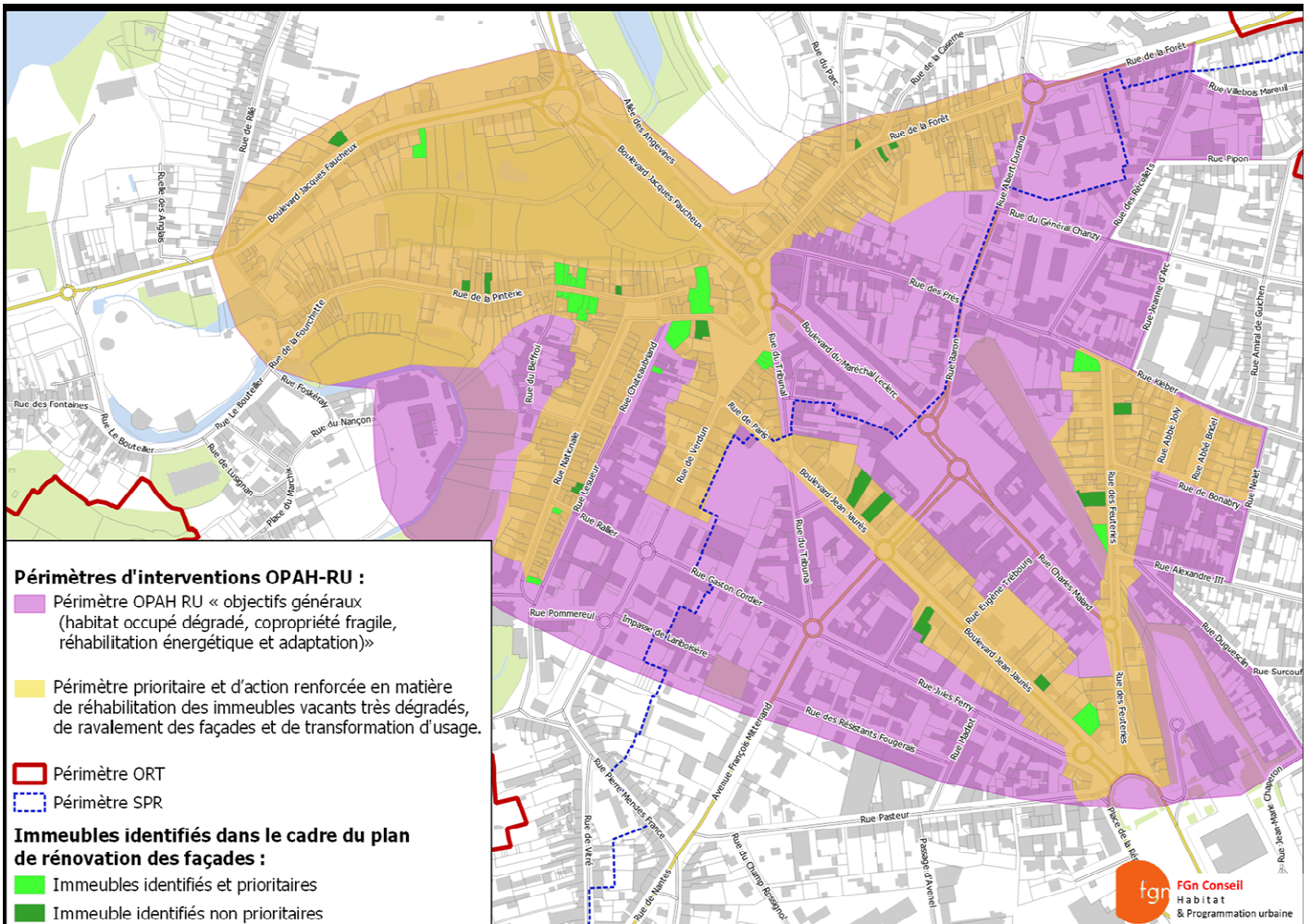
Sur un périmètre d'action renforcée (cf. carte au 1.2), une aide financière à la réhabilitation des façades de la ville de Fougères sera mobilisable sous conditions auprès des propriétaires privés. Elle intégrera une bonification pour le traitement des balcons et par ailleurs des cheminées.

Cette aide sera promue par l'équipe de suivi-animation afin de garantir la réalisation des projets.

#### 4.10.2 Objectifs

L'OPAH RU se donne pour objectifs la rénovation de 20 immeubles dans le cadre de l'opération façades. La liste prévisionnelle (pouvant évoluer lors du suivi-animation) des immeubles présélectionnés comme pouvant intégrer ce plan de rénovation des façades figurent en annexe 3 et est cartographiée ci-dessous.

**Localisation des immeubles identifiés pour le plan de rénovation des façades dans le cadre de l'OPAH-RU, selon la priorité d'intervention**



L'environnement urbain à Fougères est marqué par la présence des façades en pierre plutôt sombres. Ces façades donnent un cadre pérenne et dure à la ville.

Etant donné que les façades en pierre apparente ont l'avantage de bien vieillir dans le temps, les dégradations des façades sont plus lisibles sur les bâtiments enduits. Ces enduits sont souvent de couleur grise foncée et renforcent l'aspect « sombre » des linaires des façades.

De ce fait, il est proposé de renforcer les interventions sur les bâtiments enduits qui se distinguent dans les linaires des façades comme des ponctuations avec moins de qualités. D'une part, pour aller vers des enduits plus qualitatifs, et d'autre part pour faire évoluer les teintes des enduits vers des couleurs plus claires et chaudes.

Beaucoup de bâtiments à Fougères, et plus particulièrement les bâtiments en pierre apparente, ont subi les

installations, pas toujours heureuses, de volets roulants métalliques et le train de disparaître. **Le fait de remplacer les volets battants en bois par des volets roulants métalliques a tendance à aplatir les façades et à les rendre encore plus « durs ».**

Afin d'adoucir l'aspect minéral de ces façades, et pour les animer sans perdre leurs caractéristiques d'origine, il conviendra de favoriser l'installation de volets battants en bois, y compris sur les bâtiments déjà équipés de volets roulants métalliques.

Une attention particulière sera portée aux rénovations des devantures bois à RDC qui sont des ensembles fragiles à protéger.

#### 4.10.3- Indicateurs

Les indicateurs de suivi des résultats sont les suivants :

- Réalisation quantitative par rapport aux objectifs précités dans la présente convention ;
- Montant total et montant moyen des travaux de rénovation des façades ;
- Montant total et montant moyen des travaux de rénovation des façades des locaux commerciaux en pied d'immeuble ;
- Montant total et montant moyen de subventions accordées par nature de travaux ;
- Nombre de projets n'ayant pu aboutir et natures des blocages ;
- Nombre de contacts liés à cette thématique.

#### 4.11 - Volet urbain, économique et développement territorial : inscription dans le plan « action cœur de ville »

Pour rappel, l'OPAH-RU constitue le volet « rénovation du parc ancien » du projet plus global de requalification du centre-ville, contractualisée dans le cadre de la convention « action cœur de ville » qui prévoit en outre :

- La mise en valeur des formes urbaines, de l'espace public et du patrimoine :
  - o Mise en valeur de l'entrée de la ville boulevard Jacques Faucheux et l'aménagement de la liaison avec la carrière du Rocher coupé ;
  - o L'aménagement du centre d'interprétation, boulevard Jacques Faucheux à l'entrée du château ;
  - o La réhabilitation de la Tour située Place Raoul 2 ;
  - o L'étude globale de la remise en valeur de la rue de la Pinterie et de la rue de la forêt
- D'autres interventions en faveur de l'habitat :
  - o Construction et requalification du quartier de l'annexe ;
  - o Réappropriation et restructuration de la friche Bertin ;
  - o Requalification de la résidence sociale du Bois Guy.
- De favoriser le développement économique et commercial, via les dispositifs suivants :
  - Opération « Boutiques Tests » en centre-ville : partenariat avec la société publique locale (SPL) Fougères Tourisme, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), Initiative Pays



de Fougères (IPF) et la Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) pour la sélection des candidats. Financement 100 % Ville sur 1 an de loyer (6 mois 50 % et 6 mois 33 %) pour des projets de commerce de détail.

- Mise en accessibilité pour l'ensemble de la ville : partenariat CCI pour étude des dossiers. Financement Ville jusqu'à 30 % du coût HT plafonné à 2 000 €.
- Dispositifs d'aides à la rénovation des commerces ou locaux associatifs en périmètre « Site Patrimonial Remarquable » : % de travaux variant en fonction du maître d'ouvrage et du type de travaux avec des subventions maximales pour les travaux et l'ingénierie variant entre 1 000 € et 5 000 €.
- Pass Commerce et Artisanat pour l'ensemble de la ville : accompagnement de 20 dossiers/an voire plus. Le Pass Commerce et Artisanat est une aide directe aux investissements (travaux et équipements) avec un plafond de 30 % jusqu'à 7 500 €. Un cumul est possible avec les aides précédentes sous réserve du retranchement des aides précédentes dans le calcul du montant des travaux subventionnables.

Cette aide évolue sans cesse en fonction des propositions des partenaires (Conseil Régional de Bretagne, Fougères Agglomération) et les financements seront adaptés de fait pendant la durée de la convention.

- De développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions :
  - Favoriser les transports doux : installation de garages pour vélos et deux roues, développement de navettes gratuites ;
  - Pôle d'échange multimodal de la République

## Indicateurs

Les indicateurs de suivi et d'évaluation du volet urbain sont définis dans la convention ACV.

NB : Un avenant à la convention ORT sera à prendre pour intégrer l'OPAH-RU

## Article 5 – Synthèse des objectifs quantitatifs et calendrier prévisionnel de réalisation

### 5.1 - Objectifs quantitatifs totaux de la convention (aidés ou non par l'Anah)

Les objectifs globaux de la convention sont évalués à **237 logements améliorés environ**, (117 + 110 + 10 logements) répartis comme suit :

➤ **Travaux sur parties privatives (sans double compte) : 117 logements**

- **Propriétaires occupants : 42 logements**

- Au titre du traitement des logements dégradés : 7, dont 2 non-accédants et 5 PO accédants via l'aide de la Ville de Fougères (ce dernier objectif, très modéré dans un premier temps, pourra être revu nettement à la hausse, notamment en cas de division par lots des immeubles vacants entièrement réhabilités)
- Au titre des travaux de mise en sécurité du logement (« petite LHI ») : 3
- Au titre des travaux énergétiques : 10
- Au titre des travaux d'autonomie : 22

- **Parc locatif privé : 75 logements, dont 2/3 (66 %) conventionnés (très) social** (enjeu de maintien de maintien des populations présentes) **et 1/3 (33%) conventionnés « intermédiaire »** (enjeu de diversification du profil des ménages présents dans le cœur de ville, et de mixité sociale au sein des immeubles vacants rénovés)

- Au titre de la réhabilitation lourde d'immeubles entiers : 51
- Au titre du traitement de la moyenne dégradation : 16
- Au titre des travaux énergétiques : 5
- Au titre des travaux d'autonomie : 3

➤ **Travaux sur parties communes : 30 immeubles représentant 110 logements environ** (avec doubles comptes possible avec les logements concernés par les parties privatives)

**Interventions (financement communal) sur immeubles au titre :**

- **du ravalement de façades** : 20 immeubles, représentant 70 logements environ
- **de la rénovation des parties communes** : 10 immeubles, représentant 40 logements environ

**A ces 237 logements améliorés s'ajoutent, en termes d'accompagnement des copropriétés :**

- **La sensibilisation/ formation** au fonctionnement de la copropriété **d'une dizaine d'immeubles ;**
- **L'accompagnement à la réalisation de travaux (avec ou sans aides publiques)** l'amélioration des parties communes et ou de travaux énergétiques, et/ou à l'assainissement de la situation financière, **de 5 copropriétés, dont 2 copropriétés (représentant environ 10 logements) au titre du dispositif « MaPrimeRénov Copropriété » via une aide au syndicat des copropriétaires.**

**Objectifs totaux de la convention (aidés par l'Anah et/ou par la Collectivité) :**

Axes d'intervention / publics cibles	Unité de mesure	Objectifs quantitatifs	Nb total de logements subventionnés	Détail du nb total de log. subventionnés				
				PO	PO accédants	PB	Copropriétés HM	
Réhabilitation lourde d'immeubles entiers généralement vacants	Réhabilitation lourde d'immeubles de logements	En nb d'immeubles	8	21			21	
	Transformations d'usage (imm. structurants pour le projet urbain)	En nb d'immeubles	3	30			30	
Réhabilitation de logements très ou moyennement dégradés (TD / MD), ou insécures (dit de "petite LHI")	PO accédant TD ou MD	En nb de log.	5	5		5		
	PO non accédant - TD	En nb de log.	2	2	2			
	PO non accédant - petite LHI	En nb de log.	3	3	3			
	P. Bailleur - TD ou MD	En nb de log.	16	16			16	
	Réhab. Parties communes (PC)	En nb de P.C	10	quarantaine	Une quarantaine			
Réhabilitation énergétique	P. Bailleur - dossier indiv.	En nb de log.	5	5			5	
	PO - dossier indiv.	En nb de log.	10	10	10			
	Aide au syndicat (MPR Copro)	En nb de copro.	2	10				10
Adaptation / autonomie	P. Occupant	En nb de log.	22	22	22			
	P. Bailleur	En nb de log.	3	3			3	
Ravalement façades	Immeubles à façades dégradées (1,7 faç. en moyenne/imm.)	En nb d'immeubles	20	70 environ	70 environ			

Nb total de log. Subventionnés	37	5	75	10
Au titre des parties privatives :	117			
Subvention des parties communes	=10+40+70= 120			
Nb total de log. Subventionnés	=117+8+40+70= 237			

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Total
	10%	20%	20%	25%	25%	
<b>Propriétaires occupants (PO)</b>						
Dont logements indignes et dégradés	0	1	1	1	2	5
Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	2	4	4	4	6	10
Dont aide pour l'autonomie de la personne	2	4	4	4	7	22
Dont accession avec travaux	1	1	1	1	1	5
<b>Propriétaires bailleurs (PB)</b>						
Dont logements très dégradés généralement vacants	5	10	10	13	13	51
Dont log. moyennement dégradés généralement occupés	2	3	3	4	4	16
Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	1	1	1	1	1	5
Dont aide pour l'autonomie de la personne	0	1	1	1	1	3
<b>Aides aux parties communes</b>						
<b>Réhab. Parties communes</b> (10 immeubles = 40 log.)	4	8	8	10	10	40
<b>Ravalement façades</b> (20 immeubles= 70 log. env.)	7	14	14	18	18	70
<b>MPR Copropriétés - aide au syndicats</b>				5	5	10
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>80</b>	<b>237</b>

## 5.2 – Sous total des objectifs quantitatifs portant sur les logements aidés par l'ANAH, et calendrier prévisionnel de réalisation

Les objectifs globaux pour l'Anah sont évalués à :

- **122 logements améliorés** répartis comme suit :
  - 37 logements occupés par leur propriétaire ;
  - 75 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés, dont 2/3 (66 %) conventionnés (très) social (enjeu de maintien de maintien des populations présentes) et 1/3 (33%) conventionnés « intermédiaire » (enjeu de diversification du profil des ménages présents dans le cœur de ville, et de mixité sociale au sein des immeubles vacants rénovés) ;
  - 10 logements en copropriétés améliorés énergétiquement avec une aide au syndicat « MaPrimeRénov Copropriété » ;

- **Jusqu'à 20 immeubles ravalés avec une aide de l'Anah**  
70 logements
- **Une dizaine de copropriétés, représentant une soixantaine de logements, accompagnées dans la structuration de leur gestion.**
- **Potentiellement, la rénovation des parties communes de jusqu'à 10 immeubles,** (représentant 40 logements environ), le cas échéant en complémentarité avec le dispositif d'aide proposé par la Ville de Fougères.  
Il s'agit du quote part des travaux de réhabilitation sur partie commune de copropriétés, au titre du traitement de l'habitat dégradé ou de la mise en sécurité (petite LHI), pour les propriétaires éligibles (PO modestes ou PB conventionnant leur logement).  
Ainsi, la présente convention prévoit bien cette éventualité, qui portera sur un nombre très restreint de propriétaires, difficile à évaluer : une enveloppe de 10 000 € de subvention est prévue à cette effet.

**Objectifs en termes de logements améliorés avec une aide de l'Anah :**

Axes d'intervention / publics cibles		PO	PB	Copropriétés MPR
Réhabilitation lourde d'immeubles entiers généralement vacants	Réhabilitation lourde d'immeubles de logements		21	
	Transformations d'usage (imm. structurants pour le projet urbain)		30	
Réhabilitation de logements très ou moyennement dégradés (TD / MD), ou insécures (dit de "petite LHI")	PO - TD	2		
	PO - petite LHI	3		
	P. Bailleur - TD ou MD		16	
Réhabilitation énergétique	P. Bailleur - dossier indiv. HM		5	
	PO - dossier indiv. HM	10		
	Aide au syndicat (MPR Copro)			10 (2 coprop.)
Adaptation / autonomie	P. Occupant	22		
	P. Bailleur		3	
<b>Total en nombre de logements :</b>		<b>37</b>	<b>75</b>	<b>10</b>
<b>Nb total de log. améliorés avec une aide de l'Anah :</b> (hors accompagnement à la gestion des coprop.)		<b>122</b>		
<b>Accompagnement des copropriétés fragiles à la structuration</b>		Une dizaine de copropriétés, représentant une soixantaine de logements		
<b>Ravalement façades</b>		20 Immeubles à façades dégradées représentant 70 logements environ		
<b>Rénovation des parties communes</b>		Interventions ponctuelles, au titre de l'habitat dégradé ou insécure, dans jusqu'à 10 copropriétés (quote part des propriétaires éligibles)		

## Calendrier prévisionnel de réalisation des objectifs « Anah » de la cons

	2022	2023	2024	2025	2026	Total
	10%	20%	20%	25%	25%	
<b>Propriétaires occupants (PO)</b>						
Dont logements indignes et dégradés	1	1	1	1	1	<b>5</b>
Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	1	2	2	3	3	<b>10</b>
Dont aide pour l'autonomie de la personne	2	4	4	6	6	<b>22</b>
<b>Propriétaires bailleurs (PB)</b>						
Dont logements très dégradés généralement vacants	5	10	10	13	13	<b>51</b>
Dont log. moyennement dégradés généralement occupés	2	3	3	4	4	<b>16</b>
Dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	1	1	1	1	1	<b>5</b>
Dont aide pour l'autonomie de la personne	0	1	1	1	1	<b>3</b>
<b>MPR Copropriétés - aide au syndicats</b>				5	5	<b>10</b>

<b>Total en nb de logements (hors façades)</b>	<b>11</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>33</b>	<b>31</b>	<b>122</b>
--	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------

<b>dont total des logements bénéficiant de l'aide individuelle "Habiter Mieux"</b>						
PO	1	2	2	3		10
PB	1	1	1	1		5
<b>dont Total HM</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>15</b>

<b>Ravalement façades</b>						
<b>En nb d'immeubles</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>20</b>
<b>En nb de logements</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>70</b>

NB : Ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements bénéficiant de l'aide « habiter mieux » et répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés

## Chapitre IV – Financements de l’opération et engagements complémentaires

### Article 6 - Financement des partenaires de l’opération

#### 6.1 - Financement de l’ANAH

##### 6.1.1 - Règles d’application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération seront **celles de la réglementation en vigueur de l'Anah**, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'Agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le programme d'actions territorial en vigueur et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Elles sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l’ANAH.

##### 6.1.2 - Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d’engagement (AE) de l’ANAH pour l’opération sont de : 1 880 951 € selon l’échéancier suivant :

	2022	2023	2024	2025	2026	Total
	10%	20%	20%	25%	25%	100%
<b>AIDES AUX TRAVAUX</b>	153 095 €	306 190 €	306 190 €	382 738 €	382 738 €	<b>1 530 951 €</b>
	20%	20%	20%	20%	20%	100%
<b>INGENIERIE (*)</b>	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	70 000 €	<b>350 000 €</b>
<b>TOTAL Travaux + Ingénierie</b>	223 095 €	376 190 €	376 190 €	452 738 €	452 738 €	<b>1 880 951 €</b>

Le coût de l’ingénierie de l’OPAH-RU est financé à hauteur de 50% maximum du montant de la mission de suivi animation, dans la limite du plafond annuel de dépense subventionnable de 250 000 € HT.

## 6.2. Financements de l'État au titre du programme « Habiter Mieux »

### 6.2.1 Règles d'application

Les crédits sont gérés par l'Anah dans le cadre du programme « Habiter Mieux ». Les règles d'octroi et d'emploi de ces crédits sont celles fixées par le conseil d'administration de l'Anah.

### 6.2.2. Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement du programme « Habiter Mieux » pour l'opération sont, pour la durée de l'OPAH, de 93 000 €, selon l'échéancier suivant et dans la limite des dotations budgétaires annuelles :

AIDES AUX TRAVAUX	2022	2023	2024	2025	2026	Total
		10%	20%	20%	25%	25%
<b>AP prévisionnels</b>	9 300 €	18 600 €	18 600 €	23 250 €	23 250 €	<b>93 000 €</b>



## 6.3 - Financements du Département d'Ille-et-Vilaine

### 6.3.1 - Règles d'application

Sous réserve du vote annuel du budget et du maintien des dispositifs sur les 5 ans du suivi-animation, le Département d'Ille-et-Vilaine subventionne les travaux d'amélioration de l'habitat réalisés par les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs selon son règlement d'intervention en vigueur à la signature de la convention.

Les modalités et conditions de ces subventions sont brièvement synthétisées dans le tableau ci-dessous, qui n'a pas vocation à se substituer au dit règlement d'intervention qui fait seule foi.

Conseil départemental	
Axes d'intervention / publics cibles	Aides et principales conditions (*)
Réhabilitation lourde d'immeubles entiers généralement vacants	Réhabilitation lourde de logements  PB : 20 % des travaux si vacant depuis 3 ans et zone « cœur de bourg, 15 % sinon (LC ou LI obligatoire, plaf. de subv.: 15 K€ ou 10 K€, Intermédiation locative obligatoire, étiquette D min. après travaux)
	PO : Acquisition & amélioration : 4 000 € à 10 000 € (4 000 € avec majoration en cœur de bourg si vacance > 3 ans. ; jusqu'à 8 000€ (3 pers. ou moins) ou 10 000€ (4 pers. ou plus)).
	Transformations d'usage (imm. structurants pour le projet urbain)  PB : 15 % avec un plafond de 10 000 € Intermédiation locative obligatoire, étiquette D min. après travaux
Réhabilitation de logements dégradés, ou insécures (dit de "petite LHI")	PO accédant avec travaux "logement dégradé"  Idem "PO : Acquisition & amélioration" ci-dessus : 4 000 € à 10 000 € sous conditions précitées
	PO non accédant - travaux pour dégradation  Aides uniquement pour les ménages accompagnés dans le cadre de la MOUS départementale (accord commission ad hoc) :
	PO non accédant - petite LHI  - 2 000 € pour du très dégradé en complément de l'Anah - 1 000 à 4 000€ pour le même public si nécessité de stabiliser le plan de financement
	P. Bailleur - MD  15 % des travaux avec un plafond de 10 000 € Intermédiation locative obligatoire, étiquette D min. après travaux
	Réhab. Parties communes (PC)  s.o.
Réhabilitation énergétique	P. Bailleur - dossier indiv.  15 % des travaux avec un plafond de 10 000 € Intermédiation locative obligatoire, étiquette D min. après travaux
	PO - log. Collectif - dossier indiv.  Pas d'aide spécifique "réhabilitation énergétique", mais possibilité de l'aide précitée en cas d'accompagnement "MOUS"
	PO - Maison - dossier indiv.
Adaptation / autonomie	P. Occupant  s.o.
	P. Bailleur  s.o.
Ravalement façades	Immeubles à façades dégradées  s.o.
Acompagnement à la gestion des copropriétés fragiles	s.o.

(\*) cf. règlement d'intervention du CD d'Ille et Vilaine

Le Département d'Ille-et-Vilaine, sur ses fonds propres, n'intervient pas dans le financement de l'ingénierie de l'OPAH.

### 6.3.2 - Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations de programme (AP) du Département d'Ille-et-Vilaine pour l'opération sont de 447 733 € selon l'échéancier suivant :

AIDES AUX TRAVAUX	2022	2023	2024	2025	2026	Total
	10%	20%	20%	25%	25%	100%
<b>AP prévisionnels</b>	44 773 €	89 547 €	89 547 €	111 933 €	111 933 €	<b>447 733 €</b>

## **6.4 - Financements de Fougères Agglomération**

### **6.4.1 Règles d'application**

Fougères Agglomération cofinance :

- l'ingénierie du suivi-animation d'OPAH avec l'ANAH et la banque des territoires. L'ANAH finance 50% du montant de la tranche ferme HT et la Banque des territoires 25% du montant total de l'opération. Les montants inscrits dans la présente convention sont basés sur une estimation du coût total du projet qui ne sera connu qu'en fin de consultation au moment du choix du prestataire et de la répartition des prestations dans le détail du bordereau des prix unitaires.
- le dispositif d'accompagnement des copropriétés à la gestion fragile ;
- Sous conditions, la réalisation de certains travaux réalisés par les propriétaires bailleurs, occupants et accédants ;
- Selon les modalités ci-dessous qui pourront être précisées dans un règlement d'intervention ad hoc:

Axes d'intervention / publics cibles		Aides et principales conditions (*)
Réhabilitation lourde d'immeubles entiers généralement vacants	Réhabilitation lourde de logements	Propriétaires Bailleurs (PB) & Propriétaires Occupants (PO accédant): 10 % du Reste-à-Charge (RAC)  avec critères : - Loyer conventionné social ou intermédiaire pour les PB - de revenus pour les PO, et remboursement au prorata si revente dans les 9 ans - plafonds de subv. : 7 000 € par log.
	Transformations d'usage (imm. structurants pour le projet urbain)	
Réhabilitation de logements très ou moyennement dégradés (TD / MD), ou insécures (dit de "petite LHI")	PO accédant TD ou MD	idem travaux lourds ci-dessous
	PO non accédant - TD	s.o.
	PO non accédant - petite LHI	s.o.
	P. Bailleur - MD	5 % des travaux, et par ailleurs avec les mêmes autres conditions de l'Anah
	Réhab. Parties communes (PC)	s.o.
Réhabilitation énergétique	P. Bailleur - dossier indiv.	Prime de 1 000 € sous conditions Anah
	PO - log. Collectif - dossier indiv.	
	PO - Maison - dossier indiv.	
Adaptation / autonomie	P. Occupant	Prime de 750 € sous condition Anah
	P. Bailleur	s.o.
Ravalement façades	Immeubles à façades dégradées	s.o.
Acompagnement à la gestion des copropriétés fragiles		Intégré dans le coût de l'ingénierie

#### 6.4.2 - Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (AE) de Fougères Agglomération, maître d'ouvrage, pour l'opération sont basés sur un maximum 383 335 € pour 5 ans d'OPAH. Ce montant correspond aux objectifs de financements des propriétaires selon une répartition annuelle indiquée dans le tableau ci-dessous et seront inscrits au budget annuel d'investissement.

A ce montant s'ajoutera la répartition annuelle de la prise en charge de l'ingénierie par Fougères

Agglomération estimée à 700 000 € sur 5 ans avec un paiement estimé et est inscrit au budget fonctionnement de Fougères Agglomération.

Le coût de ce portage sera diminuée de la participation financière de la banque des territoires à hauteur de 25% de du coût HT de l'opération et de l'ANAH à 50% de la part fixe.

Les montants ne seront connus qu'après résultat de la consultation et le choix du candidat fin octobre 2021.

L'échéancier pour les financements d'aide aux travaux serait dans ce cas, le suivant:

	2022	2023	2024	2025	2026	<b>Total</b>
	10%	20%	20%	25%	25%	<b>100%</b>
<b>AIDES AUX TRAVAUX</b>	38 334 €	76 667 €	76 667 €	95 834 €	95 834 €	<b>383 335 €</b>

## 6.5 - Financements de la ville de Fougères

### 6.5.1 - Règles d'application

Dans le cadre de ses différentes compétences, la ville de Fougères participera aux financements des opérations de réhabilitation et d'amélioration du parc immobilier bâti dans le cadre d'OPAH, selon les conditions suivantes :

		Ville de Fougères
Axes d'intervention / publics cibles		Aides et principales conditions (*)
Réhabilitation lourde d'immeubles entiers généralement vacants	Réhabilitation lourde de logements	Propriétaires Bailleurs (PB) : 10 % à 30 % du Reste-à-Charge (RAC) selon revenu fiscal de référence Pas d'obligation de conventionner pour les PB Propriétaires Occupant (PO accédant) : 10 % à 35 % du RAC selon revenus Remboursement au prorata si revente dans les 9 ans Autres critères (communs PB & PO) : - vacance > 3 ans ou « travaux lourds » (> 750 €/m <sup>2</sup> hors équipements) ou transformation d'usage - 25 % gain énergétique - plaf. subv./log.: 15 K€ (20 K€ en SPR)
	Transformations d'usage (imm. structurants pour le projet urbain)	
Réhabilitation de logements très ou moyennement dégradés (TD / MD), ou insécures (dit de "petite LHI")	PO accédant TD ou MD	idem travaux lourds ci-dessous
	PO non accédant - TD	5 % (PO modestes) ou 10 % (PO très modestes) et par ailleurs avec les mêmes autres conditions de l'Anah
	PO non accédant - petite LHI	
	P. Bailleur - MD	5 % des travaux, et par ailleurs avec les mêmes autres conditions de l'Anah
Réhab. Parties communes (PC)	Subvention pour réhabilitation des parties communes dégradées ou insécures des immeubles collectifs. 30 % plafonnée à 5 000 €, diffusée : - En copropriété : au syndicat des copropriétaires sans condition de ressources - En monopropriété : au mono-proprétaire sous condition de ressources, selon règlement d'intervention à venir	
Réhabilitation énergétique	P. Bailleur - dossier indiv.	S.O.
	PO - log. Collectif - dossier indiv.	
	PU - maison - dossier indiv.	
Adaptation / autonomie	P. Occupant	S.O.
	P. Bailleur	S.O.
Ravalement façades	Immeubles à façades dégradées	25 % à 35 % des coûts de ravalement selon le revenu du propriétaire plafonnés à 5 000 € par façade (un immeuble pouvant avoir plusieurs façades), étant entendu que nous estimons à 25 000 € le coût moyen par façade ; subvention ventilée au prorata des quotes-part en copropriété  - Complétées d'une prime de 1 000 € par balcon + 1 500 € par cheminées
Accompagnement à la gestion des copropriétés fragiles		

Facade : 25 % à 35 % plafonnées à 5 000 € de travaux HT par logements

Un règlement d'intervention spécifique de la ville de Fougères précisera les conditions de recevabilité et de financement.

En outre, la Ville mettra à disposition un bureau dédié à l'accueil du public en cœur de Ville.

## 6.5.2 - Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement (AE) de la ville de Fougères pour l'opération

sont de 824 903 € selon l'échéancier suivant :

AIDES AUX TRAVAUX	2022	2023	2024	2025	2026	<b>Total</b>
	10%	20%	20%	25%	25%	<b>100%</b>
<b>AE prévisionnels</b>	78 490 €	156 981 €	156 981 €	196 226 €	196 226 €	<b>784 903 €</b>

## 6.6 - Financements de la Banque des territoires

### 6.6.-1 - Règles d'application

Créée en 2018, la Banque des territoires est un des 5 métiers de la Caisse des Dépôts. Elle rassemble dans la même structure les expertises internes à destination des territoires. Porte d'entrée client unique, elle propose des solutions sur mesure de conseil et de financement en prêts et en investissement pour répondre aux besoins des collectivités locales, des organismes de logement social, des entreprises publiques locales et des professions juridiques. Elle s'adresse à tous les territoires, depuis les zones rurales jusqu'aux métropoles, avec l'ambition de lutter contre les inégalités sociales et les fractures territoriales.

Dans cette dynamique, la Banque des territoires de Bretagne souhaite contribuer à la réussite de l'OPAH-RU de Fougères Action Cœur de Ville en apportant un soutien financier à la mission d'Ingénierie de suivi-animation du dispositif, à hauteur de 25 % de son montant prévisionnelle, et dans la limite des autorisations d'Engagement inscrites au budget.

La Banque des territoires n'intervient pas dans le financement des travaux aux particuliers.

Elle pourra également intervenir en co-financement d'études complémentaires décidées dans le cadre du suivi animation et portant sur la définition d'enjeux de renouvellement urbain d'opérations de restauration urbaine.

Les modalités d'intervention seront précisées dans une convention d'application à signer entre la Banque des territoires et Fougères Agglomération, maître d'ouvrage du dispositif.

### 6.6.2 - Montants prévisionnels

La Banque des territoires participe au financement de la mission d'Ingénierie de suivi-animation du dispositif, à hauteur de 25 % de son montant prévisionnelle (700 000 €), soit 175 000 €, en complément de l'intervention de l'ANAH et de Fougères Agglomération, sur la période 2021-2026.

	2022	2023	2024	2025	2026	Total
	20%	20%	20%	20%	20%	100%
<b>INGENIERIE</b>	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	35 000 €	<b>175 000 €</b>



## 6.5 – Synthèse des objectifs et des financements

Axes d'intervention / publics cibles		Unité de mesure	Cout moyen en travaux de l'unité de mesure	Objectifs quantitatifs	Cout total en travaux des objectifs (estimation)	Nb total de logements subventionnés	Anah	Etat (Habiter Mieux)	CD 35	Fougères	FA	Total subv.	
Réhabilitation lourde d'immeubles entiers généralement vacants	Réhabilitation lourde d'immeubles de logements	En nb d'immeubles	250 000 €	8	2 000 000 €	21	562 200 €	31 500 €	200 786 €	155 434 €	103 623 €	1 053 543 €	53%
	Transformations d'usage (imm. structurants pour le projet urbain)	En nb d'immeubles	1 535 000 €	3	4 605 000 €	30	450 000 €		150 000 €	319 219 €	212 813 €	1 132 031 €	25%
Réhabilitation de logements très ou moyennement dégradés (TD / MD), ou insécures (dit de "petite LHI")	PO accédant TD ou MD	En nb de log.	39 750 €	5	198 750 €	5	0 €		22 500 €	35 250 €	0 €	57 750 €	29%
	PO non accédant - TD	En nb de log.	21 200 €	2	42 400 €	2	20 000 €	5 000 €	8 000 €	0 €	3 000 €	36 000 €	85%
	PO non accédant - petite LHI	En nb de log.	8 000 €	3	24 000 €	3	12 000 €		3 000 €	0 €	2 400 €	17 400 €	73%
	P. Bailleur - MD	En nb de log.	39 750 €	16	636 000 €	16	159 000 €	24 000 €	47 700 €	0 €	40 000 €	270 700 €	43%
	Réhab. Parties communes (PC)	En nb de P.C	30 000 €	10	300 000 €	quarantaine	10 000 €		0 €	50 000 €	0 €	60 000 €	20%
Réhabilitation énergétique	P. Bailleur (Dossiers indiv. HM)	En nb de log.	20 996 €	5	104 980 €	5	26 245 €	7 500 €	15 747 €	0 €	5 000 €	54 492 €	52%
	P. Occupant (Dos. indiv. HM)	En nb de log.	25 263 €	10	252 625 €	10	90 000 €	25 000 €	0 €	0 €	0 €	115 000 €	46%
	Aide au syndicat (MPR Copro)	En nbre d'immeub	75 000 €	2	150 000 €	10	37 500 €					37 500 €	25%
Adaptation / autonomie	P. Occupant	En nb de log.	8 660 €	22	190 520 €	22	85 756 €		0 €	0 €	16 500 €	102 256 €	54%
	P. Bailleur	En nb de log.	5 000 €	3	15 000 €	3	5 250 €		0 €	0 €	0 €	5 250 €	35%
Ravalement façades	Immeubles à façades dégradées (1,7 faç. en moyenne/imm.)	En nb d'immeubles	42 500 €	20	850 000 €	70 environ	73 000 €			225 000 €		298 000 €	35%
Acompagnement à la gestion des copropriétés inorganisées et/ou fragiles		En nb d'immeubles		Une trentaine			Cout intégré dans ingénierie				Cout intégré dans ingénierie		

### Total sur 5 ans

Total travaux et subventions sur 5 ans	9 369 275 €	127 +une centaine	1 530 951 €	93 000 €	447 733 €	784 903 €	383 335 €	3 239 922 €	35%
Ingénierie (suivi-animation, estimation)			350 000 € *	+ 175 000 € de la Banque des Territoires				175 000 € *	700 000 € *
Cout total (subventions + ingénierie) en moyenne par an			1 880 951 €	93 000 €	447 733 €	784 903 €	558 335 €	3 939 922 €	

### Total en moyenne par an

Total travaux et subventions, en moyenne par an	1 873 855 €	25 +25 env.	306 190 €	18 600 €	89 547 €	156 981 €	76 667 €	647 984 €	35%
Ingénierie (suivi-animation, estimation), en moyenne par an			70 000 € *	+ 35 000 € de la Banque des Territoires				35 000 € *	140 000 € *
Cout total (subventions + ingénierie) en moyenne par an			376 190 €	18 600 €	89 547 €	156 981 €	111 667 €	787 984 €	

\*Seront ajustés en fonction de la part fixe et de la part variable du bordereau des prix dans le résultat de la consultation

## Chapitre V – Pilotage, animation, et évaluation

### Article 7 – Conduite d’opération

#### 7.1- Pilotage de l’opération

##### 7.1.1 - Mission du maitre d’ouvrage

Fougères Agglomération, assure le pilotage de l’opération, veille au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires.

Elle s’assure par ailleurs de la bonne exécution, par le prestataire, du suivi-animation.

Un agent de la ville de Fougères, chef de projet, assurera l’interface entre les personnes privées, les actions propres mises en place par la ville de Fougères, le prestataire assurant le suivi-animation de l’OPAH-RU, ainsi que les services de Fougères Agglomération et particulièrement le service Habitat.

Il assurera aussi la coordination pour les actions relevant de la compétence de la ville de Fougères en matière d’urbanisme, portera la mise en œuvre opérationnelle des ORI et prendra en charge les prestations spécifiquement nécessaires à la mise en œuvre de ces procédures.

##### 7.1.2 - Instances de pilotage

###### Comité de pilotage :

Un comité de pilotage propre à l’OPAH, présidé par le Président de Fougères Agglomération ou son représentant, est mis en place et composé :

- Du Préfet du Département d’Ille–et-Vilaine ou de son représentant ;
- Du Président de Fougères Agglomération ou de son représentant en charge de l’habitat ;
- Du Maire de la ville de Fougères et (ou) de son représentant en charge de l’aménagement et de l’urbanisme
- Du Président du Département d’Ille-et-Vilaine ou de son représentant ;
- Du Délégué de l’ANAH dans le Département d’Ille-et-Vilaine ou de son représentant ;
- Du Directeur Départemental des Territoires et de la Mer ou de son représentant ;
- Du représentant d’Action logement ;
- Du représentant de l’Etablissement Public Foncier de Bretagne ;
- D’un représentant de la Banque des territoires ;
- D’un représentant du SCHS de la ville de Fougères,
- D’un représentant du CDAS ;
- D’un représentant du CCAS de la ville de Fougères ;
- D’un représentant de l’ADMR
- D’un représentant de Fougères Habitat ;

- D'un représentant de l'Agence Régional de Santé ;
- D'un représentant de Rénobatys ;
- D'un représentant de l'ADIL 35 ;
- De l'Architecte des Bâtiments de France ;
- D'un représentant du SDIS.

Ce comité se réunira dès le démarrage de l'OPAH-RU puis au moins une fois par an, à l'initiative de son Président. Il permettra aux partenaires au vu des informations fournies par l'équipe chargée du suivi-animation de l'OPAH-RU, de suivre l'activité de l'opération : le cas échéant, d'entériner des orientations stratégiques.

### Comité technique

Le Comité technique est une instance partenariale chargée d'assurer le suivi technique de l'opération. Il a pour objectifs :

- D'assurer la conduite opérationnelle et de présenter le bilan technique de l'opération (présentation des dossiers, communication, permanences, etc.) ;
- De travailler sur des problèmes particuliers liés à l'opération ;
- De travailler sur des actions spécifiques à mettre en place pendant la durée de l'opération ;
- De préparer les comités de pilotage.

Ce Comité Technique se réunit autant que de besoin et sera composé de représentants / techniciens :

- De l'Etat ;
- De Fougères Agglomération, dont le chef de projet OPAH-RU ;
- De la ville de Fougères, dont le chef de projet Action Cœur de Ville ;
- Du Département d'Ille-et-Vilaine ;
- De l'ANAH ;
- De la DDTM ;
- Des représentants des différents partenaires en fonction des besoins liés à l'opération (ABF, SDIS, CAF, CARSAT, Sacicap, Rénobatys, ADIL, Action Logement, Banque des territoires, EPF Bretagne, Fougères Habitat, Neotoa, Espacil Habitat...) ;
- Des représentants des travailleurs sociaux (CCAS, CDAS, ADMR, APASE, APE2A, CAF, MSA...).

### Organisation du secrétariat des Comités

- L'équipe du suivi-animation est chargée d'élaborer pour chaque comité (Comité de pilotage, Comité technique, Comité logement indigne) les documents à présenter en séance et de les transmettre dans des délais suffisants (15 jours avant) à Fougères Agglomération pour validation.
- L'équipe de suivi-animation anime les réunions et organise le secrétariat en se chargeant de la réalisation des comptes rendus de réunions et les transmet pour validation à Fougères Agglomération, dans les quinze jours suivant la rencontre, elle veille à leur qualité rédactionnelle et à leur mise en forme.
- Les différents bilans de l'OPAH seront présentés devant les instances d'Action Cœur de Ville afin

de faire le lien avec les autres thématiques.

### La cellule de veille foncière

La cellule de veille foncière est une instance partenariale chargée d'assurer le suivi des interventions spécifiques liées aux volets immobiliers et foncier de l'OPAH-RU.

Cette cellule se réunira au gré des opportunités foncières et en fonction des besoins, sa composition pourrait être la suivante :

- Des représentants de la ville de Fougères ;
- Des représentants de Fougères Agglomération ;
- De l'opérateur en charge du suivi-animation ;
- Des représentants de différents partenaires en fonction des besoins liés à l'opération (bailleurs sociaux du territoire par exemple) ;
- Et toute autre personne jugée nécessaire à l'étude des dossiers abordés.

## **7.2 - Equipe de suivi-animation**

### **7.2.1 – L'équipe de suivi-animation**

Le suivi-animation de l'OPAH-RU est confié à un prestataire qui sera retenu conformément au Code des marchés publics.

L'équipe de suivi-animation qui sera retenue devra démontrer les compétences suivantes :

- Connaissance et maîtrise des dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien, en particulier les dispositifs d'OPAH-RU ;
- Connaissance du fonctionnement des copropriétés et des dispositifs opérationnels axés sur leur réhabilitation et leur redressement tant en incitatif qu'en coercitif ;
- Coordination et gestion de projet, connaissance et maîtrise des dispositifs d'intervention coercitifs en lien avec le code de la santé publique, le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme ;
- Développement de l'information, de la communication et de l'investigation de terrain adaptée aux populations concernées et aux investisseurs potentiels, et en lien étroit avec l'implication des collectivités locales à cette démarche ;
- Compétence en architecture et réhabilitation de logements (amélioration du confort, sortie d'insalubrité) ;
- Développement durable et performance énergétique, capacité à réaliser des évaluations énergétiques, conformément aux méthodes d'évaluations approuvées par les différentes délibérations de l'ANAH ;
- Coordination, médiation, écoute, accompagnement social, afin d'assurer le diagnostic social et juridique et le suivi auprès des familles qui le nécessitent (intervention sur les aspects d'endettement ou de relogement) ;

- Connaissance en fiscalité immobilière.

L'équipe retenue est chargée d'assister les collectivités dans la mise en place et la définition de l'ensemble des circuits et règlements d'interventions.

## **7.2.2 - Contenu des missions de suivi-animation**

### **Animation - information - Coordination opérationnelle**

Le prestataire sera chargé de la mise en place des actions d'information et de communication pendant la durée de l'OPAH-RU. Cela inclut :

- La mise en place de la politique d'information et de communication auprès des habitants, des propriétaires, des syndic de copropriétés, des syndicats de copropriétaires, des associations de quartiers, des notaires, des agents immobiliers, des artisans, des banques, des partenaires et travailleurs sociaux...
- La mise en place d'un plan de communication, constitué de documents de sensibilisation type plaquettes, brochures, affiches, communiqués de presse, supports en vue de réunions publiques, supports adaptés en vue de rencontres professionnelles, vidéos, panneaux sur site...
- L'information, l'accueil du public et la promotion de l'opération est organisée à travers une présence sur le secteur au sein d'un bureau dédié à l'accueil du public.

### **Mission du repérage et formalisation du partenariat**

En lien avec les partenaires concernés, le prestataire en charge du suivi-animation assurera, dans le cadre des différents volets de l'OPAH (incitatif, études préalables aux ORI, habitat indigne) les missions de repérage pour les situations suivantes :

- Logements indignes ;
- Immeubles stratégiques ;
- Ménages en difficulté.

L'opérateur assure, en lien avec le maître d'ouvrage :

- La capitalisation et la remontée des informations auprès des partenaires, notamment de Renobatys ;
- L'organisation et la formalisation du travail de repérage en mobilisant les acteurs concernés ;
- Les comptes-rendus des rencontres et relevés de décisions et leur diffusion aux partenaires concernés ;
- La relance au cas par cas des partenaires si nécessaire.

### **Accompagnement sanitaire et social des ménages**

Le traitement social est un élément transversal. Il accompagne le traitement technique et juridique des situations et est effectué en étroite collaboration avec les travailleurs et services sociaux.

Au regard de la fragilité et de la précarité de certaines populations concernées, la prise en compte du volet social est essentielle à la réussite des opérations notamment dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

Le suivi social se fait en étroite concertation avec les travailleurs sociaux accompagnant habituellement le

ménage, et comporte un diagnostic sur l'état de non-décence du logement, un recours auprès du juge, une préconisation chiffrée des travaux nécessaires à la mise en conformité du logement.

Les modalités d'accompagnement sont adaptées au degré de fragilité et à l'ampleur des besoins des ménages (notamment accompagnement renforcé dans le cas d'arrêt d'insalubrité).

Les propriétaires occupants (PO) ayant des difficultés sociales, financières et de logement en habitat individuel, seront renvoyés vers le dispositif MOUS proposé par le Département depuis plusieurs années. Ces PO nécessitant un accompagnement renforcé seront donc « traités » en dehors des objectifs de l'OPAH.

### **Missions liées à l'hébergement ou au relogement**

Ce volet comprend la recherche de solutions d'hébergement provisoire ou de relogement définitif, l'aide juridique à destination des occupants visant à la connaissance de leurs droits ainsi que l'accompagnement social des ménages tel qu'il apparaît nécessaire à l'issue du diagnostic.

La question de la nécessité du relogement provisoire ou définitif des occupants doit être abordée le plus en amont possible et notamment les informations collectées pour le diagnostic doivent être, à ce stade, suffisantes pour que la question soit soumise à un comité technique sur le suivi de l'indignité et du relogement et ensuite approfondie dans le cadre du traitement (besoins, capacité du ménage, calendrier, évaluation de l'offre locale, pistes...).

En vertu de l'alinéa IIII de l'article L.521-3-2 du code de la construction et de l'habitation, qui précise que « lorsque la déclaration d'insalubrité vise un immeuble situé dans une Opération Programmée d'Amélioration de l'habitat prévue à l'article L. 303-1 et que le propriétaire ou l'exploitant n'a pas assuré l'hébergement ou le relogement des occupants, la personne publique qui a pris l'initiative de l'opération prend les dispositions nécessaires à l'hébergement ou au relogement des occupants ».

En cas de défection du propriétaire ou de l'exploitant, avec l'aide de l'équipe de suivi-animation, la ville de Fougères trouvera des solutions d'hébergement ou de relogement nécessaires, en collaboration avec ses partenaires tels que les bailleurs sociaux publics présents sur le territoire.

L'équipe de suivi-animation doit mettre en œuvre et suivre les relogements nécessaires à la conduite de l'opération en collaboration avec les services compétents de la ville.

### **Assistance financière, administrative et technique auprès des propriétaires et aide à la décision**

#### Information – sensibilisation

- Conseil aux particuliers sur la marche à suivre et les différentes formalités à accomplir ;
- Incitation systématique à l'amélioration de l'habitat et à la restauration du patrimoine bâti :
  - o Encourager les propriétaires et notamment les bailleurs à réhabiliter leur patrimoine, en les incitant à mener une véritable politique patrimoniale, notamment par le biais de contacts directs, permanences sur le terrain et par la mise en place d'un plan de communication ;
  - o Inciter les propriétaires à prendre en compte la question de la performance énergétique par l'approche globale « loyer + charges ».

#### Conseil et aide à la décision pour les propriétaires

- Information sur les financements ;
- Réalisation des diagnostics social et financier du ménage, notamment pour les propriétaires occupants ;

- Apport de conseils technique, thermique, architectural ;
- Réalisation de pré-études de réhabilitation intégrante notamment :
  - o Evaluation du coût des travaux en fonction des scénarios ;
  - o Calcul des loyers conventionnés pour les propriétaires bailleurs ;
  - o Evaluation des diverses aides financières en fonction des caractéristiques de l'immeuble (insalubrité...) et du type de conventionnement ;
  - o Réalisation de plan de financement de l'opération en intégrant notamment les autres subventions et différentes incitations fiscales ;
  - o Conseil pour la présentation du projet et des devis.

### Assistance

- Assistance pour le montage des dossiers administratifs auprès des différents financeurs. Dans le cas d'une mise à disposition du public d'un service en ligne de demandes d'aides, l'opérateur doit accompagner le demandeur dans la constitution de son dossier dématérialisé et dans toutes ses démarches en lignes ;
- Dépôt des dossiers OPAH auprès des financeurs : dans le cas de dossiers complexes, organisation éventuelle d'une intervention de l'opérateur auprès des financeurs,
- Prise en compte des situations difficiles : relogements, problèmes sociaux, problèmes avec les entreprises ;
- Suivi et visites de conformité après réalisation des travaux ;
- Préparation du conventionnement locatif ;
- Appui à la réception des travaux et au versement des subventions y compris après la fin de l'OPAH.

### **Suivi – Evaluation en continu**

- Organisation des comités de pilotage et des comités techniques ;
- Suivi des indicateurs et des stratégies ;
- Propositions opérationnelles ;
- Suivi régulier et évaluation de l'opération ;
- Création et enrichissement d'une base de données en vue de la tenue des tableaux de bord de l'OPAH-RU ;
- Production des comptes-rendus et bilans d'avancement annuels ainsi que du rapport final de l'opération.

### **Mission relative à la lutte contre l'habitat indigne – Mise en place et animation du dispositif**

L'équipe de suivi-animation assurera notamment :

- La définition d'une méthode de travail partenariale et la formalisation du partenariat : création du « comité technique de suivi habitat indigne et relogement » accompagné de la rédaction d'une charte partenariale et de confidentialité ;
- Le suivi et la coordination opérationnelle du dispositif ;
- En lien avec le GULI 35, le repérage de l'habitat indigne (insalubrité et indécence) par la mobilisation, l'organisation et l'animation d'un réseau composé des différents intervenants susceptibles de visiter des logements et ainsi de dépister des cas d'indignité ;

- L'appui et le suivi des ménages occupants,
  - La recherche de solutions adaptées et la mobilisation des différents partenaires. Il est rappelé à ce sujet l'existence, au sein du PDLHI, d'une cellule appelée « commission cas spécifique » qui peut se réunir si situation d'urgence avec solutions à trouver ;
  - L'accompagnement pour le relogement temporaire ou définitif des occupants ;
- L'appui à la réalisation de travaux par le propriétaire, en cas de logement indigne ou insalubre :
  - La médiation pour la négociation préalable avec le propriétaire en vue de l'inciter à réaliser les travaux nécessaires ;
  - Si accord du propriétaire, l'assistance et le conseil renforcé au montage du dossier ;
  - En cas de refus du propriétaire, l'assistance à la collectivité locale pour le déclenchement et le suivi de mesures contraignantes nécessaires (péril, déclaration d'insalubrité rémédiabiles ou irrémédiables...), dont la ville de Fougères restera seule décisionnaire pour la mise en œuvre effective des mesures appropriées ;
  - En cas d'insalubrité irrémédiable, l'assistance à la collectivité dans la mise en œuvre d'opérations de résorption de l'habitat insalubre ;
  - La constitution d'une base de données de l'habitat indigne.

### **Missions relatives à la réhabilitation durable et à la lutte contre la précarité énergétique**

Les missions de suivi-animation de l'opération programmée incluent les missions d'accompagnement définies par l'ANAH dans le cadre de son règlement des aides du programme Habiter Mieux Sérénité

Inciter à la réhabilitation durable : l'objectif est d'améliorer la performance énergétique de logements. L'équipe de suivi-animation doit sensibiliser et inciter les propriétaires à intégrer des objectifs de performance énergétique dans leur projet de réhabilitation, ainsi que les artisans et les entreprises locales du bâtiment, en vue notamment de la réduction des charges de logement et de l'émission de gaz à effet de serre, mais avant tout pour le confort des occupants.

### **Mission spécifique en faveur des copropriétés**

L'OPAH-RU a vocation à mettre en place un service :

- ✓ De sensibilisation et de formation au fonctionnement de la copropriété, service qui pourra concerner un nombre assez large de copropriétés ;
- ✓ D'accompagnement des copropriétés qui le nécessitent, pour la mise en œuvre des travaux nécessaires.

L'équipe de suivi-animation de l'OPAH-RU s'attachera ainsi :

- Dans un premier temps à contacter :
  - Les copropriétés potentiellement inorganisées pour leur proposer une réunion d'information et de sensibilisation sur le fonctionnement de la copropriété ;
  - Les syndicats ou conseils syndicaux des quelques copropriétés qui présentent potentiellement des taux élevés d'impayés.

Et ce faisant, mieux connaître les besoins actualisés d'accompagnement des copropriétés.

La liste des copropriétés concernées en juin 2019 sera fournie à l'équipe de suivi-animation, étant entendu qu'une actualisation de ces informations (copropriétés non organisées, copropriétés avec des dettes de charge) est attendue au moment du lancement de l'OPAH-RU, à l'aide du dernier



extrait disponible du règlement national des copropriétés.

- Puis à mettre en place un plan d'actions pluriannuel à la résolution des premières difficultés identifiées ;
- Parallèlement à préciser les copropriétés à enjeux de rénovation (travaux d'entretien, parties communes, rénovation énergétique...), et à accompagner ces copropriétés vers la réalisation des travaux de rénovation ;
- En cas de copropriété à la gestion très fragile nécessitant un programme très important de travaux, des études complémentaires pour la réalisation d'un diagnostic multicritères (social, financier technique, de gestion, de fonctionnement) pourront être demandées. Le bureau s'attachera alors à accompagner la collectivité à l'écriture des cahiers des charges avec la définition claire des besoins identifiés.

L'atteinte de ces objectifs passera par la mise en place d'un partenariat avec les acteurs majeurs de la copropriété (syndics professionnels et bénévoles, conseils syndicaux...).

### **Volet perte d'autonomie de la personne dans l'habitat**

Dans ce domaine, l'équipe de suivi-animation assurera notamment :

- Le repérage des situations ;
- Une assistance à maîtrise d'ouvrage des ménages concernés à la définition et à la réalisation de travaux.

### **Volet « prospective foncière »**

Dans ce domaine, l'équipe de suivi-animation assurera notamment le repérage et un conseil sur les immeubles stratégiques (faisabilité, DPU, négociations...).

Cela s'appuiera notamment sur une veille des DIA.

### **Mise en œuvre d'opérations de restauration immobilière (ORI)**

Dans l'objectif de la mise en place d'études d'éligibilité, de faisabilité et de calibrage aux financements RHI-THIRORI définies page 25, l'équipe de suivi-animation devra réunir de fortes compétences en matière de concertation, de négociation, de suivi social, d'urbanisme (négociations, enquête sociale et enquêtes parcellaires, repérage des biens de l'ORI, procédure de DUP, préparation des dossiers à déposer auprès de la commission nationale de lutte contre l'habitat indigne) ainsi qu'en accompagnement de procédures.

### **Mission de gestion des aides de Fougères Agglomération et des partenaires et articulation avec les dispositifs existants**

L'équipe de suivi animation assure l'information sur l'ensemble des aides complémentaires mises en place par Fougères Agglomération et ses partenaires, constitue des dossiers administratifs pour l'engagement de ces aides, et les dossiers de demande de paiement. Elle assure le lien administratif avec les dispositifs d'aides existants afin de constituer des dossiers complets à transmettre pour engagement.

### **7.2.3 - Modalités de coordination opérationnelle**

Fougères Agglomération travaillera avec un chef de projet, identifié à la ville de Fougères, et qui aura en charge l'animation et la coordination plus globale de l'OPAH-RU et des actions partenariales. Il assurera l'accompagnement de l'équipe de suivi-animation retenue pour l'OPAH-RU.

## **7.3 - Evaluation et suivi des actions engagées**

### **7.3.1- Indicateurs de suivi des objectifs**

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs sont suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

### **7.3.2- Bilans et évaluation finale**

Des bilans annuels et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage doit faire état des éléments suivants :

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectifs, état d'avancement du dossier, plan de financement prévisionnel, points de blocages.
- En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

Le bilan final établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sous forme de rapport doit être présenté au comité de pilotage en fin d'opération.

Ce rapport doit notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relation entre les maîtres d'ouvrages, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants ;
- Recenser les solutions mises en œuvre ;
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document peut comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

## Chapitre VI - Communication

### Article 8 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires, et l'équipe de suivi-animation s'engagent à mettre en œuvre les mesures d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'ensemble des partenaires sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de sa charte graphique. Ceci implique les supports d'information de type : dépliants, plaquettes, vitrophanies, site internet ou communication presse portant sur l'OPAH-RU.

Le logo de l'ANAH en quadrichromie, la mention de son site internet ANAH.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et « on line » dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : article presse intercommunale/municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie..

L'équipe assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'elle collaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'ANAH.

Elle reproduira dans ses supports, à la fois, le logo type, la mention du numéro indigo et du site internet de l'Agence dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre de l'OPAH-RU, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'ANAH ».

Le logo du Ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération de même que celui d'Action Logement.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'équipe de suivi-animation, devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale de l'ANAH (DDTM), les signataires de la présente convention et les principaux partenaires.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la délégation locale de l'ANAH (DDTM) qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématiques, enjeux locaux...Elle validera les informations portées par l'ANAH.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'équipe de suivi-animation de prendre attache auprès de la Direction de la communication de l'ANAH afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'ANAH peut être amenée à solliciter l'équipe de suivi-animation en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'équipe de suivi-animation apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme. En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-RU, ils s'engagent à les faire connaître à la Direction de la communication de l'ANAH et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'équipe de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'ANAH de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communication (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

## Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

### Article 9 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de cinq années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'ANAH du 01 septembre 2021 au 31 Aout 2026.

### Article 10- Révision/ et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultats et des consommations de crédits), le nécessitent, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention modifiant, de façon conséquente l'économie générale du projet, fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'ANAH, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

## Article 11 – Transmission de la convention

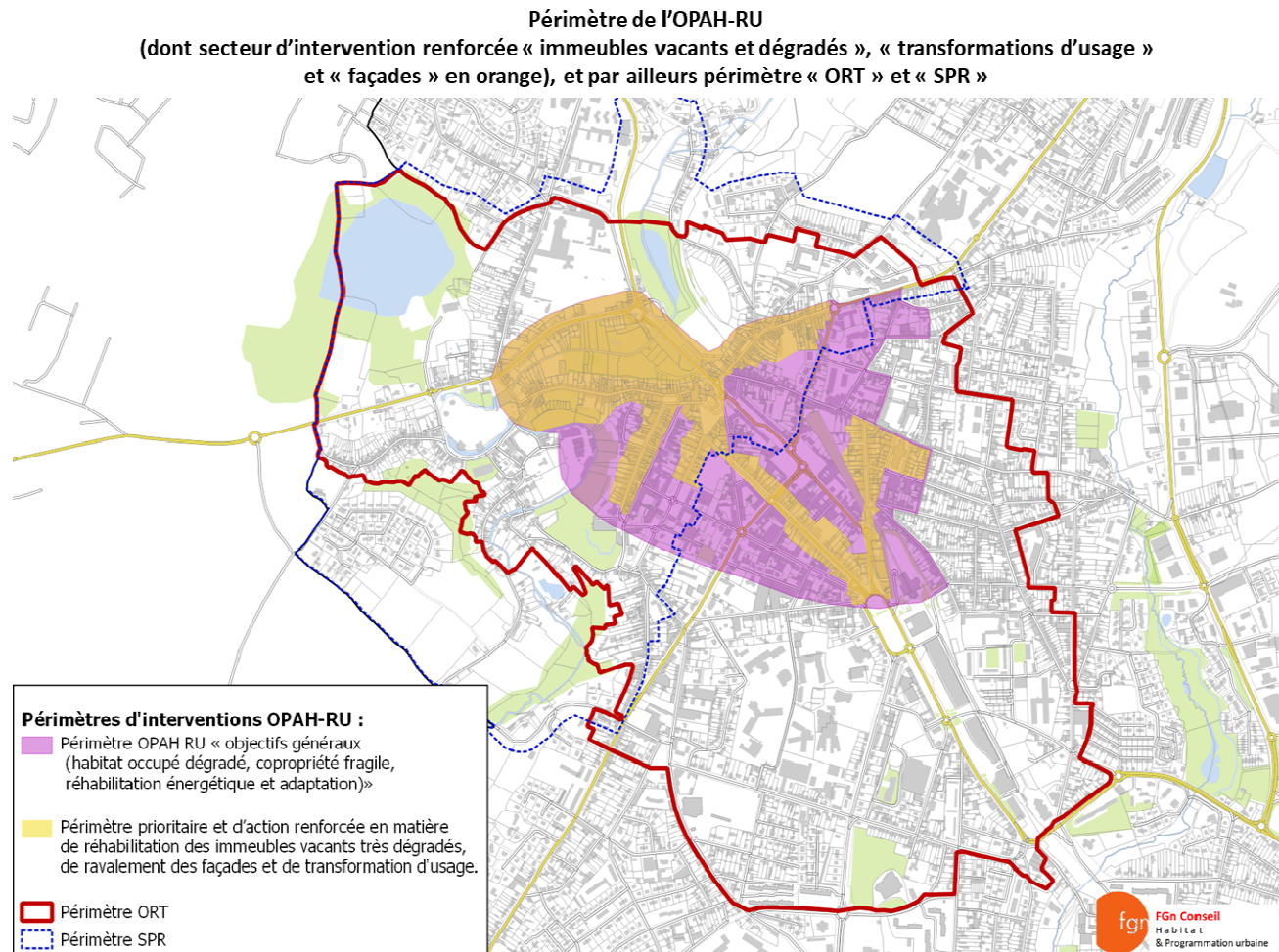
La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'agence de la région et à l'ANAH centrale en version.pdf.

Fait en 5 exemplaires à Fougères, le

Pour l'Etat, Le Préfet de la Région Bretagne, Préfet d'Ille-et-Vilaine	Pour l'Anah, Pour le Département d'Ille-et-Vilaine Le Président du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine
Monsieur Emmanuel BERTHIER	Monsieur Jean-Luc CHENUT
Pour Fougères Agglomération, La Vice-Présidente	Pour la Ville de Fougères Le Maire
Madame Marie-Laure NOEL	Monsieur Louis FEUVRIER
Pour la Banque des Territoires	
Madame Elodie FREFIELD	

## Annexe 1 : Carte des périmètres ORT/OPAH RU et voiries concernés

Carte des périmètres ORT/OPAH RU et voiries (et numéros de voiries) concernés



### Adresses situées dans le Périmètre de l'OPAH :

- 5 à 17 avenue du Général de Gaulle
- 4 à 16 avenue François Mitterrand
- 1 à 15 boulevard du Maréchal Leclerc
- 1 à 65 boulevard Jacques Faucheux
- 1 à 53 boulevard Jean Jaurès
- 2 à 6 impasse du Général Lariboisière
- 1 à 23 place Aristide Briand
- 1 à 20 place de la Grande Douve
- 2 à 7 place de la République
- 1 à 17 place du Général de Lariboisière
- 2 à 28 place du Président Carnot
- 1 à 21 place du théâtre
- 1 à 16 place Gambetta
- 1 à 5 place Raoul II

- 2 à 8 rue de l'Abbé Bridel
- 3 à 11 rue de l'Abbé Jolie
- 1 à 22 rue Albert Durand
- 1 à 21 (côté impair) rue Alexandre III
- 1 à 6 rue Baron
- 3 à 24 rue Charles Mallard
- 5 à 25 rue Chateaubriand
- 1 à 22 rue de Bonabry
- 1 à 6 rue de l'Hospice
- 1 à 4 rue de la Caserne
- 1 à 5 rue de la Dorangerie
- 4 à 106 rue de la Forêt
- 3 à 11 rue de la Fourchette
- 1 à 118 rue de la Pinterie
- 1 à 9 rue de Paris
- 6 à 12 rue de Rillé
- 1 à 14 rue de Verdun
- 1 à 43 rue des Feuteries
- 2 à 67 rue de Prés
- 2 à 14, 40 et 17 à 45 rue des Recollets
- 3 à 23 rue du Beffroi
- 3 à 7 rue du Four
- 4, 12, 14, 16, 18 et 20 rue du Général Chanzy
- 3 à 7 rue du Parc
- 1 à 38 rue du Tribunal
- 2 à 58 (Côté pair) rue Duguesclin
- 1 à 9 rue Eugène Pacory
- 1 à 13 rue Eugène Trébourg
- 4 à 18 rue Gaston Cordier
- 2-4 rue Jean Jacques Rousseau
- 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 rue Jeanne d'Arc
- 1 à 32 rue Jules Ferry
- 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 et 20 rue Kléber
- 1 à 38 rue Lesueur
- 2 à 5 rue Madiot
- 4 à 61 rue Nationale
- 1 à 27 (côté impair) rue Neflet
- 37 à 55 rue Pasteur
- 5, 7, 7b, 9 rue Pipon
- 1 Rue Pommereul
- 4 à 7 rue de la Porte Roger
- 2 à 10 rue Rallier
- 1 à 9 rue des Résistants fougerais
- 2, 4, 6, 8 et 10 rue Villebois Mareuil



## Annexe 2 : Liste des principales copropriétés qui, en juin 2019, présentaient des signes de fragilité notamment de gestion (taux d'impayés, ou absence d'immatriculation)

### Copropriétés potentiellement fragiles de plus de 8 logements immatriculées au registre :

Informations générales				Gradient de fragilité		Indicateur de fragilités									
Code parcelle	Numéro de voirie	Libellé de voirie	Nb de logements	Gradient Note finale (max 24 pts)	Gradient Classe finale	Charges pour opérations courantes de l'exercice clos	Montant des impayés de charges	Taux d'impayés de charges	PO exonérés de tout ou partie de la TH	Prix moyen au m <sup>2</sup> (DVF 2014-2018)	Écart par rapport à la commune (DVF 2014-2018)	Taux de locataires privés	Taux de logements vacants 01/2019	Dont Tx LV plus de 2ans 01/2019	Taux de logs. Fiscalement médiocre ou mauvais
35115000AI0822	7	BD JEAN JAURES	13	11	fragilité potentielle forte	6 517 €	0 €	0%	100%	954 €	-13%	92%	54%	15%	0%
35115000AT0256	35	RUE NATIONALE	9	9	fragilité potentielle assez forte	6 727 €	2 954 €	43,9%	43%	978 €	-11%	22%	22%	0%	0%
35115000AS0113	5	PL DU GAL DE LARIBOSIERE	9	8	fragilité potentielle assez forte	11 516 €	0 €	0%	38%	869 €	-21%	11%	22%	11%	0%

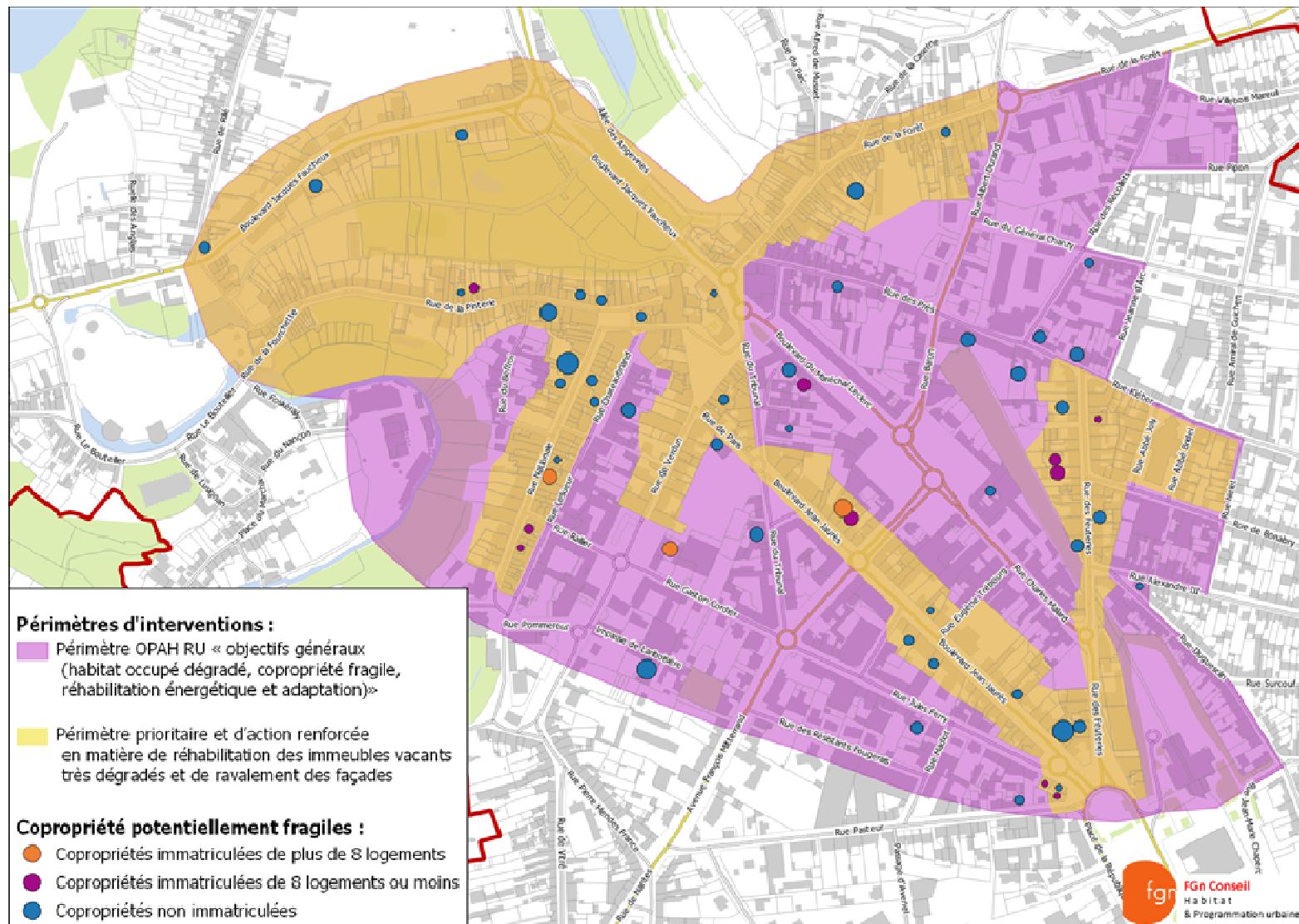
### Copropriétés potentiellement fragiles de 8 logements ou moins immatriculées au registre :

Informations générales				Gradient de fragilité		Indicateur de fragilités									
Code parcelle	Numéro de voirie	Libellé de voirie	Nb de logements	Gradient Note finale (max 24 pts)	Gradient Classe finale	Charges pour opérations courantes de l'exercice clos	Montant des impayés de charges	Taux d'impayés de charges	PO exonérés de tout ou partie de la TH	Prix moyen au m <sup>2</sup> (DVF 2014-2018)	Écart par rapport à la commune (DVF 2014-2018)	Taux de locataires privés	Taux de logements vacants 01/2019	Dont Tx LV plus de 2ans 01/2019	Taux de logs. Fiscalement médiocre ou mauvais
35115000AI0637	40	RUE DES FEUTERIES	3	11	fragilité potentielle forte	1 771 €	0 €	0%	100%	530 €	-52%	67%	33%	0%	0%
35115000AI0839	6	BD DU MAL LECLERC	7	10	fragilité potentielle assez forte	6 688 €	0 €	0%	100%	914 €	-17%	86%	0%	0%	0%
35115000AC0151	44	RUE DE LA PINTERIE	4	9	fragilité potentielle assez forte	2 183 €	279 €	13%	100%	1 009 €	-8%	75%	25%	0%	0%
35115000AI0688	29	RUE DES FEUTERIES	8	9	fragilité potentielle assez forte	non renseigné	non renseigné	non renseigné	0%	566 €	-48%	100%	25%	13%	0%
35115000AI1060	31	RUE DES FEUTERIES	5	9	fragilité potentielle assez forte	2 922 €	0 €	0%	60%	964 €	-12%	0%	0%	0%	100%
35115000AS0240	2	PL DE LA REPUBLIQUE	3	9	fragilité potentielle assez forte	3 961 €	0 €	0%	100%			67%	33%	33%	0%
35115000AT0240	53	RUE NATIONALE	3	9	fragilité potentielle assez forte	non renseigné	non renseigné	non renseigné	50%	645 €	-41%	33%	0%	0%	0%
35115000AT0749	47	RUE NATIONALE	4	9	fragilité potentielle assez forte	3 853 €	0 €	0%	100%	833 €	-24%	0%	0%	0%	0%
35115000AI0821	9	BD JEAN JAURES	8	8	fragilité potentielle assez forte	6 914 €	0 €	0%	0%	920 €	-16%	75%	38%	25%	0%
35115000AS0243	32	RUE JULES FERRY	3	8	fragilité potentielle assez forte	3 125 €	90 €	3%	0%	870 €	-21%	67%	33%	33%	0%

**Copropriétés potentiellement fragiles non immatriculées au registre :**

Informations générales				Gradient de fragilité		Indicateur de fragilités						
Code parcelle	Numéro de voirie	Libellé de voirie	Nb de logements	Gradient Note finale (max 24 pts)	Gradient Classe finale	PO exonérés de tout ou partie de la TH	Prix moyen au m <sup>2</sup> (DVF 2014-2018)	Écart par rapport à la commune (DVF 2014-2018)	Taux de locataires privés	Taux de logements vacants 1767Bis2019	Dont Tx LV plus de 2ans 1767Bis2019	Taux de logs. Fiscalement médiocre ou mauvais
35115000AI0902	26	RUE DES FEUTERIES	6	15	fragilité potentielle forte	100%			83%	33%	17%	100%
35115000AI0048	2	RUE DES RECOLLETS	6	13	fragilité potentielle forte	75%	899 €	-18%	0%	0%	0%	100%
35115000AS0268	18	RUE JULES FERRY	6	13	fragilité potentielle forte	100%			83%	33%	33%	0%
35115000AC0109	21	PL DU THEATRE	4	12	fragilité potentielle forte	50%	882 €	-19%	50%	25%	25%	0%
35115000AI0681	17	RUE DES FEUTERIES	6	12	fragilité potentielle forte	33%	902 €	-18%	50%	33%	33%	0%
35115000AI0756	3	RUE DES FEUTERIES	6	12	fragilité potentielle forte	100%			83%	33%	17%	0%
35115000AT0316	13	RUE NATIONALE	5	12	fragilité potentielle forte	100%			40%	40%	40%	0%
35115000AC0429	54	BD JACQUES FAUCHEUX	5	11	fragilité potentielle forte	100%			60%	20%	0%	100%
35115000AD0229	40	RUE DE LA FORET	10	11	fragilité potentielle forte	50%	692 €	-37%	30%	10%	0%	0%
35115000AI0052	65	RUE DES PRES	7	11	fragilité potentielle forte	50%	883 €	-19%	71%	57%	0%	0%
35115000AC0053	25	BD JACQUES FAUCHEUX	5	10	fragilité potentielle assez forte	100%	1 004 €	-8%	80%	20%	0%	0%
35115000AI0696	41	RUE DES FEUTERIES	7	10	fragilité potentielle assez forte	100%			86%	14%	0%	0%
35115000AI0722	12	PL DU PRT CARNOT	4	10	fragilité potentielle assez forte	50%	581 €	-47%	25%	0%	0%	0%
35115000AT0261	31	RUE NATIONALE	3	10	fragilité potentielle assez forte	0%	880 €	-20%	100%	33%	33%	0%
35115000AS0142	6	RUE DE PARIS	6	10	fragilité potentielle assez forte	25%	869 €	-21%	33%	17%	0%	0%
35115000AT0349	21	RUE CHATEAUBRIAND	8	10	fragilité potentielle assez forte	0%			50%	75%	25%	100%
35115000AC0099	5	PL GAMBETTA	3	9	fragilité potentielle assez forte	0%	618 €	-44%	100%	0%	0%	0%
35115000AC0440	1	PL DU THEATRE	4	9	fragilité potentielle assez forte	100%			75%	0%	0%	0%
35115000AI0840	4	BD DU MAL LECLERC	7	9	fragilité potentielle assez forte	100%	1 042 €	-5%	57%	14%	0%	0%
35115000AI0883	43	BD JEAN JAURES	4	9	fragilité potentielle assez forte	0%			25%	75%	75%	100%
35115000AI1182	20	RUE DES PRES	5	9	fragilité potentielle assez forte	100%	1 000 €	-9%	60%	40%	0%	0%
35115000AK0127	6	RUE ALEXANDRE 3	3	9	fragilité potentielle assez forte	67%	1 192 €	9%	0%	33%	33%	0%
35115000AS0101	4	IMP DU GAL DE LARIBOISIERE	15	9	fragilité potentielle assez forte	100%			67%	0%	0%	0%
35115000AS0249	49	RUE PASTEUR	4	9	fragilité potentielle assez forte	0%	518 €	-53%	100%	25%	0%	0%
35115000AS0656	28	RUE DU TRIBUNAL	8	9	fragilité potentielle assez forte	0%	985 €	-10%	88%	25%	13%	0%
35115000AI0705	44	RUE DES PRES	8	9	fragilité potentielle assez forte	40%			38%	25%	13%	0%
35115000AT0279	14	RUE NATIONALE	4	9	fragilité potentielle assez forte	0%	768 €	-30%	0%	50%	25%	0%
35115000AC0153	54	RUE DE LA PINTERIE	3	9	fragilité potentielle assez forte	0%			67%	33%	33%	100%
35115000AT0633	10	RUE NATIONALE	19	9	fragilité potentielle assez forte	33%			68%	21%	5%	21%
35115000AC0131	8	RUE DE LA PINTERIE	4	8	fragilité potentielle assez forte	33%	864 €	-21%	25%	25%	0%	0%
35115000AT0303	5	RUE DE LA PINTERIE	11	8	fragilité potentielle assez forte	0%			64%	82%	82%	0%
35115000AC0518	51	BD JACQUES FAUCHEUX	6	8	fragilité potentielle assez forte	0%			67%	83%	83%	0%
35115000AD0171	70	RUE DE LA FORET	4	8	fragilité potentielle assez forte	0%	851 €	-22%	75%	25%	0%	0%
35115000AI0062	12	RUE DU GAL CHANZY	4	8	fragilité potentielle assez forte	33%			25%	50%	50%	0%
35115000AT0325	14	RUE CHATEAUBRIAND	4	8	fragilité potentielle assez forte	0%	834 €	-24%	75%	0%	0%	0%
35115000AI0913	40	RUE DES PRES	8	8	fragilité potentielle assez forte	67%	1 064 €	-3%	63%	13%	0%	0%
35115000AS0211	24	BD JEAN JAURES	4	8	fragilité potentielle assez forte	33%			25%	50%	50%	0%
35115000AI1144	9	RUE DU TRIBUNAL	3	8	fragilité potentielle assez forte	0%	664 €	-39%	67%	0%	0%	0%
35115000AI1049	27	BD JEAN JAURES	3	8	fragilité potentielle assez forte	100%			67%	0%	0%	0%
35115000AS0149	19	PL ARISTIDE BRIAND	4	8	fragilité potentielle assez forte	50%	1 167 €	7%	0%	25%	25%	0%
35115000AS0218	28	BD JEAN JAURES	4	8	fragilité potentielle assez forte	33%	826 €	-25%	25%	0%	0%	0%
35115000AS0239	2	PL DE LA REPUBLIQUE	3	8	fragilité potentielle assez forte	100%			67%	33%	0%	0%
35115000AI0757	51	BD JEAN JAURES	18	8	fragilité potentielle assez forte	0%			100%	50%	33%	0%

### Copropriétés potentiellement fragiles selon leur taille et leur statut d'immatriculation au registre des copropriété



Source : Gradient de fragilité multicritères et Majoic 2019 – Réalisation : FGN Conseil

## Annexe 3 : Rappel des principes de sélection, et liste des immeubles présélectionnés pour intégrer le plan rénovation des façades de l'OPAH RU

### Principes de sélection (rappel)

L'environnement urbain à Fougères est marqué par la présence des façades en pierre plutôt sombres. Ces façades donnent un cadre pérenne et dure à la ville.

Etant donné que les façades en pierre apparente ont l'avantage de bien vieillir dans le temps, les dégradations des façades sont plus lisibles sur les bâtiments enduits. Ces enduits sont souvent de couleur grise foncée et renforcent l'aspect « sombre » des linaires des façades.

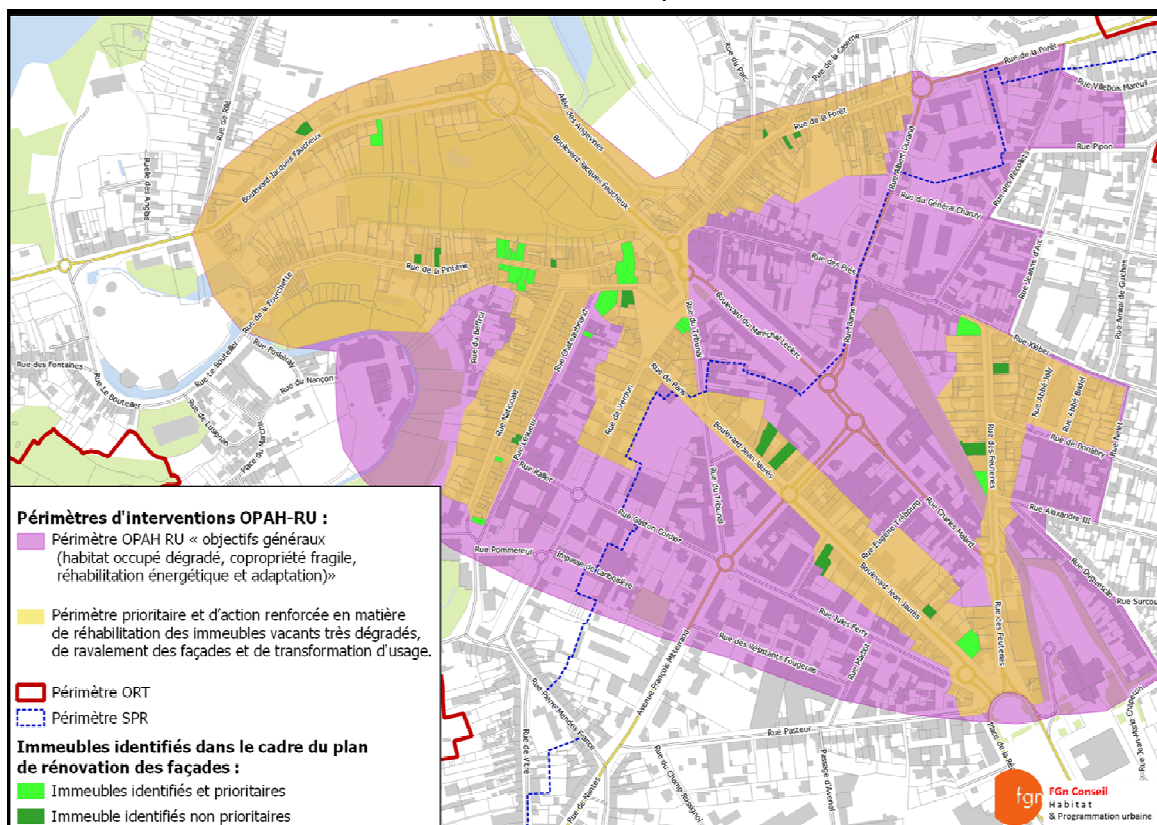
De ce fait, il est proposé de renforcer les interventions sur les bâtiments enduits qui se distinguent dans les linaires des façades comme des ponctuations avec moins de qualités. D'une part, pour aller vers des enduits plus qualitatifs, et d'autre part pour faire évoluer les teintes des enduits vers des couleurs plus claires et chaudes.

Beaucoup de bâtiments à Fougères, et plus particulièrement les bâtiments en pierre apparente, ont subi les installations, pas toujours heureuses, de volets roulants métalliques et les volets battants en bois sont en train de disparaître. Le fait de remplacer les volets battants en bois par des volets roulants métalliques a tendance à aplatir les façades et à les rendre encore plus « durs ».

Afin d'adoucir l'aspect minéral de ces façades, et pour les animer sans perdre leurs caractéristiques d'origine, il conviendra de favoriser l'installation de volets battants en bois, y compris sur les bâtiments déjà équipés de volets roulants métalliques.

Une attention particulière sera portée aux rénovations des devantures bois à RDC qui sont des ensembles fragiles à protéger.

Localisation des immeubles identifiés pour le plan de rénovation des façades dans le cadre de l'OPAH-RU, selon la priorité d'intervention



## Liste des adresses :

### Secteur de la rue de la Pinterie

#### 1) Parcelle AC 514

60 rue de la Pinterie

Bâtiment R+2

Sujets particuliers :

- étages enduites à refaire
- volets battants en bois à poser
- la porte d'entrée à rénover
- les décentes des eaux pluviales à vérifier

#### 2) Parcelle AC 153

54 rue de la Pinterie

Bâtiment R+2+combles

Sujets particuliers :

- volets battants en bois à poser
- menuiseries à changer
- garde-corps au niveau R+2 à rénover
- fenêtres des combles à rénover

#### 3) Parcelle AC 136

18 rue de la Pinterie

Bâtiment R+1+combles

Sujets particuliers :

- menuiserie RDC à changer
- menuiserie à changer
- volets battants à poser

#### 4) Parcelle AC 141

20 rue de la Pinterie

Bâtiment R+2+combles

Sujets particuliers :

- éléments en pierre à nettoyer
- balcon à rénover
- étages enduites à refaire

#### 5) Parcelle AC 142, 143

22 rue de la Pinterie

#### 6) Parcelle AC 144

24 rue de la Pinterie

Bâtiment R+2

Sujets particuliers :

- menuiserie de RDC à rénover
- enduit aux étages à refaire
- volets battants en bois à poser

7) Parcelle AT 304  
3 rue de la Pinterie  
Bâtiment R+2+combles

Sujets particuliers :

- éléments en pierre à nettoyer
- menuiserie RDC à changer
- volets battants à poser
- corniche à rénover

8) Parcelle AT 302  
7 rue de la Pinterie  
Bâtiment R+1+combles

Sujets particuliers :

- volets battants à poser
- corniche à rénover

9) Parcelle AT 301  
9 rue de la Pinterie  
Bâtiment R+1+combles

Sujets particuliers :

- devanture en bois au RDC à rénover
- volets battants en bois à ajouter

10) Parcelle AT 305  
1 rue de la Pinterie  
Bâtiment R+3+combles

Sujets particuliers :

- menuiserie de RDC à rénover
- balcons rapportés avec les garde-corps à rénover
- volets battants en bois à poser
- 

11) Parcelle AC 123  
4 rue de la Pinterie  
Bâtiment R+2

Sujets particuliers :

- devanture en bois à rafraichir
- enduit à refaire
- couverture à reprendre

### **Secteur du boulevard Jean Jaurès**

Point de vigilance : à veiller l'évolution de la façade au niveau 40 boulevard Jean Jaurès. A éviter la pose des portes de garage peu qualitatif, type volets métalliques.

12) Parcelle AI 757  
51 boulevard Jean Jaurès  
Bâtiment R+3

Sujets particuliers :

- RDC à redéfinir
- enduits aux étages à refaire
- descentes des EP à vérifier

13) Parcelle AI 883

43 boulevard Jean Jaurès

Bâtiment R+2+combles

Sujets particuliers :

- nettoyage de façade en pierre de taille
- rénovation des garde-corps des balcons
- volets battants en bois à poser

14) Parcelle AS 209

1 rue de la Dorangerie

Bâtiment R+1+combles

Sujets particuliers :

- enduit à refaire
- volets battants en bois à poser à l'étage
- distribution d'électricité en façade à revoir

15) Parcelle AI 821

9 boulevard Jean Jaurès

Bâtiment R+3

Sujets particuliers :

- enduits à refaire
- éléments en pierre à nettoyer
- volets battants en bois à poser à l'étage

16) Parcelle AI 826

5bis boulevard Jean Jaurès

Bâtiments R+2+combles

Sujets particuliers :

- enduits à refaire
- éléments en pierre à nettoyer
- volets battants en bois à poser à l'étage

**Place A. Briand**

17) Parcelle AS 156, AS 155, AS 154

5, 7, 9 Place A. Briand

Bâtiment R+2+combles

Sujets particuliers :

- enduit à refaire
- éléments en pierre à nettoyer
- menuiserie à remplacer (parcelle AS 156)
- porte d'entrée à remplacer (parcelle AS 154)
- volets battants en bois à poser
- toiture à reprendre avec les lucarnes (parcelle AS 156)
- descentes des EP à reprendre

18) Parcelle AT 333

2 place A. Briand

Bâtiment R+3+combles

Sujets particuliers :

- enduit à refaire
- toiture avec lucarnes à reprendre
- volets battants en bois à poser

19) Parcelle AT 331

4 Rue Porte-Roger

Bâtiment R+3+combles

Sujets particuliers :

- éléments en pierre à nettoyer
- plancher en pierre du balcon à rénover
- ferronnerie du balcon à rénover
- descentes des eaux pluviales à rénover

20) Parcelle AC 105

9 Rue Porte-Roger

Bâtiment R+2+combles

Sujets particuliers :

- menuiseries à remplacer
- volets battant en bois à poser
- plancher en pierre du balcon à rénover
- ferronneries du balcon à rénover
- poutres métalliques en façade à rénover

Secteur de la rue Nationale

21) Parcelle AT 253

14 rue Lesueur

Bâtiment R+1

Sujets particuliers :

- éléments en pierre à nettoyer
- enduit à refaire
- balustrade en toiture à rénover
- volets battants en bois à poser
- ventilation à intégrer dans les menuiseries

22) Parcelle AT 252

16 rue Lesueur

Bâtiment R+1+combles

Sujets particuliers :

- façade en pierre à nettoyer
- menuiseries à remplacer
- volets battants en bois à poser

23) Parcelle AT 229

38 rue Lesueur, 63 rue Nationale

Bâtiment R+2+combles

Sujets particuliers :

- enduits à refaire
- éléments en pierre à nettoyer
- toiture avec lucarnes à rénover
- volets battants en bois à poser



24) Parcelle AT 246

45 rue Nationale, 2 rue Rallier

Bâtiment R+3+combles

Sujets particuliers :

- devanture en bois en RDC à rénover
- éléments en pierre à nettoyer
- toiture avec lucarnes à reprendre
- enduit à refaire
- volets battants\_

**Secteur Est**

25) Parcelle AD 152

51 rue de la Forêt

Bâtiment R+3+combles

Sujets particuliers :

- devanture de RDC à reconfigurer
- éléments en pierre à nettoyer
- enduit à refaire
- lucarne à rénover
- volets battants en bois à poser

26) Parcelle AD 237

48 rue de la Forêt

Bâtiment R+1+combles

Sujets particuliers :

- devanture en bois à rafraichir
- éléments en pierre à nettoyer
- menuiseries à changer
- lucarne à rénover
- enduit à refaire
- volets battants en bois à poser

27) Parcelle AD621

52 rue de la Forêt

Bâtiment R+2

Sujets particuliers :

- éléments en pierre à nettoyer
- enduite à refaire
- volets battants en bois à poser

28) Parcelle AI 700

48 rue des Près

Bâtiment R+2+combles

Sujets particuliers :

- enduit à refaire

29) Parcelle AI 637

40 rue des Feuteries

Bâtiment R+2+combles

Sujets particuliers :

- enduit à refaire

30) Parcelle AI 683  
21 rue des Feutrerries  
Bâtiment R+2+combles

Sujets particuliers :

- enduit à refaire
- éléments en pierre à nettoyer
- volets battants en bois à poser

31) Parcelle AI 681  
15-17 rue des Feutrerries  
Bâtiment R+1+combles

Sujets particuliers :

- tourelle à rénover
- enduit à refaire
- lucarnes à rénover
- éléments en pierre nettoyer

### **Boulevard Jacques Faucheux**

32) Parcelle AC 33  
40 boulevard Jacques Faucheux  
Bâtiment R+1

Sujets particuliers :

- enduit à refaire
- portique en bois à protéger (à garder en apparent)
- menuiserie sur le portique en bois à changer
- garde-corps à changer

33) Parcelle AC 69  
35 boulevard Jacques Faucheux  
Bâtiment vacant R+1+combles

Sujets particuliers :

- enduit à rafraichir
- lucarne à rénover
- volets rapportés en bois à rénover
- les modes et nature en bois au-dessus de la porte d'entrée à rénover

## Façades par ordre de priorité

- 1) 1 rue de la Pinterie
- 2) 3 rue de la Pinterie
- 3) 7 rue de la Pinterie
- 4) 9 rue de la Pinterie
- 5) 18 rue de la Pinterie
- 6) \*20 rue de la Pinterie
- 7) \*22 rue de la Pinterie
- 8) 24 rue de la Pinterie
- 9) 4 de la rue Porte-Roger
- 10) 9 de la rue Porte-Roger
- 11) 15-17 rue des Feuteries
- 12) 5, 7, 9 Place A. Briand
- 13) 38 rue Lesueur, 63 rue Nationale
- 14) 45 rue Nationale, 2 rue Rallier
- 15) 51 boulevard Jean Jaurès
- 16) 48 rue des Près
- 17) 35 boulevard Jacques Fauchoux
- 18) 15 rue Châteaubriand

*\* 20-22 rue de la Pinterie a fait l'objet d'un projet de renouvellement urba*

Envoyé en préfecture le 30/09/2021

Reçu en préfecture le 30/09/2021

Affiché le

ID : 035-200072452-20210927-CC\_2021\_159-DE