



HTAG (Hébergement Touristique d'Avant-Garde) - Création d'un gîte à énergie positive

Pays de Fougères, Marches de Bretagne

Fonds sollicités :

Region / Europe - FEADER - LEADER

Axes :

Axe Services collectifs essentiels

Fiche Action :

Europe : 4. Renforcer l'ancrage territorial des activités économiques

Région : Axe Services collectifs essentiels

Fonctionnement / Investissement :

Investissement

IDENTIFICATION DU PORTEUR DE PROJET

Nom porteur : Mairie de Saint-Georges-de-Chesné

N° SIRET : 21350269300012

Forme juridique : Commune

Nombre d'habitants : 720

Nombre de salariés ou d'agents (ETP) : 5.00

Montant du budget Annuel en k€ : 1298.00

Représentant de la structure demandeuse : Joseph ERARD, Maire

Représentant technique du projet : Sandrine MAILLARD, Secrétaire Générale, mairie@ville-saintgeorgesdechesne.fr

Adresse postale : 1 Place de la Mairie 35140 SAINT GEORGES DE CHESNE

Adresse électronique : mairie@ville-saintgeorgesdechesne.fr

Tel : 0299976185

CARACTERISTIQUES DU PROJET

1 - Eléments de contexte

REMARQUES PREALABLES

- Pour l'action HTAG, la Commune de Saint-Georges-de-Chesné avait déposé une demande préalable le 9 avril 2018, au titre du Contrat de Partenariat – volet Crédits régionaux. La présente fiche vient mettre à jour le dossier en proposant une demande couplée : fonds régionaux et fonds FEADER-LEADER. La demande préalable du 9 avril 2018 se trouve donc annulée.
- Concernant les fonds FEADER-LEADER, le porteur exprime le souhait que son projet soit reconnu par les membres du CUP comme « projet d'excellence ». La fiche-action LEADER choisie est la fiche-action 4 « Renforcer l'ancrage territorial des activités économiques » qui détient un montant-plafond de 80 000 euros. Conformément à l'article 5.3 du Règlement intérieur du CUP (en vigueur au 15 octobre 2018), la Commune sollicite un dépassement de 50 % de montant-plafond, soit une aide FEADER-LEADER à 120 000 euros à la programmation.

CONTEXTE

En 2016, le Pays touristique de Fougères a lancé un appel à candidatures auprès de toutes les communes du Pays de Fougères, sur le thème « HTAG - Hébergement Touristique d'Avant-Garde ». La commune lauréate a été Saint-Georges-de-Chesné. Sa proposition est de rénover un ancien presbytère, son annexe, sa grange et son jardin afin de mettre sur le marché un hébergement touristique à l'avant-garde en matière de développement durable. La candidature a été retenue compte tenu des éléments suivants :

- le lieu répond à tous les critères du cahier des charges : il est répertorié par le Service de l'Inventaire du Patrimoine de la Région Bretagne compte tenu de ses qualités patrimoniales ;
- non classé, il laisse l'opportunité d'intervenir sur le lieu afin d'atteindre les objectifs de Bâtiment PASSIF et BEPOS.

Être lauréate de cet appel à projets permet à la Commune de bénéficier d'un accompagnement technique gratuit via le Pays Touristique de Fougères. L'appui est double :

1. Le Pays Touristique assiste la commune de Saint-Georges-de-Chesné dans les différentes étapes de la réalisation du projet, et notamment dans la constitution des dossiers de demande d'aides.
2. Le Pays touristique porte, au bénéfice de la commune :
 - les études marketing et d'élaboration du concept, en lien avec CCI Innovation Bretagne
 - l'assistance technique en phase de pré-programme ainsi que l'assistance technique tout au long du projet (aide au suivi de chantier...), avec l'appui du Pôle Energie – Climat – Eco-construction du Pays de Fougères.

Les études marketing et de définition du concept ont commencé le 1er juin 2018 et se sont achevées le 2 juillet 2018. L'assistance technique en phase de pré-programme a démarré le 18 juillet 2018 et s'achèvera en octobre 2018. L'assistance technique tout au long du projet débutera en novembre 2018 et s'achèvera à la fin des travaux, prévue en février 2021. Le plan de financement proposé dans cette fiche n'intègre pas les dépenses liées à ces études marketing et d'assistance technique puisque même si elles sont directement reliées au projet, elles sont portées par une autre structure, en l'occurrence, le Pays touristique de Fougères.

Avec le projet HTAG, la Commune de Saint-Georges-de-Chesné se lance un vrai défi : réhabiliter le patrimoine ancien pour en faire un levier d'innovations environnementales, économiques et touristiques.

L'analyse des forces et faiblesses du pays de Fougères vient donner sens à la démarche :

- Le pays de Fougères compte entre 3 000 et 3 500 lits touristiques marchands (recensement Pays Touristique de Fougères 2018). Cette capacité d'accueil fait du territoire l'un des moins bien pourvus de la région Bretagne. Le développement d'une offre d'hébergement attractive, originale et adaptée aux attentes des clientèles est un enjeu pour développer les séjours touristiques sur le territoire;

- Le pays de Fougères se distingue par une concentration exceptionnelle de bâti ancien. Cette particularité a été mise en évidence par le Service de l'Inventaire du Patrimoine de la Région Bretagne lors de l'enquête menée sur le territoire entre 2009 et 2014. Le foisonnement par exemple d'anciens presbytères ou d'anciennes fermes peut constituer une opportunité pour parvenir à la création d'hébergements uniques, attractifs, permettant de différencier le territoire des destinations plus fortement fréquentées où l'offre d'hébergement est souvent plus standardisée;
- Le développement touristique du territoire nécessite de réfléchir à de nouveaux services, notamment digitaux, dans les domaines de l'accueil, de l'hébergement...
- Les clientèles sont de plus en plus sensibles aux priorités en matière de développement durable : préservation et valorisation de patrimoine, limitation des impacts environnementaux...

Par la création de ce nouveau lieu de séjour, premier sur la commune de Saint-Georges-de-Chesné, ce projet vise à renforcer l'attractivité touristique du pays de Fougères et sa crédibilité en tant que destination touristique durable exemplaire et à l'avant-garde.

2 - Objectifs du projet / Améliorations attendues

PLUS-VALUES

« L'énergie positive » escomptée est plurielle. « L'hébergement Touristique d'Avant-Garde » viendra croiser différents atouts...

- Atouts patrimoniaux : l'objectif est de sauvegarder l'Enclos du Presbytère de Saint-Georges-de-Chesné, lieu patrimonial actuellement menacé, en lui offrant un nouvel usage.
- Atouts énergétiques et environnementaux : l'ambition visée est de conduire un projet unique en France de réhabilitation d'un bâti ancien selon les objectifs "rénovation passive" et "BEPOS" (Bâtiment à Energie POSitive). Pour rappel, les bâtiments passifs produisent autant d'énergies qu'ils en consomment. Les bâtiments BEPOS, quant à eux, produisent plus d'énergie qu'ils n'en consomment.
- Atouts économiques. Il s'agit :
 - de développer une nouvelle activité économique sur la commune, créatrice d'emplois et vectrice de retombées économiques pour les entreprises locales (commerces, producteurs locaux, restaurants, activités de loisirs...)
 - d'élaborer un modèle de gestion et de développement économique pour rendre objectivement viable ce type d'hébergement
 - d'anticiper et d'expérimenter de nouveaux services sur le plan de l'accueil touristique, notamment digitaux.

Atouts touristiques. Le projet vise à :

- développer la fréquentation touristique du pays de Fougères par la création d'un nouveau lieu de séjour, premier sur la commune de Saint-Georges-de-Chesné
- renforcer l'attractivité touristique du pays de Fougères et sa crédibilité en tant que destination touristique durable par la réalisation d'un projet d'hébergement exemplaire et à l'avant-garde;

PROGRAMMATION DES LIEUX

"Un lieu de charme unique en Bretagne pour des vacances joyeuses en famille, tout simplement".
Autour de ce positionnement, l'Enclos du Presbytère sera rénové et « réinventé » autour de 3 univers...

1. Les hébergements

Deux gîtes seront créés : un dans l'ancien presbytère et l'autre à la place de « l'annexe ». Pouvant être loués ensemble ou séparément, ils offriront une capacité d'accueil totale de 15 personnes.

« Le Presbytère » sera réhabilité en regard des objectifs « rénovation passive » et BEPOS.

« L'Annexe » sera une construction neuve d'environ 125 m² répondant aux objectifs « construction passive » et BEPOS.

Fonctionnalité, modularité et simplicité guideront les principes de l'aménagement intérieur afin de s'adapter aux différentes cibles de clientèles et permettre aux vacanciers de s'approprier les lieux.

2. La Grange à Dîme

Cet espace, principal atout de l'Enclos du Presbytère, sera réhabilité afin d'en faire un lieu de convivialité « dedans-dehors » : cuisine d'été et espace repas, cheminée, jeux pour les petits et les grands, espace détente... La toiture de la grange est exposée de manière à recevoir les équipements solaires. Des solutions originales seront recherchées afin d'exploiter cet atout énergétique tout en valorisant le bâti : installation de panneaux solaires photovoltaïques transparents permettant de laisser entrer la lumière dans la grange tout en révélant la beauté de la charpente ancienne...

3. Le Jardin de Vacances Ecologique

Le lieu sera pensé comme un « jardin de vacances écologique » : il s'agira de favoriser la biodiversité en privilégiant des espèces végétales locales, en installant des refuges à insectes et en utilisant des matériaux durables pour le mobilier et les aménagements... Espace pédagogique, l'ancienne serre sera transformée en potager bio pour familiariser les enfants avec les principes de l'agriculture durable. Espace ludique, il proposera des jeux conçus à partir de matériaux naturels (cabanes ou tunnels végétaux...). Une réflexion sera conduite sur la manière d'intégrer des jeux d'eau inédits et faiblement impactants pour l'environnement. Le fournil sera également réhabilité de manière à ce qu'il retrouve sa fonction d'origine. Pour concevoir et réaliser ce jardin de vacances idéal, la Commune de Saint-Georges-de-Chesné souhaite capitaliser sur l'expertise et les savoir-faire locaux en constituant un groupe projet dédié.

3 - Présentation resumée du projet

Avec ce projet, Saint-Georges-de-Chesné, commune de 707 habitants au recensement de la population 2017, se lance un vrai défi : réhabiliter le patrimoine ancien pour en faire un levier d'innovations environnementales, économiques et touristiques.

L'objectif est de bâtir « un gîte à énergie positive » qui viendra combiner différents atouts :

- Sauvegarde d'un lieu patrimonial remarquable, l'Enclos du Presbytère, en lui offrant un nouvel usage à vocation économique
- Innovation et différenciation par la conduite d'un projet unique en France de réhabilitation d'un bâti ancien selon les objectifs "rénovation passive" et BEPOS
- Création d'une nouvelle activité économique sur la commune, créatrice d'emplois, vectrice de retombées économiques et génératrice de lien social
- Renforcement de la crédibilité du Pays de Fougères en tant que destination touristique durable d'avant-garde

4 - Localisation

Localisation géographique :

Saint-Georges-de-Chesné

Secteur concerné par le projet (rayonnement)

Communal

5 - Résultat attendu

Indicateur obligatoire : nombre d'emplois créés en ETP - objectif cible : 20

- Nombre d'emplois directs (liés à la construction du gîte) - objectif cible : 20

- Nombre d'emplois générés à l'issue du projet - objectif-cible : 0,3 (emploi dédié à la gestion du site)

Autres indicateurs :

1. Indicateurs liés au maintien et au développement de l'activité économique

- Nombre d'entreprises du bâtiment intervenant sur le chantier - objectif-cible : 12

- Nombre de start-up associées à la conception de nouveaux services innovants - objectif-cible : 3

- Nombre de nouveaux outils numériques ou nouveaux services testés - objectif-cible : 4

2. Indicateurs liés à la performance énergétique et à la qualité environnementale

- Performance thermique - objectif-cible : « RT ex - 30 % » pour le presbytère et pour l'extension

- Étanchéité à l'air - objectif-cible : Q4 =1 pour la rénovation, Q4=0,6 pour l'extension

- Gestion et valorisation des déchets de chantiers - objectif-cible dans la perspective 2020 : 70 % de recyclage + établissement d'un programme d'actions

- Empreinte carbone - objectif-cible : calcul des émissions de GES sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment en kg/m1.an (empreinte carbone simplifiée)

- Suivi de la performance énergétique : mise en place d'équipements de contrôle des consommations

- Utilisation de matériaux - objectifs-cibles : recours à 2 produits de construction différents issus de matériaux bio-sourcés, utilisation de bois certifiés ou issus de forêts gérées durablement, exclusion de bois exotique, recours à des matériaux ayant peu d'impact sur la santé des artisans et usagers

- Economies en eau : mise en place d'équipements économes en eau

- Test d'étanchéité à l'air - objectif-cible : réalisation de 2 tests, (un en phase travaux, un à réception).

3. Indicateurs liés à la transition participative

- Nombre de journées d'ateliers participatifs organisées en phase de conception du projet - objectif-cible : 5

- Nombre de participation à des journées de rencontre et d'échanges pour présenter l'action - objectif-cible: 5

6 - Calendrier Prévisionnel

Echéance	Date	Commentaire
Date prévisionnelle du début du projet	01/02/2019	
Date prévisionnelle de fin de projet	01/02/2021	

PRESENTATION QUALITATIVE DU PROJET - REGION

1 - Pilier : Intégration au territoire

1 - Cible : Un foncier maîtrisé

L'Enclos du Presbytère se situe au cœur du bourg de Saint-Georges-de-Chesné. La commune est propriétaire de l'ensemble du site qui s'étend sur 1,5 hectares. Inoccupé depuis une dizaine d'années, le lieu sert actuellement d'espace de stockage pour la commune et les associations. Il accueille également quelques activités associatives. Différents projets de requalification ont été étudiés mais aucun n'a pu aboutir. Dans l'attente, ce site remarquable présentant un véritable potentiel se dégrade. Les élus du Conseil Municipal ont exprimé leur volonté de voir ce lieu retrouver un nouvel usage et participer pleinement à la vie sociale et économique de la commune.

L'un des enjeux du projet HTAG était de participer à la réhabilitation d'un bâti ancien vacant situé en centre-bourg afin d'en faire un lieu de séjour touristique à l'avant-garde en matière de tourisme durable. L'Enclos du Presbytère répondait parfaitement à cet objectif.

La création de cette nouvelle activité touristique au cœur du bourg de Saint-Georges-de-Chesné entre pleinement en cohérence avec les enjeux de revitalisation et de densification des centres-bourgs.

2 - Cible : Un projet facile d'accès

La commune de Saint-Georges-de-Chesné se situe à 10 minutes de l'A84, permettant de rejoindre Rennes en 30 minutes et de rayonner facilement sur les différents sites touristiques des Destinations Rennes et les Portes de Bretagne et Saint-Malo - Baie du Mont-Saint-Michel : à 15 minutes de Fougères, à 25 minutes de Vitré, à 50 minutes du Mont-Saint-Michel, à 1h15 de Saint-Malo...

Grâce à la LGV, Rennes se situe désormais à 85 minutes de Paris, principal bassin de clientèles de la Destination. L'aéroport Rennes-Saint-Jacques connecte en 1h30 la capitale bretonne aux principales villes françaises et européennes. A court terme, un rapprochement avec les services de location de voitures, notamment de voitures électriques, devrait pouvoir permettre d'accueillir ces clientèles urbaines, de plus en plus nombreuses, en quête de déconnexion et de séjours uniques, et qui viennent sans leur voiture.

Dans l'objectif de faire de l'Enclos du Presbytère un lieu d'hébergement exemplaire et à l'avant-garde en matière de tourisme durable, le projet HTAG constituera un laboratoire pour conduire, avec l'appui des partenaires, une réflexion sur le développement de nouvelles offres et nouveaux services en matière de transport et de mobilités touristiques durables dans les territoires peu ou pas desservis par les transports en commun. Cette perspective s'inscrit pleinement dans le cadre de la stratégie intégrée de développement touristique de la Destination Rennes et les Portes de Bretagne qui vise notamment à renforcer les liens et les interactions ville-campagne à travers une offre de mobilité efficiente.

La commune de Saint-Georges-de-Chesné fait actuellement l'objet de travaux visant à la relier à la Fibre Optique. L'Enclos du Presbytère bénéficiera donc d'une connexion Très Haut Débit.

Les espaces seront bien entendus pensés et aménagés de manière à faciliter le séjour des personnes en situation de handicaps. L'obtention du label Tourisme et Handicaps sera notamment recherchée.

2 - Pilier : Lien social

1 - Cible : Un projet pour tous, favorisant le lien social dans un environnement sain

Ce projet valorisera la dimension de proximité humaine et d'authenticité qui caractérise le tourisme en Pays de Fougères. Cette authenticité, cet « Esprit d'Accueil Breton », s'exprimeront notamment à travers un accueil de qualité, sincère et professionnel. Afin d'atteindre cet objectif et favoriser un développement du lieu en accord avec ces principes, la commune de Saint-Georges-de-Chesné souhaite confier la gestion à un exploitant privé qui partagera ces valeurs et contribuera à développer le lieu dans ce sens.

La famille, sous toutes ses formes, constitue le cœur de cible du projet. Afin d'accueillir aussi bien des tribus, des familles recomposées, des petites familles, plusieurs couples d'amis..., cet hébergement sera conçu de manière à offrir des espaces à la fois privatifs et partagés. Il s'agira de favoriser les retrouvailles et l'intimité au moment des vacances mais aussi de proposer des lieux de convivialité, de rencontre et d'échanges en veillant à ce chacun puisse se sentir à l'aise. Ainsi l'Enclos du Presbytère proposera deux gîtes pouvant être loués ensemble ou séparément. La Grange à Dîme et le Jardin seront partagés par l'ensemble des vacanciers.

Les objectifs fixés en termes de performance énergétique, la volonté d'utiliser des matériaux sains, la valorisation du jardin en tant que jardin écologique... contribueront à faire de l'Enclos du Presbytère un lieu de vacances tourné vers le bien-être et la préservation de la santé des clientèles, tout comme celle des ouvriers qui interviendront sur le chantier.

La politique tarifaire et les modes de paiement (chèques-vacances...) seront en cohérence avec cet objectif de mixité sociale et de permettre l'accès à tous à ce lieu de vacances.

Les espaces seront bien entendus pensés et aménagés de manière à faciliter le séjour des personnes en situation de handicaps. L'obtention du label Tourisme et Handicaps sera notamment recherchée.

2 - Cible : Une mise en valeur du patrimoine, et un développement des langues régionales, de l'art et de la culture

Les qualités architecturales et patrimoniales du lieu sont reconnues par le Service Régional de l'Inventaire du Patrimoine. A ce titre, le logis et la grange font l'objet de fiches descriptives détaillées consultables sur le site www.patrimoine.bzh. La réhabilitation de cet ensemble patrimonial est au cœur du projet. Le patrimoine, l'identité et l'esprit des lieux constituent de véritables moteurs d'innovation.

Dans sa stratégie intégrée de développement touristique, la Destination Rennes et les Portes de Bretagne place le patrimoine historique et culturel comme un héritage d'exception à conforter en tant que moteur du développement touristique. Une des fiches action vise notamment à ré-enchanter le patrimoine et à lui donner de nouveaux usages en y développant des activités touristiques durables et à forte valeur ajoutée (hébergement, restauration...). Le projet HTAG entre pleinement en cohérence avec ces objectifs et constituera l'un des projets phares de cette fiche action.

L'originalité de l'hébergement résidera dans les qualités architecturales, patrimoniales et paysagères intrinsèques du lieu, mais également dans son aménagement, sa décoration et sa mise en scène, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. La décoration s'inspirera de l'histoire et de l'identité locale, des atouts naturels et culturels du territoire, de la Bretagne. Le Code de Marque Bretagne servira notamment de guide et d'inspiration.

En cohérence avec les orientations de la stratégie intégrée de développement touristique de la Destination Rennes et les Portes de Bretagne, et avec l'appui des acteurs et réseaux locaux (la Granjagoul...), le lieu s'attachera à proposer une approche contemporaine de la valorisation des traditions bretonnes et gallèses locales : jeux, contes, chants, musique...

Le jardin constituera également un lieu majeur de valorisation de l'identité et de la culture locale, à travers l'aménagement paysager et les espèces végétales mais également à travers les installations (jeux...). Le Pays de Fougères, et plus largement la Destination Rennes et les Portes de Bretagne, se distingue par son offre de jardins (Jardins du Château de la Ballue, Parc Botanique de Haute-Bretagne, jardin public de Fougères...). Ces lieux partagent les mêmes valeurs et engagements en matière de protection de la nature et de gestion écologique des espaces verts. Ils se retrouvent également d'une même volonté de lier l'art et la nature. Ces acteurs seront sollicités pour participer à la conception et l'aménagement du jardin de l'Enclos du Presbytère afin qu'il s'inscrive pleinement dans cette vision.

La valorisation de toutes les formes de création artistique, et plus particulièrement de l'art contemporain, constitue l'un des axes forts de la stratégie intégrée de développement touristique de la Destination Rennes et les Portes de Bretagne. Des initiatives ont déjà été menées afin de valoriser le lien entre patrimoine et art contemporain. En lien avec cet objectif, le projet HTAG intégrera une réflexion sur la manière de faire entrer l'art au sein du lieu en associant notamment des artistes et d'autres acteurs de la sphère de l'art dans la seconde phase de conception du projet (élaboration des scénarios d'aménagement).

3 - Pilier : Transition écologique et énergétique

1 - Cible : Une préservation des ressources et de la qualité de l'environnement

Se positionnant comme un projet d'avant-garde en matière de tourisme durable, la préservation des ressources et de la qualité de l'environnement est au cœur de la démarche.

Les objectifs fixés en matière de performance énergétique impliquent d'emblée un très faible impact du lieu sur l'environnement. En lien avec les ambitions sur le volet "réhabilitation", la sensibilisation des clientèles aux économies d'eau, la réduction des déchets... sera au cœur de la philosophie du lieu. Au-delà de l'obtention des labels environnementaux qui sera recherchée, et dans l'objectif de faire de l'Enclos du Presbytère un lieu de vacances à l'avant-garde sur ces questions, un travail en commun avec des start'up qui innovent dans ces domaines est envisagé.

Les espaces extérieurs seront pensés et aménagés dans une logique de développement durable : choix et valorisation d'espèces végétales locales, gestion écologique (économies d'eau, pas d'utilisation de produits phytosanitaires...), préservation et valorisation de la biodiversité (refuges à insectes, jardin LPO...).

2 - Cible : Une consommation d'énergie maîtrisée

Le projet de réhabilitation vise le double objectif "rénovation passive" et BEPOS. Cela implique que les bâtiments bénéficieront d'une isolation optimale, limitant ainsi au maximum les consommations d'énergie, et qu'il sera également producteur (installation de panneaux solaires...).

Des équipements de contrôle de la performance énergétique seront installés et les consommations feront l'objet d'un suivi rigoureux.

4 - Pilier : Valeur ajoutée pour l'économie locale et efficience

1 - Cible : Un projet source de valeur économique

Le projet HTAG vise à développer, au sein de l'Enclos du Presbytère, une nouvelle activité économique sur la commune, créatrice d'emplois et génératrice de retombées économiques pour les entreprises locales (activités de loisirs, commerces, restaurants, producteurs locaux...).

Motivée par l'envie de réhabiliter son patrimoine, mais surtout de voir le lieu vivre et se développer, la commune de Saint-Georges-de-Chesné souhaite confier la gestion de l'activité à un exploitant privé, permettant ainsi la création d'un emploi. Dans cette démarche, la commune sera très étroitement accompagnée par les partenaires du projet (Pays Touristique de Fougères, service Tourisme de la Région Bretagne, CCI Ille-et-Vilaine...) afin de bâtir un modèle de gestion viable visant la pérennité de l'activité. Tous les leviers permettant de sécuriser le nouvel exploitant et les premières années d'activité seront mobilisés : diagnostic-expertise, formation, aides financières, accompagnement technique, soutien à la commercialisation...

Le chantier de réhabilitation participera à conforter le secteur local du bâtiment par la mobilisation d'une douzaine d'entreprises et d'une vingtaine d'ouvriers. Ce chantier contribuera également à l'insertion de personnes éloignées de l'emploi. L'introduction de clauses sociales dans les marchés de travaux répondra à ces exigences.

En outre, ce chantier permettra de capitaliser sur les expériences locales en matière d'éco-réhabilitation du bâti ancien et de valoriser les expertises et savoir-faire dans ce domaine.

2 - Cible : Un projet efficient

La conduite de ce projet repose sur une approche multipartenariale forte, relativement inédite pour le suivi d'un tel projet. Ainsi, la commune de Saint-Georges-de-Chesné s'est entourée d'un groupe de travail dédié : « le cluster HTAG ». Il est composé :

- d'experts du tourisme : le Pays Touristique de Fougères, le service Tourisme de la Région Bretagne, le Comité Régional du Tourisme, le Comité Départemental du Tourisme, l'Office de Tourisme du Pays de Fougères
- de spécialistes de l'innovation, du marketing et de la gestion d'entreprises : CCI Innovation Bretagne et la CCI Ille-et-Vilaine
- des acteurs de la valorisation du patrimoine : le service Valorisation du Patrimoine et le service de l'Inventaire du Patrimoine de la Région Bretagne
- des spécialistes de l'énergie et de l'éco-construction : le Pôle Climat – Energie – Eco-construction du Pays de Fougères

Ce cluster sera complété tout au long de l'avancée du projet par de nouveaux acteurs : architecte, start'ups, universités...

Cette méthode vise à réunir autour de la table tous les acteurs susceptibles de participer au bon déroulement du projet et à sa concrétisation. Elle permet de décloisonner et croiser les approches, de stimuler l'innovation, de sourcer des partenaires... Elle favorisera également la transférabilité de la démarche.

Afin de favoriser le développement de l'activité, la commune de Saint-Georges-de-Chesné souhaite confier la gestion du site à un exploitant privé. Le type de contrat et le cadre légal sont actuellement en cours d'étude (DSP...). En parallèle, une première approche de business plan a été réalisée avec l'aide du Pays Touristique de Fougères. Cette étude met en évidence un potentiel en terme de chiffre d'affaires à partir de trois scénarios d'activité. Ceux-ci ont été construits sur la base des taux d'occupation moyens des gîtes en Pays de Fougères et des performances connues des hébergements similaires en Bretagne (4 étoiles). La grille tarifaire a été déterminée à partir d'une étude des prix moyens pratiqués en Pays de Fougères ainsi que ceux des principaux concurrents. Les charges annuelles ont également été estimées. L'ensemble permet à la commune de bénéficier d'une première idée de résultat et de la rentabilité d'un tel équipement.

PRESENTATION QUALITATIVE DU PROJET - EUROPE

1 - COHERENCE

1 - Adéquation aux principes fondamentaux de LEADER : innovation, multipartenariat, transférabilité

INNOVATION

HTAG se présente comme un projet d'innovation en matière de tourisme durable. Il vise à faire de l'Enclos du Presbytère de Saint-Georges-de-Chesné, un lieu d'hébergement touristique durable d'avant-garde.

Une éco-réhabilitation unique

En visant le double objectif « rénovation passive » et BEPOS, peu appliqué au bâti ancien, la réhabilitation de l'Enclos du Presbytère constituera un exemple unique en France. Cet objectif ambitieux implique de rechercher et d'expérimenter des solutions innovantes en termes de techniques et de matériaux permettant d'atteindre la performance énergétique souhaitée tout en valorisant l'architecture traditionnelle. Des solutions originales seront étudiées : installation de panneaux solaires photovoltaïques transparents permettant de laisser entrer la lumière dans la grange tout en révélant la beauté de la charpente ancienne... Cet aspect majeur du projet reposera sur une démarche de coopération et d'innovation entre la Commune de Saint-Georges-de-Chesné, les partenaires du projet, l'architecte et les entreprises qui seront sélectionnées pour réaliser les travaux, participant ainsi à renforcer les liens entre les entreprises et le territoire.

De nouveaux partenariats avec des start up : HTAG Living Lab

En cohérence avec les objectifs fixés sur le volet réhabilitation, l'exemplarité en matière de gestion des ressources en eau, en énergie et de gestion des déchets au sein des hébergements sera également recherchée. Au-delà des exigences fixées par les labels environnementaux (écolabel européen, clé verte...), le lieu devra permettre d'expérimenter des solutions nouvelles en matière de gestion durable des ressources. Ces expérimentations s'étendront également aux thématiques de l'éco-mobilité, de l'accès aux produits locaux et bios... Pour atteindre cet objectif, de nouveaux modèles de partenariats avec des start-up qui innovent en ce domaine, seront recherchés. L'initiative s'inscrit pleinement dans le cadre des projets de la Région Bretagne qui, sur le modèle du Welcome City Lab parisien, premier incubateur territorial de start-ups dans le domaine du tourisme, souhaite développer un incubateur breton. L'objectif est de rapprocher des jeunes entreprises dévouées à l'amélioration de l'expérience des consommateurs afin de mener des expérimentations grâce à des projets novateurs, favorisant ainsi l'arrivée et l'ancrage de nouvelles compétences sur le territoire.

L'innovation au service d'un accueil d'excellence

La gestion au quotidien des hébergements touristiques publics (accueil des clientèles, entretien...) est une problématique rencontrée par plusieurs collectivités en Pays de Fougères et dans le reste de la Bretagne. La Région elle-même, dans le cadre des projets qu'elle accompagne ou coordonne, s'interroge également sur la possibilité de développer des modèles d'exploitation viables et pérennes autour de ces activités. Le projet HTAG est donc attendu comme une opportunité de réfléchir et de tester des solutions autour de cette problématique : mutualisations, activités complémentaires... Sur ce point, le cluster HTAG permettra de mobiliser tous les leviers permettant de sécuriser le projet : aides financières pour le porteur de projets, formations...

MULTIPARTENARIAT

Le cluster HTAG

La conduite de ce projet repose sur une approche multipartenariale forte, relativement inédite pour le suivi d'un projet touristique. Experts locaux, départementaux et régionaux sont mobilisés au sein d'un groupe de travail : le cluster HTAG. Celui-ci est composé :

- du maître d'ouvrage : la Commune de Saint-Georges-de-Chesné
- d'experts du tourisme : le Pays Touristique de Fougères (qui accompagnera la collectivité à titre gratuit tout au long de la démarche), le service Tourisme de la Région Bretagne, le Comité Régional du Tourisme, le Comité Départemental du Tourisme, l'Office de Tourisme du Pays de Fougères,
- des spécialistes du marketing et de la gestion d'entreprises : la CCI Ille-et-Vilaine
- des acteurs de la valorisation du patrimoine : le service Valorisation du Patrimoine de la Région Bretagne, le service de l'Inventaire du Patrimoine de la Région Bretagne
- des spécialistes de l'énergie et de l'éco-construction : le Pôle Energie-Climat-Eco-construction du Pays de Fougères

Le cluster sera complété au fur et à mesure de l'avancée du projet par d'autres partenaires : des start-up innovant dans le domaine du tourisme durable, des écoles d'architecture, de design, des métiers du tourisme...

Cette méthode vise à réunir autour de la table tous les acteurs susceptibles de participer au bon déroulement du projet et à sa concrétisation. Elle permet de croiser les approches, de stimuler la créativité et l'innovation, de sourcer des partenaires... En outre, elle permet de positionner HTAG en tant que projet pilote dont l'expérience a vocation à être transférée à l'échelle de la Bretagne, voire à l'échelle nationale.

TRANSFERABILITE

La commune de Saint-Georges-de-Chesné répondra favorablement aux sollicitations visant à témoigner de l'expérience du projet et à en assurer la transférabilité : rencontres sur la thématique du tourisme durable, de la valorisation du patrimoine, de l'éco-réhabilitation du bâti ancien...

L'opération suscite d'ores et déjà l'intérêt des partenaires touristiques à l'échelle de la Bretagne :

- inscrite au titre des projets expérimentaux de la Région Bretagne, l'action a été déposée sur la plateforme participative régionale « Atelier Breton » ;
- l'initiative a également été présentée au cours des Rencontres Régionales du Tourisme du 10 avril 2018. Elle le sera à nouveau lors des prochaines Rencontres qui devraient se tenir à l'automne 2018 (date en cours de programmation) ;
- le projet est aussi au programme des futures rencontres régionales annuelles « Tourisme et Numérique » qui se tiendront à Lannion le 8 novembre 2018.

Le service Renobatys et le Pôle EC² du Pays de Fougères organiseront des visites du site. Elles viseront à témoigner de l'expérience et à inciter les particuliers et les collectivités à s'engager dans ce type de projet.

2 - Liens avec les démarches en cours du Pays et des Communautés de communes

Le projet fait partie des actions inscrites dans le programme « Pays de Fougères, Territoire à Energie Positive » soutenu par l'Etat.

Il entre d'autre part en cohérence avec deux démarches :

- les objectifs poursuivis dans le cadre du PCEAT (Plan Climat Air Energie Territoire) du Pays de Fougères qui vise à accompagner la rénovation des bâtiments dans un objectif de performance énergétique
- la stratégie intégrée de développement touristique de la Destination Rennes et les Portes de Bretagne qui place le patrimoine historique et culturel comme un héritage d'exception à conforter en tant que moteur du développement touristique. Une fiche action vise notamment à ré-enchanter le patrimoine au travers du maintien et de la création d'activités touristiques à forte valeur ajoutée (hébergement, restauration...).

2 - APPORTS

1 - Au regard de la fiche-action choisie

Compte tenu de la performance énergétique visée, la fiche-action LEADER n°1 « Soutenir l'innovation dans les procédés de construction » aurait pu être sélectionnée comme fiche-action principale.

Pour autant, la commune de Saint-Georges-de-Chesné a fait le choix de la fiche-action LEADER n°4 « Renforcer l'ancrage territorial des activités économiques ». Il faut y voir :

- une volonté : il s'agit de souligner que les améliorations attendues dépassent la seule performance énergétique ;
- une ambition : l'enjeu est de créer une nouvelle activité économique et touristique, bénéfique sur la commune et exemplaire à l'échelle du territoire-pays.

Le chantier en lui-même sera créateur d'emplois. A l'issue de la rénovation, un emploi dédié à la gestion et à l'exploitation de cet hébergement sera proposé.

La fréquentation touristique engendrée par l'ouverture de ce nouveau lieu de séjour aura également un impact sur les entreprises locales : commerces, restaurants, producteurs locaux, activités de loisirs...

Dans l'objectif de se distinguer en tant que territoire touristique à l'avant-garde en matière de développement durable, ce projet vise également à inspirer les hébergements touristiques du Pays de Fougères et les inciter à se rapprocher de ces objectifs.

D'autre part, le projet participera à renforcer les liens entre les entreprises et le territoire, notamment au travers du projet de réhabilitation de l'Enclos qui, en tant que projet pilote, implique une démarche d'innovation et de coopération au sein de la filière éco-construction du Pays de Fougères. Via HTAG living lab (voir plus haut), c'est aussi l'arrivée de nouvelles compétences sur le territoire qui est recherchée.

2 - Au regard des autres priorités de la stratégie LEADER

Transition énergétique – Fiche-action LEADER n°1 : « Soutenir l'innovation dans les procédés de construction » : la réhabilitation d'un bâti ancien, selon les objectifs « Construction passive », « Rénovation passive » et BEPOS constituera une expérience unique en France.

Transition participative – Fiche-action LEADER n°8 : « Développer l'innovation sociale » : le projet sollicitera le concours de start'up pour aboutir à la création de nouveaux services, en lien avec les porteurs de projet touristiques. A ce stade, le cadre de collaboration demande à être défini mais la démarche pourrait favoriser la création d'un incubateur breton de start-up spécialisé dans le domaine du tourisme.

3 - PERENNITE

1 - Perspectives de reconduction du projet après le financement FEADER-LEADER

La commune de Saint-Georges-de-Chesné souhaite confier la gestion de l'hébergement à un prestataire privé. Son objectif est de permettre à une ou deux personnes de développer une activité économique à partir de l'exploitation du site.

Une réflexion a d'ores et déjà été engagée au sein du cluster afin de parvenir à élaborer un modèle économique viable pour ce type de structure. Le porteur sera accompagné en particulier par la Région pour la réalisation d'un diagnostic-expertise. Le choix des labels adéquats sera au programme : marque qualité Tourisme et/ou label Tourisme & Handicap et/ou label environnemental (Clef verte, Ecolabel européen, Green Globe, etc.). Il est d'ores et déjà prévu de solliciter l'adhésion à l'Association Nationale des Chèques Vacances.

4 - BONUS

1 - Prise en compte ou non des 16-30 ans

A ce stade, les contacts n'ont pas encore été engagés mais la commune de Saint-Georges-de-Chesné souhaite associer des étudiants d'écoles d'architecture, de design et des filières tourisme afin qu'ils travaillent sur l'aménagement intérieur du gîte et réfléchissent à des solutions innovantes en matière d'équipements, de mobilier, de services... Ces travaux pourront notamment porter sur la place du digital dans l'hébergement, la modularité des espaces...

Il est également envisagé d'impliquer des jeunes des écoles du territoire qui suivent des formations en aménagement paysager au projet de conception et de réalisation du jardin écologique de vacances.

Les travaux seront vraisemblablement menés sur le temps scolaire, dans le cadre par exemple de Travaux Dirigés et /ou stages, mais il ne sera pas demandé de financement pour le temps d'encadrement enseignant.

PRESENTATION FINANCIERE

Les dépenses prévisionnelles doivent être du même montant que les recettes prévisionnelles

Seules les dépenses qui ne font l'objet ni d'une récupération de TVA ni d'un assujettissement à la TVA peuvent être présentées en TTC.

Récupération de la TVA : Oui

Assujettissement à la TVA : Oui

Dépenses Réelles		
Description des postes de dépenses	Montant (EUR HT)	%
Rénovation	900 000.00	102.27
AMO (architecte, contrôle...)	100 000.00	11.36
Recettes générées à l'issue du projet	-120 000.00	-13.64
Total	880 000.00	100.00

Recettes		
Financeurs (co financeurs envisagés)	Montant (EUR HT)	%
Région - Contrat de partenariat	100 000.00	11.36
Europe - FEADER - LEADER	120 000.00	13.64
Etat - DETR	120 000.00	13.64
Etat - Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL)	100 000.00	11.36
Autofinancement public	320 000.00	36.36
Région - Politique sectorielle	120 000.00	13.64
Total	880 000.00	100.00

Décision / Avis du Comité Unique de Programmation (CUP)

Date : 15/10/2018

Pour : Comité pour avis d'opportunité

Avis / Décision : FAVORABLE

Fonds mobilisé Europe - FEADER - LEADER : 120 000.00 EUR

Fond mobilisé Region : 100 000.00 EUR

Explication / Commentaires :

DÉCOMPTE DES VOIX DÉLIBÉRATIVES

- La Région Bretagne étant Autorité de Gestion, les Conseillers régionaux siégeant à ce titre au sein du CUP n'ont pas voix délibérative pour les fonds européens : Evelyne GAUTIER - LE BAIL est seule concernée.
- Les associations "Pays touristique de Fougères" et "Pays de Fougères, Marches de Bretagne" sont associées à la réalisation du projet : Bruno DELAMARCHE, Directeur des deux associations et Thierry BENOIT, Président de l'association "Pays de Fougères, Marches de Bretagne », n'ont pas participé à l'examen de ce dossier.
- En début de présentation, il est demandé si d'autres représentants du CUP ont un lien particulier au projet. Aucun membre ne s'est déclaré.

Information :

Saint-Georges-de-Chesné, Saint-Jean-sur-Couesnon, Saint-Marc-sur-Couesnon et Vendel envisagent de fonder une Commune nouvelle au 1er janvier 2019 mais à la date du CUP, l'arrêté préfectoral autorisant cette Commune Nouvelle

n'est pas signé. Aussi, Pierre PRODHOMME, Maire de Saint-Jean-Sur Couesnon, a conservé sa voix délibérative pour l'examen du projet "HTAG (Hébergement Touristique d'Avant-Garde) - Création d'un gîte à énergie positive".

Nombre de personnes présentes à ce CUP avec voix délibérative sur le projet :

- 12 pour l'examen au titre des fonds FEADER-LEADER
- 13 pour l'examen au titre des crédits régionaux

PRESENTATION SYNTHETIQUE DU PROJET

Quatre représentants sont intervenus :

- Joseph ERARD, Maire de Saint-Georges-de-Chesné
- Françoise GARNIER, première Adjointe au Maire de Saint-Georges-de-Chesné, en charge de l'Urbanisme
- Sandrine MAILLARD, Secrétaire Générale à la Mairie de Saint-Georges-de-Chesné
- Mélissa GIGUELAY, Chargée de mission au Pays Touristique de Fougères. Rappel : Saint-Georges-de-Chesné est lauréate de l'appel à projets lancé par le Pays touristique. Il est prévu que La Commune bénéficie à ce titre d'un accompagnement gratuit assuré par Mélissa GIGUELAY, tout au long de l'opération.

ANALYSE DE LA REGION

- au titre de la politique sectorielle tourisme

Evelyne GAUTIER - LE BAIL précise que différents services rattachés à la Direction « Tourisme, Patrimoine, Voies navigables » de la Région sont associés au cluster HTAG et suivent avec beaucoup d'attention la conduite du projet. Les préconisations que la Direction Régionale Tourisme a adressées au porteur sont les suivantes : approfondir le modèle économique, esquisser au plus vite le profil des exploitants. Une sollicitation au titre de la politique sectorielle est en cours d'examen ;

- au titre des fonds FEADER-LEADER

Sous réserve de l'instruction régionale approfondie qui interviendra si un avis favorable est accordé, Evelyne GAUTIER - LE BAIL déclare ne pas avoir de réserves à formuler sur le plan réglementaire. Le projet est en adéquation avec les principes LEADER. Il est en cohérence avec la fiche-action "Renforcer l'ancrage territorial des activités économiques " ;

- au titre des fonds régionaux

Les réponses apportées au questionnaire régional "Qualité durable" montrent que 6 cibles sur 8 sont atteintes. L'action est donc éligible. Evelyne GAUTIER - LE BAIL tient à souligner les qualités du projet notamment sur le plan de l'innovation.

ECHANGES AVEC LE PORTEUR ET DÉLIBÉRATIONS - Points mis au débat et atouts / limites relevés (au regard de la grille d'aide à la sélection en date du 15 octobre 2018)

Les débats ont été animés. Parmi celles et ceux qui ont pris la parole, trois groupes se sont dégagés :

- « les sceptiques » : ce premier groupe a rassemblé certains membres privés. Pour eux, le coût global du projet au regard de ses retombées économiques est jugé trop important. Le partenariat public / privé c'est-à-dire l'hypothèse que le gîte une fois réhabilité avec des fonds publics soit confié à des gérants privés a également été au centre des discussions ;
- « les curieux sans positionnement affiché » : Ils sont également issus des membres privés du CUP. Ce groupe a cherché à en savoir plus. Des questions ont été posées au maître d'ouvrage sur les apports du projet pour la population locale, le calendrier de réalisation, les publics-cibles, le montant des recettes ;
- « les supporters » : ce troisième groupe a réuni certains membres publics. Chacun d'eux a pris la parole pour venir apporter un soutien franc à l'action.

1 - Cohérence du projet

1.1. Adéquation aux principes fondamentaux de LEADER

Innovation (3 points)

Les membres du CUP se sont ici montrés d'accord : le projet d'hébergement touristique est considéré comme unique en France car il vient combiner :

- une rénovation énergétique visant les labels passifs et BEPOS (Bâtiment à Energie Positive) : l'objectif est d'autant plus ambitieux qu'il s'applique à du bâti ancien ;
- la recherche de nouveaux usages et nouveaux services en matière de tourisme durable.

3 représentants publics ont fait part ouvertement de leur soutien à ce projet, considérant qu'il s'agit d'une opération exemplaire.

Multipartenariat (3 points)

La préoccupation de réunir le maximum d'acteurs susceptibles de participer au bon déroulement du projet est saluée.

Transférabilité (3 points)

Des rendez-vous de présentation sont d'ores et déjà prévus par la Commune. Il s'agit de rencontres ou événements touchant à des problématiques diverses : le tourisme durable, la valorisation du patrimoine, l'éco-réhabilitation du patrimoine ancien.

1.2. Liens avec les démarches en cours (2 points)

Le porteur a rappelé :

- que le projet faisait partie des actions inscrites dans la stratégie TEPcv (Territoire à Energie Positive pour la croissance verte) soutenue au niveau du territoire- pays par l'Etat ;
- qu'il était cohérent avec les objectifs poursuivis dans le cadre du Plan Climat Air Energie Territoire du pays de Fougères ;
- qu'il rentrait dans la stratégie intégrée de développement touristique dont Fougères Agglomération est partenaire : « la Destination Rennes et les Portes de Bretagne ».

2 - Apports

2.1. Atouts du projet au regard de la fiche 4 LEADER « Renforcer l'ancrage territorial des activités économiques » (1 point)

Les échanges ont ici été nombreux...

Une première question a été posée concernant les apports du projet pour la population locale. Le Maire a rappelé que l'ancien presbytère était vacant depuis plus de 10 ans. A ce jour, certaines salles restent utilisées par les associations et sont un lieu de stockage pour la Marie mais le lieu situé en plein centre-bourg interroge directement la stratégie de revitalisation engagée par la Commune. En 2016, la population locale a été invitée à donner son avis sur la vente ou non du bâtiment et sur sa future destination. Les résultats ont été clairs : une majorité de Chesnéens s'est positionnée pour que 1/ l'enclos reste dans le patrimoine de la Commune 2/ la piste de l'hébergement touristique soit approfondie. Le Conseil municipal a suivi les orientations énoncées.

Une autre demande a eu trait à la définition des publics-cibles visés par l'hébergement touristique. Les compléments d'information fournis lors du CUP ont permis de préciser comment le projet pouvait venir diversifier l'hébergement par rapport à l'offre existante. Dans le cadre du « HTAG living lab », la chargée de mission du pays touristique précise qu'une séance de travail préparatoire de 2 jours et demi a eu lieu pour réfléchir à ce sujet. Différents enseignements sont ressortis : la clientèle « affaires » sera évidemment la bienvenue mais le cœur de cible sera la famille sous toutes ses formes : tribus, familles recomposées, familles venant seules ou à plusieurs (2 à 3). Or, L'un des atouts de

l'hébergement proposé sera de pouvoir moduler les espaces de manière à offrir des espaces à la fois privés et partagés. Les gîtes d'une capacité maximale de 15 personnes pourront ainsi être loués ensemble ou séparément, ce qui rendra possible par exemple l'organisation de séjours à plusieurs familles. Le besoin existe : il s'avère aujourd'hui insuffisamment pris en compte par les autres hébergements touristiques. La haute valeur patrimoniale du lieu pourra aussi permettre « d'attirer » les clientèles étrangères. Les Belges, les Espagnols sont entre autres connus pour être à la recherche de lieux non standardisés. La réhabilitation souhaitée par La Commune de Saint-Georges-de-Chesné viendra répondre à leurs souhaits.

Les membres ont ensuite souhaité en savoir plus sur le fonctionnement concret du lieu sachant que le Maire envisage de confier l'exploitation à des propriétaires privés. Le maître d'ouvrage a évoqué ici la piste d'un jeune couple qui pourrait être intéressé même si à ce jour, rien n'est conclu. Autour du presbytère, la Commune dispose de deux hectares de terrain. A côté de l'accueil de touristes, le couple pourrait peut-être avoir une activité de maraichage bio. La Mairie se dit attentive à travailler sur un modèle économique pour sécuriser au mieux le parcours des futurs gérants. A ce stade, une première estimation prévisionnelle a été réalisée. En tenant compte des charges, du chiffre d'affaires que les gérants seront en mesure de générer, d'un salaire estimé à un tiers-temps, le Maire avance que la redevance payée par les gérants à la Commune pourrait être de 12 000 euros par an. Cette première estimation sera affinée dans les prochains mois.

Sur le plan des emplois créés, il est admis que le chantier de réhabilitation pourra avoir un impact positif : 20 emplois sont cités. Reste qu'au regard du coût global, certains membres privés estiment très limité le nombre d'ETP résultant de l'opération (0,3 au démarrage).

Les autres retombées sur le plan de l'activité économique ont également été discutées. Un membre privé a rappelé qu'en moyenne, au niveau national, le taux de remplissage des gîtes est de 14 semaines par an. Le montant global du projet lui paraît donc trop élevé. Il a ajouté connaître :

- des exemples de Communes qui parviennent à vendre leur presbytère
- des cas de propriétaires privés qui créent des gîtes à parti du bâti ancien, sans faire appel à des fonds publics.

En réponse, un membre public a avancé qu'il n'était pas toujours facile pour une collectivité de trouver des acquéreurs privés. Il a cité un exemple précis : un bâtiment ancien qui abritait un restaurant près du château de Fougères, place Raoul II. « Une estimation a été produite : la réhabilitation suppose au minimum 600 000 euros de travaux. Aucun acquéreur privé ne s'est manifesté. En conséquence, pour éviter d'avoir une verrue, la Collectivité a dû s'engager. Il n'y avait pas d'autres solutions ». Un autre membre public a fait part d'une conviction : « dans les cœurs de bourg, on ne peut pas rénover les bâtiments sans l'argent public. Il faut au moins que l'argent public serve à cela sinon c'est fini pour les communes rurales ».

Sur la base des différents points de vue exprimés, le choix du CUP pour cette question liée aux apports du projet sur le plan économique est en définitive d'accorder 1 point.

2.2. Atouts du projet au regard des autres priorités de la stratégie (2 points)

Le CUP considère que le projet réussit à combiner trois priorités : économiques, énergétiques et participatives.

3 - Pérennité (2 points)

A la question « le projet pourra-t-il se poursuivre si le projet de Commune nouvelle se concrétise ? », le maître d'ouvrage s'est voulu très rassurant. Il a expliqué : « dans le cadre de la préparation de la Commune nouvelle, chaque commune a fait part de ses projets en cours. Le projet HTAG a donc été présenté. Il est désormais inscrit dans la Charte de la Commune nouvelle ». Un autre membre public est venu confirmer les propos.

4 - Bonus : Mixité intergénérationnelle (2 points)

Le porteur a fait part de sa volonté d'impliquer des étudiants d'écoles d'architecture, de design et / ou de tourisme.

VOTE AU TITRE DES FONDS FEADER-LEADER

Note suite au remplissage collectif de la grille d'aide à la sélection FEADER-LEADER (grille en vigueur au 15 octobre 2018)

Points obtenus : 18/20 - Note A : projet d'excellence au regard de la stratégie locale LEADER

Rappel - modalités de classification des projets présentés en CUP

- 16 points et plus - Note A : projet d'excellence au regard de la stratégie locale LEADER

- 10 à 15 points - Note B : projet intéressant au regard de la stratégie locale LEADER

- 05 à 09 points - Note C : projet à impact modéré au regard de la stratégie locale LEADER

- moins de 5 points - Note D : projet à faible impact au regard de la stratégie locale LEADER

Votes individuels à bulletin secret

Présents avec voix délibérative : 12

Votants (= nombre de bulletins récoltés) : 12

Bulletins blancs ou nuls : 0

Suffrages exprimés : 12

Avis

favorable : 9 voix

favorable sous réserves : 1 voix

défavorable : 2 voix

Décision à la majorité

Un bulletin recueilli propose la réserve suivante : "que la gestion reste à la collectivité". Suite au dépouillement, les membres échangent pour savoir si la remarque exprimée par un.e représentant.e est partagée par d'autres. Au niveau de l'avis commun, il est en définitive choisi de ne pas retenir cette réserve.

VOTE AU TITRE DES CRÉDITS RÉGIONAUX

Votes à main levée

Présents avec voix délibérative : 13

Avis

favorable : 10 voix

défavorable : 2 voix (Patrice BLANC, Yannick PETAULT)

abstention : 1 voix (Daniel BELLOIR)

Décision à la majorité

AVIS COMMUN

Les membres du CUP du Pays de Fougères, Marches de Bretagne accordent au projet « HTAG (Hébergement Touristique d'Avant-Garde) - Construction d'un gîte à énergie positive » :

UN AVIS OPPORTUNITÉ FAVORABLE

pour une subvention couplée Fonds FEADER-LEADER / Crédits régionaux

Fonds FEADER-LEADER

Compte tenu de la note obtenue (18/20 - Note A - projet d'excellence au regard de la stratégie LEADER), le déplaçonnement de la fiche-action au-delà des 80 000 euros est accordé par les membres du CUP.

Sous réserve de l'instruction réglementaire ultérieure par la Région et de l'éventuel adossement à un régime d'aide spécifique, le montant sollicité est de 120 000 euros au titre des fonds FEADER-LEADER.

Crédits régionaux

Le montant sollicité est de 100 000 euros au titre des fonds régionaux du Contrat de Partenariat.

Réserves à lever :

Pour ce projet, les membres décident collectivement de ne pas retenir de réserves.



Grille d'aide à la sélection – FEADER / LEADER

Nom du projet : HTAG (Hébergement touristique d'Avant-Garde) - CUP opportunité du 15.10.2018

Cohérence

Adéquation aux principes fondamentaux de LEADER

➤ Sur le plan de l'innovation

3 points : le projet est unique en France

1 point : le projet est unique à l'échelle du pays de Fougères

0 point : la dimension novatrice est faible ou imprécise

➤ Sur le plan du multipartenariat

3 points : plus de 5 autres structures-partenaires sont mobilisées

1 point : entre 2 à 5 autres structures-partenaires sont mobilisées

0 point : 0 ou 1 seule autre structure-partenaire est mobilisée

➤ Sur le plan de la transférabilité

3 points : les conditions de transférabilité sur d'autres territoires ou thématiques sont prévues

1 point : les conditions sont jugées possibles mais elles ne sont pas explicitement prévues

0 point : les conditions sont incertaines ou imprécises

Liens avec les démarches du Pays et les stratégies des Communautés de communes :

Exemples : PCAET (Plan Climat Air Energie Territoire), charte GPECT (Gestion Prévisionnelle des Emplois et Compétences), SCOT, Programme Local de l'Habitat, Agenda 21...

2

2 points : l'action se définit comme la composante d'une démarche-Pays ou communautaire

1 point : les objectifs sont en relation explicite avec une démarche-Pays ou communautaire

0 point : aucun lien n'est cité

Apports

➤ Au regard de la fiche-action principale

1

3 points : « les résultats attendus » (voir cette rubrique dans le dossier du porteur) viennent contribuer très fortement aux enjeux et critères de la fiche-action (voir le récapitulatif de la stratégie)

1 point : la contribution aux enjeux et critères de la fiche-action est considérée satisfaisante

0 point : les apports sont faibles ou imprécis

➤ Au regard des autres priorités de la stratégie

2

2 points : le projet répond aux 3 priorités : énergétique, économique, participative

1 point : le projet répond à 2 des 3 priorités

0 point : le projet répond à 1 seule priorité

Pérennité

2

2 points : l'initiative est construite soit dans une logique de pérennité, soit avec des objectifs de prolongements

1 point : les perspectives à moyen terme sont prises en compte mais restent incertaines

0 point : l'initiative n'a pas vocation à être reconduite ou est imprécise sur ce point

Bonus

➤ Implication des jeunes (ou dans le cas de la fiche-action 10, mixité intergénérationnelle)

2

2 points : le projet est conçu avec plus de 5 jeunes de 16-30 ans (ou 5 personnes de plus de 30 ans dans le cas de la fiche 10)

1 point : le projet est conçu avec 1 à 5 jeunes de 16-30 ans (ou 1 à 5 personnes de plus de 30 ans dans le cas de la fiche 10)

0 point : le projet ne remplit pas ce critère ou est imprécis sur ce point

18

DECOMPTE DES POINTS TOTAL / 20

POINTS	NOTE INDICATIVE	AVIS
	au regard de la stratégie locale LEADER	La note est un point de repère pour les deux étapes suivantes (votes à bulletin secret, rédaction de l'avis commun). Elle oriente vers un :
16 et +	A - PROJET D'EXCELLENCE	avis favorable (avec réserves ou non)
10 à 15	B - PROJET INTERESSANT	avis favorable (avec réserves ou non)
5 à 9	C - PROJET A IMPACT MODERE	avis défavorable
- de 5	D - PROJET A IMPACT FAIBLE	avis défavorable