

Procès-Verbal de la Séance du Bureau Communautaire

du 08 octobre 2024

PRESENTS

Mme DUPONT Nathalie (Présidente), Mme BOYER Irène, M. BOURGE Jean-Yves, COVEMAEKER Dominique, M. GOUHIER Sébastien, M. LAMBERT Gérard, M. RICHEL Bruno, Vice-président(e)s ; Mme FÉVRIER Florence, Mme PLU Mathilde, autres membres.

EXCUSE :

M. BIZERAY Jean-Claude.

Secrétaire de séance :

M. GOUHIER Sébastien.

QUORUM : 6

1. Délibération approuvant le procès-verbal de la précédente réunion

La Présidente propose au Bureau de délibérer afin d'approuver le procès-verbal de la séance du 10/09/2024.

Ceci exposé, après en avoir délibéré, le Bureau adopte, à l'unanimité, le procès-verbal de la précédente réunion.

2. Intervention de Mme DAVID, ATESART

Mme David est présente pour intervenir sur le réseau : Les générateurs.

Elle indique avoir été recrutée par l'ATESART afin d'aider les collectivités sarthoises à développer les énergies photovoltaïques et éoliens.

Ci-joint les documents distribués.

Elle se tient à la disposition des collectivités qui auraient un ou plusieurs projets pour bénéficier de son expertise, de son expérience et de son accompagnement.

3. Présentation du projet de Contrat Régional en cours d'élaboration

Mme Leruez est présente pour exposer le projet de Contrat régional 2026 travaillé avec les communes.

Ci-joint le support présenté.

Décision :

- Soumettre au vote du Conseil du 19/11 le projet de contrat tel que présenté.

Enfin, Mme Leruez indique qu'un courrier a été envoyé aux propriétaires (au sens du cadastre) du territoire pour les inviter à prendre contact avec Villes Vivantes.

4. Présentation des visites de logements pour créer un logement de dépannage

Mme Le Goff est présente pour dresser un compte-rendu des visites effectuées.

Ci-joint le support présenté.

Décisions :

- Procéder à l'achat du 3ème logement en soumettant cette décision au Conseil du 19/11.
- Amorcer le travail sur le règlement d'utilisation de ce logement.

5. Présentation des travaux sur la Protection Sociale Complémentaire

Mme Bastard est présente pour relater les résultats des échanges avec les communes et la maison de retraite de Laigné.

Elle rappelle que la démarche a pour but de tenter au maximum d'harmoniser les garanties et les participations des agents.

Ci-joint le support présenté.

Décision :

- Proposer au Conseil du 19/11 de garantir 95 % de la rémunération de chaque agent avec une participation de 50 % de l'employeur.

6. Présentation du projet de sommaire du prochain magazine communautaire

Mme Helbert est présente pour exposer le projet de sommaire travaillé avec les services.

Décision :

- Le projet de sommaire est validé.

Au niveau du rétroplanning :

Du 21/11 au 28/11 : envoi de la maquette aux Vice-présidents concernés par Anne-Cécile, relecture par les Vice-présidents et corrections au fur et à mesure par Jocelyn.

Le 29/11 : envoi de la maquette à l'imprimeur par Jocelyn.

Le lundi 16/12/2024 : livraison du magazine dans les communes.

7. Discussions sur le financement de la potentielle compétence communautaire Animation de la Vie Sociale

Une note a été envoyée avec la convocation.

Cette note fait notamment état de plusieurs hypothèses de financement de la compétence AVS si les élus décident le 19/11 prochain de prendre cette compétence.

Il ressort des discussions :

- des élus sont convaincus du bien fondé de cette compétence surtout dans le contexte social que l'on connaît actuellement.

- s'il y a un transfert de compétence acté le 19/11, un scénario de financement mixte serait plutôt à privilégier et donc à travailler par les services.

- suite aux annonces du gouvernement, des élus, semblant représenter un nombre majoritaire de communes, sont inquiets des impacts budgétaires sur le budget des collectivités (suppression des subventions, baisse des dotations, ...).

Au niveau calendrier de la prise de décision :

- M Richet et Mme Boyer interviennent dans chaque Conseil municipal.

- Chaque Conseil municipal est invité à émettre un avis ; étant précisé que le Conseil municipal peut émettre un avis favorable/défavorable avec ou sans réserve.

Cet avis est à transmettre à Mme Helbert avant mi-novembre.

- Décision prise en Conseil communautaire le 19/11 par une proposition de modification de l'intérêt communautaire de la compétence Actions sociales ; délibération qui doit être adoptée par une délibération approuvée par au moins les deux tiers des suffrages exprimés.

8. Points d'actualité

- un point RH a été fait.

- M Lambert a également fait un point sur 2 projets qui s'installent sur Teloché.

Mme DUPONT lève la séance.

~~~~~

PV arrêté à la séance du Bureau communautaire du **12 NOV. 2024**

Prise en compte des éventuelles remarques formulées lors de la séance du :

---

---

---

---

---

---

---

---

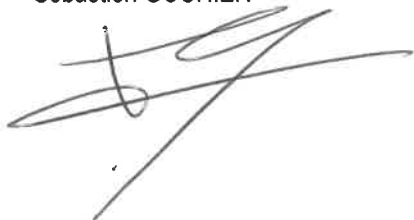
---

---

---

Ecommoy, le **12 NOV. 2024**

Le Secrétaire de séance,  
Sébastien GOUHIER



La Présidente,  
Nathalie DUPONT



Mis en ligne sur le site internet le .....**14 NOV. 2024**.....

## Contrat régional Pays-de-La-Loire 2026

Avril 2024 : réunion pour  
définir les enjeux et les  
orientations  
1. Diagnostic et Projections

Mai 2024 : rencontre avec  
M. Chéreau, VP Région

Eté 2024 : aller-retour entre  
les services de la Région et  
la CDC pour le diagnostic

Octobre 2024 : Validation des  
projets éligibles  
2. Pacte Stratégique Régional

Novembre 2024 : Passage en  
Conseil Communautaire  
des 3 documents  
3. Contrat Pays de La Loire 2026



L'ORÉE DE BERCE-BELINOIS  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

## Contrat régional Pays-de-La-Loire 2026



### 4 thèmes :

- transition écologique (50% de gain sur la performance énergétique)
- emploi/économie,
- jeunesse,
- et handicap (au-delà du réglementaire)

432 500 €,  
à répartir  
CDC / communes

### 6 communes de moins de 3 500 hab.

Pays de la Loire Investissement Communal pour les projets répondant aux 4 priorités régionales, les projets > à 1 M€ ne sont pas prioritaires (30/08/25)

- Taux de 20% avec un montant de subv. plafonné à 50 000 €, selon les crédits disponibles. A ce jour, beaucoup de demandes pour un budget contraint. Toutes ne pourront être retenues.



Thèmes transversaux à tous les projets :  
il faut aller plus loin que la norme

Non cumulable avec d'autres aides

régionales (dont le TEN/ Contrat Nature ou dissocier la partie biodiversité de la totalité du projet)

Soutien aux centralités PVD : Taux 30% - Plafond pour fonctionnement (10 000 €) et investissement (150 000 €), selon les crédits disponibles (30/08/25)

## Analyse des projets

Signature envisagée 02/25 - Commissions régionales tous les 3 mois

| Projet d'investissement<br>(marché notifié / devis signé)                 | Collecti-<br>-vité | Thème                                                                             | Montant (études<br>si projet global)                                                | 1/ 11/ 2025 : dernières<br>demandes de<br>subvention | Rétroactivité 1 an<br>(dépôt dossier complet) | Solde subvention<br>30% RAC                               | Autres<br>dispositifs                                                               | Eligible |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Non cumulable avec une<br>autre aide de la région                         |                    |  | Minimum subv.<br>30 000 €                                                           | 02/ 2026 : Derniers<br>engagements                   | Non achevé avant<br>commission (AVRIL 25)     | 31/ 12/ 2028<br>(dépôt en nov.)                           |  |          |
| Rénovation/extension du<br>Bâtiment Enfance Jeunesse<br>de Moncé-en-Belin | CDC                | X                                                                                 | 1 829 556 €<br>(-68 000€ TEN)<br><br>Sub possible 34%<br>(RAC 30%)<br>Max 600 000 € |                                                      |                                               | DSIL (13%)<br>Dép (8%)<br>Caf (14%) sollicité<br>Soit 36% | TEN                                                                                 | Oui      |



**L'Orée** de

**Bercé-Belinois**

Ecommoy, Laigné-en-Belin, Marigné-Lailé, Moncé-en-Belin, St-Biez-en-Belin, St-Gervais-en-Belin, St-Ouen-en-Belin, Teloché.

Bureau communautaire du 08  
octobre 2024

***Présentation des 3 visites  
en vue de créer un logement de dépannage***



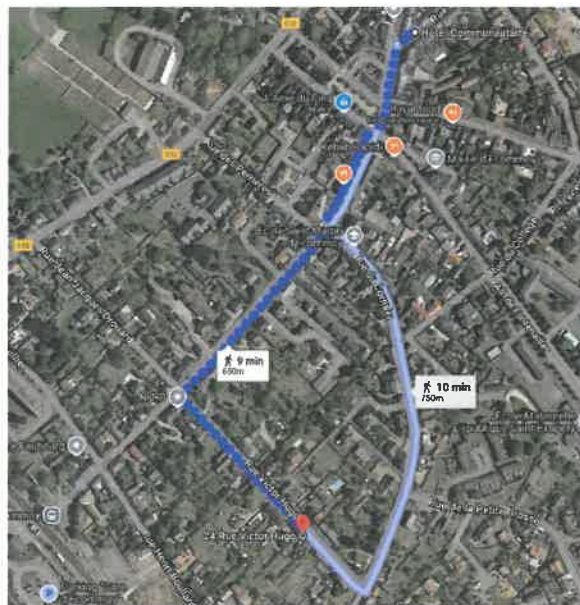


# L'Orée de

# Bercé-Belinois

Ecommoy, Laigné-en-Belin, Marigné-Lailié, Monoé-en-Belin, St-Biez-en-Belin, St-Gervais-en-Belin, St-Ouen-en-Belin, Teloché.

## 1<sup>er</sup> logement-Rue Victor



9 min (650 m)







# L'Orée de

Bercé-Belinois

Ecommoy, Laigné-en-Belin, Maigné-Lailé, Moncé-en-Belin, St-Biez-en-Belin, St-Gervais-en-Belin, St-Ouen-en-Belin, Teloché





# L'Orée de

Bercé-Belinois

Ecommoy, Laigné-en-Belin, Marigné-Lailié, Moncé-en-Belin, St-Biez-en-Belin, St-Gervais-en-Belin, St-Ouen-en-Belin, Tekoché.

## INFORMATIONS

|                                                                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Prix de vente                                                                                                | 126 140 € |
| <small>Soit 119 000 € Hors honoraires d'agence et 6.00% d'honoraires TTC à la charge de l'acquéreur.</small> |           |
| Taxe foncière                                                                                                | 652 €     |

## SURFACES

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Surface habitable       | 73 m  |
| Surface carrez          | 71 m  |
| Surface séjour          | 20 m  |
| Salon/séjour (rdc)      | 20 m  |
| Cuisine (rdc)           | 10 m  |
| Salle de bain (rdc)     | 2.5 m |
| Chambre (rdc)           | 10 m  |
| Wc (rdc)                | 1.5 m |
| Buanderie (rdc)         | 6 m   |
| Garage (rdc)            | 25 m  |
| Chambre (étage 1)       | 12 m  |
| Chambre (étage 1)       | 9 m   |
| Salle de bain (étage 1) | 6 m   |

## CARACTÉRISTIQUES

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| Année de construction    | 1900                     |
| Nombre de pièces         | 4                        |
| Nombre de chambres       | 3                        |
| Nombre de salles de bain | 2                        |
| Nombre de wc             | 1                        |
| Parking intérieur        | 1                        |
| Garage                   | 1                        |
| Chauffages               | Chaudière-gaz-individuel |





# L'Orée de

## Bercé-Belinois

Ecommoy, Laigné-en-Belin, Maigné-Lallé, Moncé-en-Belin, St-Biez-en-Belin, St-Gervais-en-Belin, St-Ouen-en-Belin, Teloché

### Résumé de l'expertise n° 23-09-130

Cette page de synthèse ne peut être utilisée indépendamment du rapport d'expertise complet.

| Désignation du ou des bâtiments                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Localisation du ou des bâtiments :                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Adresse : ..... 24 rue Victor Hugo                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Commune : ..... 73220 ECOMMROY                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :<br>..... Section cadastrale AD, Parcelle(s) n° 710<br>..... Lot numéro Non communiqué |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Périmètre de repérage : ... Toutes parties accessibles sans démontage ni destruction                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Prestations                                                                                                                                      | Conclusion                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| CREP                                                                                                                                             | Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Amiante                                                                                                                                          | Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Gaz                                                                                                                                              | L'installation ne comporte aucune anomalie (norme 2022)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Électricité                                                                                                                                      | L'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour laquelle ou lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Etat des Risques et Pollutions                                                                                                                   | Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels<br>Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers<br>Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques<br>Zone sismique définie en zone 1 selon la réglementation parasismique 2011<br>ENSA : L'immeuble n'est pas concerné par un plan d'exposition aux bruits<br>ENSA : Aucune nuisance aérienne n'a été identifiée sur le bien |
| DPE                                                                                                                                              | <b>170 20</b><br>Estimation des coûts annuels : entre 950 € et 1 340 € par an<br>Prix moyens des énergies indexés au 1er janvier 2021<br>Numéro enregistrement DPE (ADEME) : 2372E3152972A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Mesurage                                                                                                                                         | Superficie habitable totale : 70,26 m <sup>2</sup><br>Surface au sol totale : 90,91 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Au vu du prix et des travaux (diagnostics + aménagement), le logement de la rue Victor Hugo a été écarté.



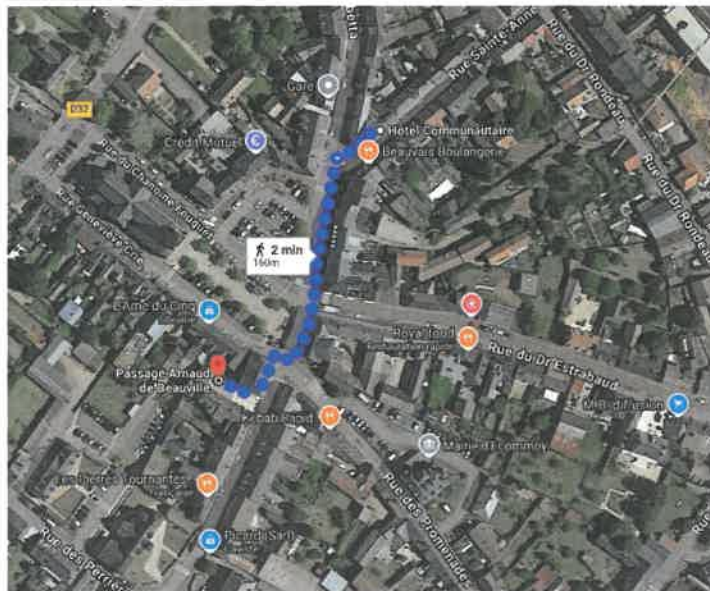


# L'Orée de

## Bercé-Belinois

Ecommoy, Laigné-en-Belin, Maigné-Lailié, Moncé-en-Belin, St-Biez-en-Belin, St-Gervais-en-Belin, St-Ouen-en-Belin, Teloché

## 2ème - Impasse Arnaud de Beauville



2 min (160m)





# L'Orée de

Bercé-Belinois

Ecommoy, Laigné-en-Belin, Maigné-Lallé, Moncé-en-Belin, St-Biez-en-Belin, St-Gervais-en-Belin, St-Ouen-en-Belin, Teloché

Au vu de la taille du bâti, les élus ont décidé de lancer une étude BUNTI.



L'ORÉE DE BERCÉ-BELINOIS  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES





# L'Orée de

Bercé-Belinois

Ecommoy, Laigné-en-Belin, Marigné-Lallé, Moncé-en-Belin, St-Biez-en-Belin, St-Gervais-en-Belin, St-Ouen-en-Belin, Teloché.

Rénovation  
intermédiaire

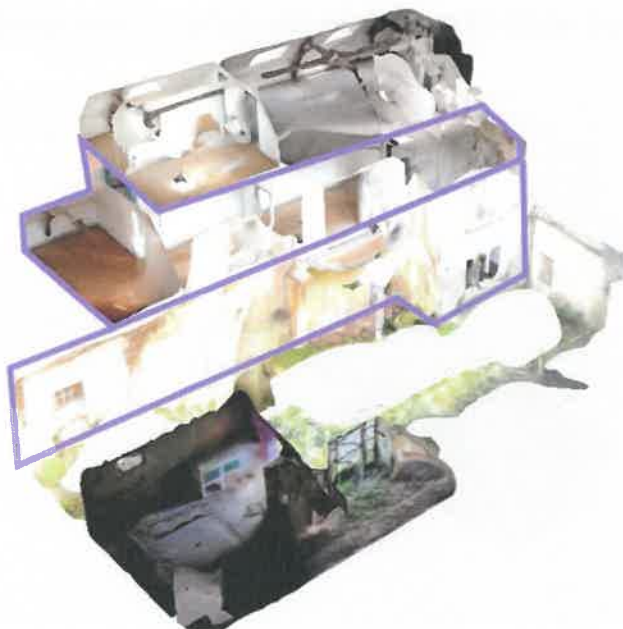
Coût moyen = 1200 €/m<sup>2</sup>

≈ 288 000 €

Rénovation lourde

Coût moyen = 1600 €/m<sup>2</sup>

≈ 384 000 €



2<sup>ème</sup> niveau ≈ 130 m<sup>2</sup>

1<sup>ère</sup> niveau ≈ 110 m<sup>2</sup>



L'ORÉE DE BERCÉ-BELINOIS  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



# L'Orée de

Bercé-Belinois

Ecommoy, Laigné-en-Belin, Maigné-Lallé, Moncé-en-Belin, St-Biez-en-Belin, St-Gervais-en-Belin, St-Ouen-en-Belin, Teloché

Rénovation lourde en logement avec reprise structurelle

Coût moyen = 2200 €/m<sup>2</sup>

≈ 77 000 €

Démolition & reconstruction

Coût moyen démolition (hors amiante) ≈ 200 €/m<sup>2</sup>

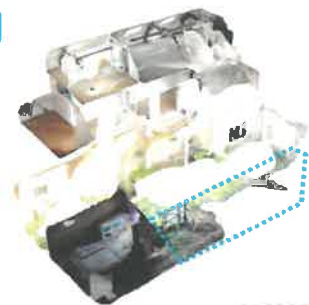
Coût moyen = 2000 €/m<sup>2</sup>

≈ 77 000 €



Annexe ≈ 35 m<sup>2</sup>

Démolition  
Coût moyen démolition (hors amiante) ≈ 200 €/m<sup>2</sup>  
≈ 8 000 €



Abris ≈ 40 m<sup>2</sup>



# L'Orée de

Bercé-Belinois

Ecommoy, Laigné-en-Belin, Marigné-Laillé, Moncé-en-Belin, St-Biez-en-Belin, St-Gervais-en-Belin, St-Ouen-en-Belin, Teloché.

Au vu du coût d'acquisition, du montant des travaux, il est proposé aux élus d'écarter ce bâtiment.



L'ORÉE DE BERCÉ-BELINOIS  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



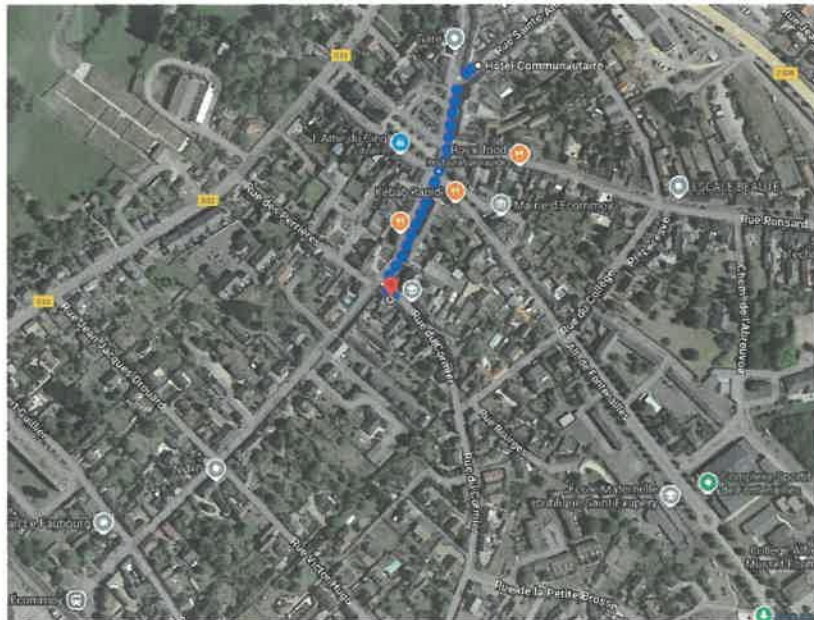


# L'Orée de

# Bercé-Belinois

Ecommoy, Laigné-en-Belin, Marigné-Laillé, Moncé-en-Belin, St-Biez-en-Belin, St-Gervais-en-Belin, St-Ouen-en-Belin, Teloché.

## 3ème - Rue du Cormier



3 min (250 m)





# L'Orée de

## Bercé-Belinois

Ecommoy, Laigné-en-Belin, Maigné-Lailé, Moncé-en-Belin, St-Biez-en-Belin, St-Gervais-en-Belin, St-Ouen-en-Belin, Teloché.

### Façade générale





# L'Orée de

# Bercé-Belinois

Ecommoy, Laigné-en-Belin, Maigné-Lallé, Moncé-en-Belin, St-Biez-en-Belin, St-Gervais-en-Belin, St-Ouen-en-Belin, Teloché.

## Façade local commercial





# L'Orée de

Bercé-Belinois

Ecommoy, Laigné-en-Belin, Marigné-Lailé, Moncé-en-Belin, St-Biez-en-Belin, St-Gervais-en-Belin, St-Ouen-en-Belin, Teloché.

A droite: Pièce 12 m2

Entrée

A gauche : Pièce 12 m2







# L'Orée de

Bercé-Belinois

Ecommoy, Laigné-en-Belin, Maigné-Lailé, Moncé-en-Belin, St-Biez-en-Belin, St-Gervais-en-Belin, St-Ouen-en-Belin, Teloché.

Côté logements



L'ORÉE DE BERCÉ-BELINOIS  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



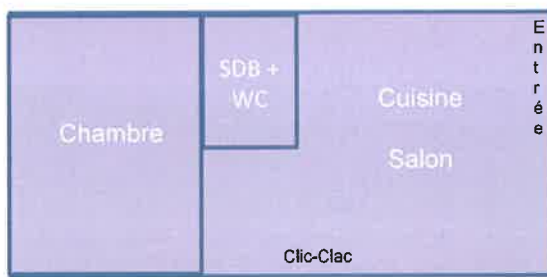
# L'Orée de

## Bercé-Belinois

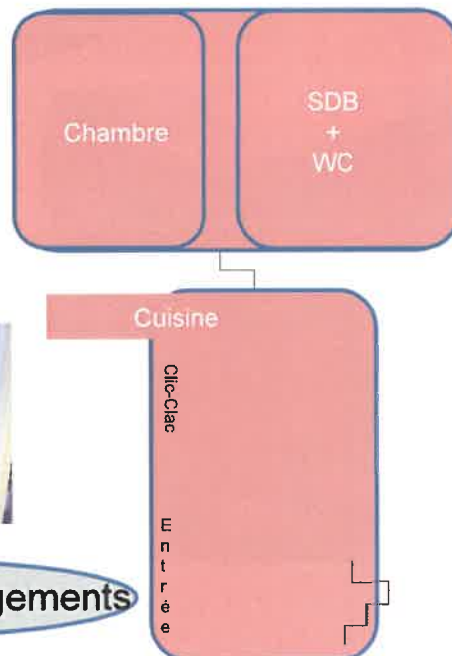
Ecommoy, Laigné-en-Belin, Marigné-Laillé, Moncé-en-Belin, St-Biez-en-Belin, St-Gervais-en-Belin, St-Ouen-en-Belin, Teloché.

### Plan général actuel

1<sup>er</sup> étage



Rez de chaussée



Porte entrée aux logements



L'ORÉE DE BERCÉ-BELINOIS  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



# L'Orée de

## Bercé-Belinois

Ecommoy, Laigné-en-Belin, Maigné-Laiillé, Moncé-en-Belin, St-Biez-en-Belin, St-Gervais-en-Belin, St-Ouen-en-Belin, Teloché.

### 1<sup>er</sup> étage





# L'Orée de

Bercé-Belinois

Ecommoy, Laigné-en-Belin, Marigné-Lailé, Moncé-en-Belin, St-Biez-en-Belin, St-Gervais-en-Belin, St-Ouen-en-Belin, Teloché.







# L'Orée de

## Bercé-Belinois

Ecommoy, Laigné-en-Belin, Maigné-Lailé, Moncé-en-Belin, St-Biez-en-Belin, St-Gervais-en-Belin, St-Ouen-en-Belin, Teloché.

### Rez de Chaussée



L'ORÉE DE BERCÉ-BELINOIS  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



# L'Orée de

Bercé-Belinois

Ecommoy, Laigné-en-Belin, Marigné-Lallé, Moncé-en-Belin, St-Biez-en-Belin, St-Gervais-en-Belin, St-Ouen-en-Belin, Teloché.





# L'Orée de

**Bercé-Belinois**

Ecommoy, Laigné-en-Belin, Marigné-Lallé, Moncé-en-Belin, St-Biez-en-Belin, St-Gervais-en-Belin, St-Ouen-en-Belin, Teloché.

| 1 <sup>er</sup> étage                                                                                                                                                                                                         | RDC                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DPE: F-B</b><br>- Fenêtre battante bois ou métal et double vitrage.                                                                                                                                                        | <b>DPE: F-C</b><br>- Isolation des murs et plancher                                                                                                                                                                           |
| <b>Travaux à envisager:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Installation d'un chauffe eau thermodynamique avec panneaux thermiques</li> <li>• Pompe à chaleur Air/Air réversible</li> </ul> <b>Résultat DPE: A-A</b> | <b>Travaux à envisager:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Installation d'un chauffe eau thermodynamique avec panneaux thermiques</li> <li>• Pompe à chaleur Air/Air réversible</li> </ul> <b>Résultat DPE: B-A</b> |
| Electricité: anomalie dispositif de protection contre les surintensité.<br>Interrupteur différentiel à replacer.                                                                                                              | anomalie élec.<br>présence de plomb > au seuil<br>⊖<br>⊖                                                                                                                                                                      |

Estimation de l'électricien pour les travaux dans les deux logements : 10 000€





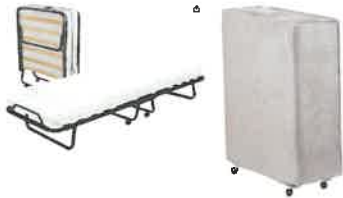
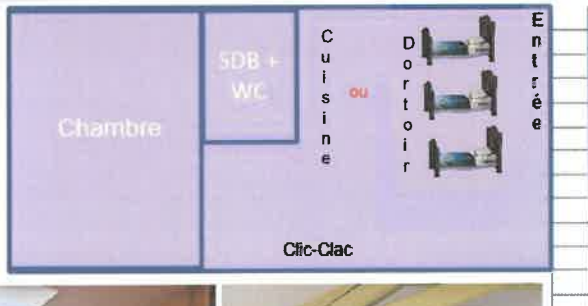
# L'Orée de

## Bercé-Belinois

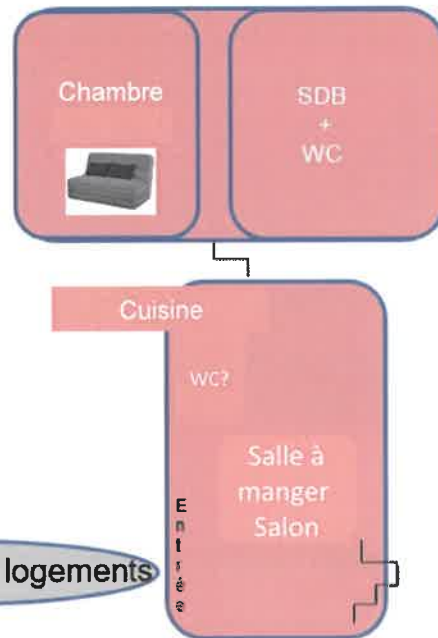
Ecommoy, Laigné-en-Belin, Marigné-Lailé, Moncé-en-Belin, St-Biez-en-Belin, St-Gervais-en-Belin, St-Ouen-en-Belin, Teloché.

### Proposition d'aménagement

1<sup>er</sup> étage



Rez de chaussée



Porte entrée aux logements



L'ORÉE DE BERCÉ-BELINOIS  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES





# L'Orée de

Bercé-Belinois

Ecommoy, Laigné-en-Belin, Maigné-Lailié, Moncé-en-Belin, St-Biez-en-Belin, St-Gervais-en-Belin, St-Ouen-en-Belin, Teloché.

## Avantages:

- Commerçant déjà en place et souhaite rester.
- Bail commercial : 270€/mois (revenu pour la CDC)
- Logement vendu avec tous l' électroménager, mobiliers,...
- Possibilité d'utiliser 1 seul logement en fonction de la typologie du foyer accueilli.
- Possibilité d'accueillir 1 famille + 1 couple (RDC)
- En plein centre bourg (commerces, écoles, gare, Hôtel Communautaire,...)
- Libre immédiatement

## Inconvénients:

- Retrouver un commerçant ou réaménager le local si départ de celui-ci
- Petits travaux à prévoir
- Pas d'extérieur

Prix d'achat: 155 000€

Frais de notaire: + 15 000€

Travaux DPE: + 10 000€

Aménagement: + 5 000€

**TOTAL:** =185 000€

Rappel budget (investissement) :

240 000€ TTC



L'ORÉE DE BERCÉ-BELINOIS  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

