

Compte rendu de séance

Séance du Mardi 30 septembre 2025

L'an 2025, le 30 septembre 2025 à 20h30, le Conseil Communautaire du Sud-Est Manceau s'est réuni à la Salle du Conseil Communautaire, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur ROUANET Nicolas, Président, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers communautaires le 24/09/2025. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Communauté de Communes le 24/09/2025.

Présents : M. ROUANET Nicolas, Président, Mmes CORMIER Véronique, LALANNE Géraldine, LEBEAU Sonia, MIRGAINE Christine, PAQUIER Monique, PASTEAU Dominique, PREZELIN Séverine, SIMON Claudette, TURBAN Jacqueline.

MM : BACHELIER Jean-Christophe, COME Laurent, DE SAINT RIQUIER Arnaud, FOUCHARD Stéphane, FOURMY Guy, GRAFFIN Serge, HERRAUX Denis, HERVE Yves-Marie, HUMEAU Michel, HUREAU Laurent, LEPETIT Jean-Pierre, TAUPIN Laurent.

Excusés ayant donné procuration : Mme BERTHE Isabelle donne pouvoir à M. FOUCHARD Stéphane, Mme CHAUVEAU Cécile donne pouvoir à M. HUREAU Laurent, Mme MASSE Karine donne pouvoir à Mme PAQUIER Monique, Mme MORGANT Nathalie donne pouvoir à Mme MIRGAINE Christine, Mme RENAUT Martine donne pouvoir à M. HERVE Yves-Maire, M. BRIONNE Alain donne pouvoir à M. TAUPIN Laurent, M. CHAUVEAU Pascal donne pouvoir à M. LEPETIT Jean-Pierre.

Absentes : Mme HATTON Anita, Mme TRAHARD Véronique.

A été nommé secrétaire : M. LEPETIT Jean-Pierre.

Le Président et les élus valident le procès-verbal du Conseil Communautaire du 08 juillet 2025.

Le Président propose aux élus de rendre un hommage à M. Yannick LIVET, décédé le 22 juillet 2025. M. LIVET a été élu municipal de nombreuses années sur la Commune de Challes et élu communautaire. Il laisse le souvenir de quelqu'un qui participait activement à toutes les commissions, qui était très assidu dans ses mandats municipaux et communautaires.

Sur invitation du Président, l'assemblée observe une minute de silence en hommage à M. LIVET.

DEL2025-074 - Création d'un Etablissement Public Foncier Local (EPFL) sarthois

Rapporteur : M. Nicolas ROUANET

L'EPFL Mayenne – Sarthe, établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), vise à répondre de manière concertée et anticipée aux besoins des territoires en matière de renouvellement urbain, de politique de l'habitat, de revitalisation des centres-bourgs, de création d'équipements publics, de services de

proximité, ainsi que de développement économique, tout en intégrant une exigence forte de préservation des espaces agricoles.

Au cours de ces dernières années, l'EPFL a vu son activité croître au sein du Département, l'ensemble des Communautés de Communes Sarthoises (hors LMM) en étant membre. Depuis 2021, 25 dossiers sarthois ont été validés par le Conseil d'administration représentent un montant global de 4 043 700 € (avec 15 biens déjà acquis pour 2 716 200 €, 10 en cours d'acquisition pour 772 500 € et 3 biens rétrocédés pour 555 000€).

L'EPFL exerce ses missions au service des EPCI en procédant à l'acquisition foncière de biens bâtis ou non bâtis. Ces acquisitions sont réalisées en vue d'une rétrocession ultérieure aux collectivités ou à un aménageur désigné, dans des conditions prédéterminées de coût et de délai. Durant la phase dite de « portage », d'une durée comprise entre deux et huit ans, la collectivité porteuse du projet conduit les études nécessaires à sa mise en œuvre.

En l'absence de ressources financières propres, chaque opération d'acquisition est actuellement financée par voie d'emprunt. Par ailleurs, si la chaîne d'acteurs départementaux dédiée à l'aménagement (CAUE, EPFL, ATESART, AMENAO, Sarthe Habitat) permet d'accompagner efficacement les collectivités, un besoin essentiel reste aujourd'hui sans réponse : la prise en charge des opérations de déconstruction et de dépollution, pourtant indispensables à la reconversion de certains sites.

Le renforcement des enjeux liés à la maîtrise foncière, notamment dans le contexte des transferts de compétences en matière d'aménagement du territoire et de développement économique, ainsi que la mise en œuvre de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), nécessitent aujourd'hui la mobilisation d'outils adaptés à l'accompagnement technique et financier des EPCI.

À ce jour, une quinzaine de projets Sarthois demeurent en attente, en raison de contraintes financières lourdes, telles que des taux d'intérêt élevés ou des besoins préalables en démolition et dépollution. Environ un tiers de ces projets relèvent de la politique de l'habitat, les deux tiers restants s'inscrivant dans des dynamiques de développement économique.

Le Département de la Mayenne a exprimé son souhait de ne pas voir l'EPFL Mayenne-Sarthe lever la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE).

A date, seuls 4 EPFL sur les 20 existants n'ont pas recours à cette ressource financière pour répondre aux besoins fonciers des territoires.

Dans ce contexte, le Département de la Sarthe a organisé plusieurs réunions de concertation les 13 décembre 2024, 27 février 2025 et 14 mars 2025, réunissant les Présidents et les Directeurs généraux des services des EPCI adhérent à l'actuel EPFL Mayenne-Sarthe. Ces échanges ont permis d'ouvrir une réflexion partagée sur l'opportunité de créer un EPFL propre au territoire sarthois, disposant de ressources dédiées via l'instauration d'une TSE, afin de répondre de manière autonome et pérenne aux enjeux fonciers du département.

L'objectif serait multiple : proposer un taux de portage unique, céder des terrains prêts à l'emploi (après démolition/dépollution), mettre en place un mécanisme éventuel de minoration foncière, co-financer des études de faisabilité avec les Communes et EPCI, accompagner des projets particulièrement vertueux.

A cette occasion, il est rappelé que lorsque la TSE est instituée, son produit est voté chaque année par l'Assemblée générale de l'EPFL (où tous les EPCI sont représentés), sur proposition du Conseil d'administration. Le taux moyen national constaté pour les EPFL levant la TSE est de 12€ par habitant.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, Il est désormais sollicité une confirmation écrite des Communautés de Communes membres par décision favorable de leur conseil communautaire pour envisager la rédaction des statuts ce futur EPFL sarthois qui fixeront la liste des membres de l'établissement, les modalités de fonctionnement, la durée, le siège, la composition de l'assemblée générale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 324-3, du conseil d'administration de l'établissement public foncier, en tenant compte de l'importance de la population des établissements publics de coopération intercommunale

membres.

Sous réserve de délibérations concordantes des EPCI sarthois validant les statuts, le préfet de Région pourrait alors prendre la décision de créer cet EPFL. Les biens en portage par l'EPFL Mayenne-Sarthe seraient transférés à celui de la Sarthe. Ce dernier reprendrait sans doute sa dénomination EPFL de la Mayenne et son périmètre se limiterait dès lors au seul département de la Mayenne.

Avant d'engager un tel processus, il est proposé que chaque EPCI adhérent à l'EPFL Mayenne-Sarthe se positionne sur le principe de la création de cet EPFL sarthois doté de la Taxe Spéciale d'Équipement sur la base des éléments précités.

En fonction des délibérations recueillies, le Département de la Sarthe reviendra vers les EPCI sarthois pour préciser la suite de cette démarche et son calendrier.

INTERVENTIONS

M. ROUANET informe que suite à la réunion du midi même avec les cinq maires du territoire, il leur a semblé important de pouvoir parler de cette délibération ce soir mais de voter après, pour laisser le temps aux municipalités d'évoquer ce point en leur sein. C'est un sujet qu'il faut s'approprier pour bien comprendre l'outil et estimer la nécessité du dispositif au regard de l'imposition qui serait mise en place.

Aujourd'hui, il existe déjà un établissement public foncier local dénommé « Mayenne-Sarthe » (EPFL). Le périmètre de cet établissement public est à la fois sur la Mayenne et la Sarthe. Cet outil répond aux besoins des collectivités de pouvoir acquérir le foncier bâti ou non bâti, lorsque cela est nécessaire pour la réalisation d'un projet pour lequel elles ne disposent pas de la trésorerie nécessaire à l'achat du bâtiment, d'une friche industrielle ou d'un terrain, ce qui paraît extrêmement important dans le cadre d'une requalification de centre bourg par exemple. Cet EPFL existe pour acheter à leur place, laisser le projet murir puis revendre le bien à la collectivité un fois que le projet est plus avancé.

L'EPFL créé en 2021 a permis d'accompagner 25 dossiers sur la Sarthe avec un montant global d'acquisition de 4 043 700 €, 15 biens étant déjà acquis pour un montant de 2 716 200 €, et 10 étant en cours d'acquisition pour un montant de 772 500 €. 3 biens ont été rétrocédés pour un montant de 555 000 €. Il s'agit de biens qui ont été achetés en 2021 et revendus aux collectivités en question.

Le Département se penche sur la question de la création d'un établissement en Sarthe car cet EPFL ne s'appuie pas sur une recette qui s'appelle la Taxe supplémentaire d'équipement. En France, sur 20 établissements publics fonciers, seulement 4 ne lèvent pas cette taxe supplémentaire d'équipement. La Mayenne souhaite continuer à ne pas la lever et le Président du Conseil Départemental a précisé que s'il y avait des besoins de trésorerie, ce serait le Conseil Départemental qui abonderait l'outil pour augmenter sa capacité financière.

Le choix qui est proposé en Sarthe est de lever cette taxe supplémentaire d'équipement pour essentiellement deux raisons. La première raison est de permettre d'avoir une trésorerie qui aura un effet levier sur la capacité d'investissement de l'outil et de démultiplier sa capacité d'accompagnement des collectivités. Le Département de la Sarthe vise une recette de 1 500 000 €, ce qui permettrait probablement de lever entre 7 et 10 millions d'euros. La force de frappe serait donc beaucoup plus importante.

La deuxième raison est qu'aujourd'hui, l'EPFL ne peut pas accompagner les déconstructions et les dépollutions de sites pour des raisons techniques et financières. Par exemple, l'acquisition d'une friche industrielle qui nécessiterait une dépollution ou une déconstruction en raison de la présence d'amiante, ne peut être prise en charge par l'EPFL. Face à ces enjeux qui sont de plus en plus importants, puisque beaucoup de communes requalifient leur centre bourg, il est certain le défi de demain est la maîtrise foncière. Le besoin en accompagnement est certain.

M. ROUANET est convaincu à titre personnel que cet outil est nécessaire pour le territoire mais il comprend néanmoins que le fait d'y adjoindre une taxe supplémentaire d'équipement puisse poser question vis-à-vis des contribuables pour qui le niveau d'imposition est déjà important.

Une simulation a été réalisée pour essayer d'évaluer l'impact à la fois sur les foyers mais aussi sur les

entreprises du territoire. Ainsi, pour obtenir 1 500 000 € à l'échelle de la Sarthe, le Sud-Est Manceau devra lever 71 000 €, auxquels contribueront les entreprises pour moitié et les foyers pour l'autre moitié. D'après un calcul qui reste néanmoins à vérifier, la contribution par foyer serait ainsi de 5 € et de 47 € par entreprise. Il concède que l'effort demandé est toujours de trop mais précise que son effet est extrêmement important. Si cet effort permet d'acquérir un bâtiment issu d'une friche industrielle, il pourra être créée une nouvelle entreprise porteuse d'emplois, contributrice fiscalement au territoire au titre de la CVAE et de la contribution foncière des entreprises. Il précise que cet impôt a une destinée et un effet levier. Cette taxe doit donc être mûrement réfléchie.

M. HERRAUX demande si la fiscalité est la même quelle que soit la taille de l'entreprise.

M. ROUANET répond qu'elle est corrélée à la contribution foncière de l'entreprise, elle-même dépendante de la superficie de production. Ainsi, une grosse entreprise payera plus qu'une petite mais il ne peut indiquer le différentiel.

M. HERRAUX est gêné par le fait de devoir encore faire supporter une taxe aux habitants et aux entreprises alors que la conjoncture actuelle est pas forcément bonne. Une taxe sur la mobilité a récemment été instaurée et il serait encore demandé aux contribuables de participer, même si le projet présenté est satisfaisant.

M. ROUANET confirme les propos de M. HERRAUX concernant la taxe mobilité.

M. HERRAUX précise que cette dernière va augmenter.

M. ROUANET rappelle que la taxe mobilité vient d'augmenter mais qu'elle restera stable pendant les trois prochaines années comme décidé à l'échelle du Pôle Métropolitain. Cette taxe concerne les entreprises de plus de 10 équivalents temps plein, ainsi que toutes les collectivités. Les petites entreprises ne sont pas concernées. M. ROUANET acquiesce les propos de M. HERRAUX et ne peut pas dire que ce n'est rien.

M. FOUCHARD évoque l'utilité de l'outil dans le cadre du principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Ce dernier est pertinent puisqu'il va permettre aux communes, et notamment aux petites communes qui n'ont pas forcément de gros budget, de financer une acquisition en attendant la pérennisation de l'achat sans grever le budget communal pendant un délai de 7 à 8 ans.

M. ROUANET rectifie le délai, qui est de 2 à 8 ans.

M. FOUCHARD estime que ce dispositif pourrait aider les petites communes à acquérir un terrain ou une friche qui vaut 300 000 € ou 400 000 € en attendant que leur projet se réalise et sans peser sur le budget communal. Cela permettrait aux communes d'enclencher des dynamiques de reconversion plus facilement. L'idée est bonne sur le principe pour le développement local mais pose question en termes de fiscalisation. Il rejoint M. HERRAUX sur la problématique liée à l'ajout d'une taxe mais ne doute pas de l'utilité du dispositif pour le territoire.

M. HERVE ajoute que les communes vont être confrontées aux obligations d'intervenir sur les secteurs bâtis puisque le principe de Zéro Artificialisation Nette les empêchera de s'étendre. Cela va donc mobiliser des sommes plus importantes qu'une opération d'aménagement classique, où un terrain en limite de zone urbanisée est acheté puis aménagé. Il faudra travailler sur des opérations de plus en plus complexes et peut-être déjà construites avec nécessité de les déconstruire. Cela va impliquer une mobilisation plus forte des finances publiques dans leur globalité. M. HERVE considère que cet outil est essentiel dans ce cadre, au vu des moyens limités. L'intercommunalité a la capacité, avec certes une mobilisation de l'impôt, mais une mobilisation assez modeste, de bénéficier de cet effet de levier. Un euro financé par les habitants et les

entreprises permettra de mobiliser entre sept et dix euros pour investir, transformer des terrains pour accueillir de nouvelles entreprises et de nouveaux habitants. Il y voit un intérêt évident et conclut que sans engagement dans ce dispositif, la Communauté de Communes n'aura plus d'outil. Se posera d'ailleurs la question des fonciers existants financés par l'EPFL.

M. HERVE ajoute que le budget pour l'opération en prévision sur la Commune de Changé est inférieur à 30 000 € avec la nécessité d'acquérir plusieurs parcelles progressivement. Cette somme gèlerait la capacité d'investissement de la Commune pendant quelques années. Il considère qu'il s'agit d'un outil souple qui va permettre d'intervenir sur le foncier existant. Il aurait aimé que l'EPFL ait aussi la capacité d'apporter de l'ingénierie aux collectivités, de les accompagner dans la définition d'un projet sur une zone déterminée. Si les élus souhaitent dessiner leur commune conformément à leur projet, des moyens financiers seront nécessaires et cet outil représente un réel besoin.

M. ROUANET demande à M. TAUPIN son avis sur le sujet.

M. TAUPIN explique que la question a déjà été évoquée lors du Conseil Municipal du mois de juillet, au cours duquel l'avis était partagé en raison de la double fiscalité ainsi instaurée. Il pense que c'est un bon outil, mais la fiscalité pose question. Lors des premiers échanges, aucun montant n'avait été présenté.

M. ROUANET précise que lui-même a récemment été informé du montant. Il est vrai que les informations présentées étaient globales. Il convient que la contribution, même modeste, sera toujours de trop. Il convient de la nécessité d'être vigilant quant à la contribution des citoyens mais l'effet levier lui paraît intéressant à mettre en avant.

M. ROUANET demande à M. FOURMY son avis sur le sujet.

M. FOURMY explique qu'il y a quelques temps, la Commune aurait pu bénéficier de cet outil. La Commune a renoncé à acquérir certains terrains à défaut de projet assez avancé sur le sujet. Il est essentiel que les projets soient muris tout au départ avant de faire la demande. Cet outil aiderait à la réflexion d'un projet qui est en réflexion depuis longtemps.

M. ROUANET explique que les dossiers sont sélectionnés aussi en fonction des projets. Il n'est pas possible qu'une collectivité sollicite l'EPFL pour acquérir du foncier sans en connaître la destination.

Mme PREZELIN estime que cela est normal.

M. ROUANET ajoute qu'il faut qu'une Commune ou une Communauté de Communes se projette sur une action qui va prendre du temps en matière de maîtrise d'ouvrage et de projection. Cet outil permet alors de ne pas financer immédiatement le foncier qui peut atteindre un prix de 1 ou 2 millions d'euros. Au bout de 8 ans, il est nécessaire que la collectivité rachète ce terrain et réalise le projet.

M. FOURMY suppose qu'il est possible, avec cet outil, d'investir sur les habitations amiantées ou polluées.

M. ROUANET répond qu'il faut qu'il y ait un autre projet derrière, autre que la dépollution. Il faut un projet in fine.

M. FOUCHARD évoque la grande différence entre l'EPFL existant et celui proposé, qui inclut la dépollution des sites. La dépollution des sites est un vrai sujet. Par exemple, la Commune de Brette-les-Pins ne peut pas envisager un projet sur l'ancien site de la déchetterie sans avoir dépollué le terrain au préalable. Cette dépollution représente un coût important. Cet outil permettrait de requalifier certains terrains qui pourraient ainsi devenir de vraies ressources.

M. FOURMY rappelle qu'il s'agit encore d'une taxe supplémentaire, qui s'ajoute à la taxe sur les déchets pour et à la fiscalité sur la mobilité. Il estime qu'il est important de se limiter.

M. ROUANET partage cette analyse pour les foyers mais fait remarquer que les impôts de production ont diminué ces dernières années pour les entreprises. En tant que chef d'entreprise, il tempère donc l'impact pour les entreprises mais est davantage sensible à celui pour les citoyens.

Mme PREZELIN indique qu'au-delà de ce cet argument sur la fiscalité, cet EPFL est un organisme supplémentaire lié à l'aménagement. Or, la Communauté de Communes est déjà adhérente au CAUE et à ATEPART avec des coûts importants. Tous ces dispositifs concernent de l'argent public, qu'il soit levé par l'impôt auprès des entreprises et des particuliers ou émanant directement du budget de la Communauté de Communes via une cotisation. Elle espère que l'utilité des adhésions aux différents organismes qu'elle vient de citer sera évalué pour que ces dépenses ne soient pas qu'une habitude. Mme PREZELIN est favorable si tout ceci est utile mais elle s'interroge.

Mme LEBEAU estime que le dispositif, tel qu'il est présenté, apparaît utile.

Mme PREZELIN répond qu'effectivement, en théorie.

Mme LEBEAU indique que cet argent est fléché, et que si les habitants savent que la taxe finance un équipement dont ils peuvent profiter, l'utilité est réelle.

Mme PREZELIN estime que la question est posée.

M. GRAFFIN souhaite savoir comment se réaliserait le prélèvement pour les particuliers puisqu'il n'existe plus que la taxe foncière.

M. ROUANET pense que la taxe apparaîtrait en effet sur la taxe foncière.

M. GRAFFIN demande si le calcul est indépendant de la valeur locative.

M.ROUANET pense que le calcul se fait au prorata.

M. HERVE ajoute que comme la GEMAPI, la somme de 5 € est une moyenne : ceux qui possèdent une maison de 200 m² à Changé payeront peut-être 20 ou 30 € tandis que ceux qui possèdent une maison de 50 m² payeront 5 à 10 €.

M. ROUANET explique qu'il n'est pas en capacité de donner un montant précis et s'en excuse. Cette demande a été formulée mais n'a pas reçu de réponse précise.

M. GRAFFIN demande si le montant est forfaitaire.

M. ROUANET lui assure que non. Il s'agit d'un taux qui s'ajoute sur le foncier bâti et non bâti, dilué sur l'ensemble des composantes.

M. HERRAUX interroge sur une potentielle augmentation du taux chaque année.

M. ROUANET explique le conseil d'administration de l'établissement public demande chaque année une levée de fonds et fixe le taux. La Communauté de Communes est représentée au conseil d'administration mais elle

n'est pas seule et il faut donc être vigilant.

M. HERVE informe que le conseil d'administration demande un produit et le Conseil Départemental fixe le taux correspondant à ce produit.

M. ROUANET indique qu'il ne connaît pas le mécanisme exact, mais que le taux peut effectivement changer chaque année.

M. HERVE ajoute que ce taux peut évoluer en fonction des besoins. Le taux sera peut-être plus élevé au début afin d'avoir une trésorerie suffisante. Puis une fois que les premières acquisitions seront revendues, les recettes permettront de limiter à terme la levée fiscale. Il partage l'avis de Mme PREZELIN sur le fait qu'il s'agit d'un organisme de plus. La différence avec cet opérateur est qu'il agit, intervient, investit tandis qu'ATESART ou le CAUE prodiguent des conseils. Cet opérateur aura de vrais moyens d'actions, d'où la nécessité d'avoir une levée de fiscalité si les communes souhaitent agir dans les années qui viennent pour reconfigurer l'urbanisme. M. HERVE prévient que si ce besoin de financement n'est pas levé via à un établissement public foncier, les communes seront contraintes de le lever sur leur propre fiscalité.

M. ROUANET souscrit aux propos de M. HERVE et admet qu'un réel travail de simplification s'impose en France. Ce mille-feuille territorial avec ces agences, ces syndicats, est unique.

Mme PREZELIN souligne que les collectivités y contribuent.

M. ROUANET l'admet mais la question posée est l'adhésion à cet outil qui, il le pense, est utile. Ceci n'empêche pas de s'atteler à la simplification de toutes ces agences et syndicats qui pèsent sur les dépenses publiques et manquent d'efficacité pour les citoyens.

M. HERRAUX note qu'il est rare qu'une taxe diminue.

M. FOUCHARD propose, aux vues des réflexions à avoir, de voter lors du prochain Conseil communautaire. Il faut que chacun puisse s'emparer du sujet et il est important de ne pas prendre de décision trop hâtive.

M. ROUANET acquiesce et confirme qu'il est important de laisser à chacun un temps de réflexion. Les éléments du débat ont été posés et les municipalités vont pouvoir évoquer le sujet en leur sein. Le Département espérait un vote ce 30 septembre mais ce point sera soumis au vote lors du Conseil communautaire du 14 octobre.

Plusieurs Elus indiquent que ce délai est trop court au vu de la planification des conseils municipaux et des éléments qui viennent d'être transmis.

Mme LALANNE aimerait que des exemples précis soient fournis aux élus.

M. ROUANET rappelle que ce n'est pas le conseil municipal qui délibère, et que ce sujet peut donc être évoqué dans les municipalités. Il va falloir trouver la solution pour en discuter dans les communes car le vote doit impérativement intervenir lors du prochain Conseil communautaire.

Mme MIRGAINE demande si le territoire a déjà bénéficié du service de l'EPFL.

M. ROUANET répond la Commune de Changé en a bénéficié mais pas la Communauté de Communes.

Mme MIRGAINE souligne qu'il s'agira d'un nouvel impôt. 5 € est une moyenne mais cela peut aussi être beaucoup plus. Des débats ont déjà eu lieu en ce qui concerne les déchets. Elle doute que les habitants y

voient un intérêt. La durée de 8 ans pose également question car c'est plus qu'un mandat. Mme MIRGAINE demande ce qui se passerait si l'équipe changeait et que le projet ne se réalisait finalement pas.

M. HERVE répond que la question serait identique si la Commune achetait ce bien directement. Le bien serait dans ce cas revendu. La Commune de Changé a acheté plusieurs parcelles qui sont identifiées comme devant recevoir du logement locatif, mais ce sera finalement un opérateur qui rachètera l'ensemble des parcelles à l'EPFL.

Mme MIRGAINE note qu'il s'agit là de logements.

M. HERVE assure que cela peut aussi de type industriel en fonction de ce qui peut être fait sur le terrain.

Mme MIRGAINE comprend que ce n'est pas obligatoirement un projet de la commune.

M. ROUANET estime qu'il est intéressant de poser ces questions.

M. HERVE précise que la Commune de Changé, qui avait des sujets à traiter, s'est penchée sur cet outil et qu'elle y voit tout son intérêt.

M. FOUCHARD ajoute que la Communauté de Communes devient un acteur d'aménagement du territoire et que cet outil est un lien qui permet aussi de conserver un certain temps un foncier qui pourrait aussi être racheté parce qu'il ne correspond pas au projet politique.

Mme LEBEAU explique que dans le cadre du dispositif des Petites Villes de Demain, tous les retours des maires qui ont utilisés des EPFL sur leur territoire, ont insisté sur l'avantage d'acquérir des réserves foncières et de les exploiter sur des îlots pleins, ce qui n'aurait pas été possible si tous ces biens avaient dû être acquis sans constituer de réserves. S'il y a des projets sur le territoire de type commerces, logements ou autres, il sera difficile de constituer les réserves dans l'attente que l'opération soit menée dans son ensemble. Il s'agit d'un vrai outil, et les maires qui l'ont exploité en voient bien l'intérêt sur le dispositif PVD ou Cœurs de Villes et sans lequel il n'aurait pas été permis de constituer ces réserves foncières. Il s'agit donc d'un outil qui sert à mener l'opération à son terme.

M. FOUCHARD n'est pas certain que le dispositif ne soit pas visible par l'habitant s'il permet de sauver une activité, un commerce, une entreprise ou de recréer une activité. C'est à la collectivité de bien communiquer et de mettre en avant le fait que cet impôt a permis le maintien de telle ou telle activité. Le dispositif peut donc être tout à fait concret pour l'habitant.

Mme MIRGAINE souhaite que des exemples concrets soient justement fournis.

M. ROUANET explique que l'EPFL actuel existe depuis 2012 mais avec peu de trésorerie. La moyenne se situe à 160 000 € par dossier à raison de 25 dossiers à 4 millions d'euros au total. Il indique des exemples concrets où une intervention aurait pu être envisagée : la maison du Docteur Poix à Saint-Mars-d'Outillé, qui est une maison au patrimoine remarquable mais qui tombait en ruine en plein cœur de bourg. Le projet prend du temps et il aurait pu être envisagé le recours à un établissement public foncier et racheter le bâtiment dans 5 ans lorsque le projet aurait été mûr. Cela aurait trouvé tout son sens. Le deuxième exemple est celui du karting qui est en liquidation. Des repreneurs privés se manifestent et l'agent en charge du développement économique travaille sur le sujet. La Communauté de Communes n'a pas la capacité de mettre la main sur ce bâtiment qui est au bord de la départementale, en pleine zone d'activités. Avec cet établissement public foncier local et une capacité financière, une réflexion aurait été menée collectivement sur le devenir de cette friche industrielle. Pour la communication à la population, il rejoint M. FOUCHARD sur le fait qu'il conviendra

d'afficher que l'établissement aura investi pour créer des emplois.

Mme LALANNE explique qu'il va être compliqué de récolter l'impôt pendant 8 ans pour des résultats qui ne seront visibles qu'à terme.

M. ROUANET comprend cette remarque mais rappelle que le rôle des élus est de porter un regard sur le long terme. Il réaffirme que les débats sont intéressants.

M. HERVE revient sur l'exemple du karting, qui est vraiment pertinent. Il cite une expression picarde : « ça fait crique » et estime qu'il est dérangeant de constater que la Communauté de Communes avait aménagé une zone d'activités avec des recettes liées à la vente de cette grande parcelle mais que l'objectif était aussi la création d'emplois. Il pouvait alors être envisagé de se rapprocher des porteurs de projets ou d'agir directement en devenant propriétaire du bâtiment pour choisir le futur opérateur et la future activité qui créerait vraiment de l'emploi, redonnant ainsi un sens à cette opération initiale.

M. ROUANET rappelle que le Plan Pluriannuel d'Investissements prévoit une somme de 200 000 euros tous les ans pour les acquisitions foncières. Avec l'établissement public local, cette prévision ne serait plus nécessaire.

M. GRAFFIN explique que cela ne change pas grand-chose au final puisqu'il faudra tout de même régler le montant de l'acquisition.

M. ROUANET répond qu'effectivement, il s'agit seulement d'un décalage dans le temps.

Mme PREZELIN ajoute que ce ne pourrait pas être le cas si ce n'est pas la Communauté de Communes qui rachète.

M. ROUANET précise que la collectivité est obligée de procéder au rachat.

Il lui est apporté la précision qu'une entreprise peut également racheter le bien.

M. ROUANET explique avoir entendu les requêtes et pense que le sujet demande réflexion. Il faudra néanmoins un vote lors du prochain Conseil Communautaire du 14 octobre.

Mme SEINE-BEHAEGEL informe que le Département lance tout le processus au mois d'octobre lors de sa prochaine séance.

M. ROUANET propose aux élus de révoquer le sujet pour pouvoir se positionner le 14 octobre. Il remercie l'assemblée pour la qualité des échanges.

DEL2025-074 - Avis relatif au Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de la Sarthe

Rapporteur : M. Yves-Marie HERVE

Bilan du Schéma 2019 - 2025

Le schéma était composé de 21 orientations et de 16 fiches-actions qui ont été menées à terme mais avec des résultats parfois limités.

➤ **Volet urbanisme**

Une action est menée en faveur de la prise en compte de l'habitat et de l'accueil des gens du voyage dans les documents d'urbanisme.

L'ensemble des SCoT font référence au schéma dans leurs documents d'orientation et d'objectifs (DOO). Concernant le SCoT du Pays du Mans, sont également intégrées les possibilités d'implantation d'habitat caravane.

Sur les territoires, la prise en compte est plus complexe. Il est souvent considéré que le schéma concerne les aires d'accueil des gens du voyage mais il est omis que le schéma intègre également l'habitat des gens du voyage. L'ancrage territorial concerne pourtant la majorité des gens du voyage.

L'association Voyageurs 72, bien que connue des EPCI, n'est pas sollicitée comme personne ne ressource dans les modifications, révisions ou évolutions de documents d'urbanisme.

➤ **Volet accueil et habitat**

L'actuel schéma prescrivait un réseau de :

- 28 aires d'accueil représentant 492 places
- 2 aires de grand passage au Mans (6 ha) et à la Flèche (4 ha) - ces 2 aires sont complètes.

Il ne prescrit pas de terrains familiaux.

Au 1^{er} janvier 2025, la situation du département est en conformité avec ces prescriptions.

Le taux annuel d'occupation des aires d'accueil est de 50% mais varie en fonction des mois et des territoires. Certaines bénéficient d'une forte occupation comme Changé, d'autres à l'inverse sont sous-occupés.

Des orientations ont été fixées :

- Une mission de maîtrise d'œuvre a été engagée pour faire émerger des projets d'habitat. Seul le territoire du Mans a fait ressortir un projet. Des réflexions ont été engagées sur Changé, Aubigné-Racan et Montval-sur-Loir mais celles-ci n'ont pas abouti dans les 3 ans.
- Encouragement d'une gestion départementalisée : 14 EPCI sur 16 sont adhérents au SMGV. La 4CPS et la CC de la Vallée de la Braye et de l'Anille ne sont pas adhérentes.

➤ **Les aires d'accueil : besoins qualitatifs et quantitatifs**

Les aires d'accueils ne montrent pas de manque de capacité globale. Néanmoins de façon localisée, des difficultés existent du fait de l'occupation durable des gens du voyage. La solution serait de développer une offre nouvelle d'équipements : les terrains familiaux locatifs.

La Commune de Changé est concernée par cette problématique comme 11 autres territoires du département.

Une expérimentation est en cours pour étudier l'implantation d'ombrières solaires sur les aires d'accueil et améliorer le confort d'été.

Des aménagements sont également en réflexion pour répondre à la problématique de vieillissement de cette population.

➤ **Volet santé**

Le volet santé est intégré dans le Schéma depuis 2019.

Les conditions de vie et d'habitat expliquent pour partie des problèmes de santé.

L'enjeu est d'aboutir à une meilleure couverture vaccinale dès le plus jeune âge. Il est donc fixé comme objectif de renforcer les partenariats avec les 20 relais Sarthe Solidarités.

Depuis 2019, le partenariat entre Voyageurs 72 et la CPAM a permis de développer l'accès aux droits, aux soins et à la prévention.

➤ **Volet social**

Différents acteurs interviennent sur le volet social dont Voyageurs 72 qui accueille environ 3 000 personnes. Il existe effectivement une réelle problématique d'illettrisme et/ou d'analphabétisme et d'illectronisme. Des partenariats existent déjà mais un travail d'interconnaissance serait à consolider. Voyageurs 72 a renouvelé son agrément pour recevoir l'élection de domicile des personnes sans résidence stable afin de faciliter les démarches administratives.

➤ **Volet insertion**

Des actions sont menées en faveur de l'insertion :

- Accompagnement des travailleurs indépendants
- Accompagnement des publics bénéficiaires du RSA (mise en place d'ateliers de vie sociale : lecture, information sur le monde du travail, mobilité)

➤ **Volet scolarisation**

Les priorités définies dans le schéma actuel étaient les suivantes :

- Informer sur l'obligation scolaire et l'organisation du système éducatif.
- Suivre l'assiduité.
- Accompagner les enseignants dans le cadre de formations spécifiques.
- Favoriser la poursuite de la scolarisation au collège.

Bilan : les 2 actions programmées (améliorer la scolarisation au collège et poursuivre la scolarisation au-delà des vacances de printemps) ne se sont pas déroulées.

Voyageurs 72 se concentre davantage sur l'information et la sensibilisation que sur la vérification. En outre, après les années COVID, il a été observé un retour en arrière sur la scolarisation de manière générale.

Voyageurs 72 a réalisé plusieurs actions :

- Ateliers d'appui à la scolarité, aide administrative pour les inscriptions, visites de collèges. Cette action a bénéficié à 643 jeunes.
- Accompagnement des familles dans la scolarité, dans le rôle de parents, dans la relation avec l'école, dans l'orientation. Cette action a bénéficié à 544 familles.

➤ **Volet sécurité**

Les stationnements illicites signalés aux services de l'Etat sont en baisse depuis 2020 : 122 en 2024 contre 259 en 2020.

Les stationnements ne sont pas tous signalés. Quelques explications :

- Des situations historiques sont tolérées.
- Obligation pour les Communes d'accepter une halte minimale de 48 heures.
- Méconnaissance de la procédure administrative d'évacuation

Le site internet du SMGV met désormais en ligne en temps réel les emplacements disponibles sur les 28 aires d'accueil.

Orientations et plan d'action 2026-2031

Le projet de schéma révisé conforte le rôle de pivot et essentiel exercé par le SMGV ainsi que le centre social Voyageurs 72.

Il se décline en 17 orientations et 19 actions. L'ensemble des actions fera l'objet d'un suivi continu et de bilans annuels par la commission consultative départementale.

Quelques exemples d'actions :

- Mise à disposition des élus et partenaires d'une boîte à outils pour partager des informations et avoir une culture commune du domaine.
- En matière d'habitat :
- Création d'une nouvelle aire d'accueil permanente identifiée en raison de stationnements irréguliers fréquents.
- Développement d'un 1^{er} réseau de 24 terrains familiaux locatifs ou d'habitats adaptés répartis sur plusieurs Communauté de Communes afin de répondre au besoin d'ancrage territoire et ainsi désengorger les aires d'accueil temporaires occupés par des gens du voyage de manière quasi permanente.

Synthèse des actions proposées :

N°	Libellé	Volets concernés ⁵	Fiches Actions
1	Mettre en place à la disposition des élus et acteurs du domaine et faire vivre un centre de ressources commun	Urbanisme, Accueil et habitat, Social, Sécurité	n°1
2	Partager une culture commune sur les réponses qui peuvent être apportées en termes d'urbanisme, d'accueil et d'habitat	Urbanisme, Accueil et habitat	n°2
3	Améliorer la connaissance territorialisée des besoins en termes d'habitat et d'équipements d'accueil des gens du voyage	Urbanisme, Accueil et habitat	n°3
4	Compléter nos capacités d'accueil pour améliorer la couverture territoriale et la prise en charge d'événements ponctuels (hospitalisation, événement familial...)	Urbanisme, Accueil et habitat	n°6-7
5	Faire évoluer les documents d'urbanisme pour répondre aux besoins et aux prescriptions du schéma en matière d'accueil et d'habitat	Urbanisme	n°4-5
6	Accompagner les aspirations des ménages à un ancrage territorial durable	Urbanisme, Accueil et habitat	n°8-9-10
7	Améliorer le confort d'été sur les aires d'accueil	Urbanisme, Accueil et habitat	n°11
8	Achever la départementalisation du SMGV et du centre social Voyageurs 72	Urbanisme, Accueil et habitat, Social, Sécurité	
9	Renforcer la médiation-santé avec des actions à mener afin de favoriser l'équité en santé (retour vers le droit commun), le recours à la prévention et aux soins, l'autonomie et la capacité d'agir des personnes dans la prise en charge de leur santé, et enfin, la prise en compte des vulnérabilités du public dont les jeunes femmes enceintes ou avec des jeunes enfants avec la politique des « 1000 premiers jours »	Social	n°12
10	Évaluer et analyser l'évolution des besoins et des demandes des usagers en vue d'adapter la structure France Services du centre social Voyageurs 72	Social	n°13
11	Consolider le travail des acteurs autour du vieillissement précoce	Social	n°14-14bis
12	Poursuivre le conventionnement entre le Département de la Sarthe et le centre social Voyageurs 72 autour du référencement RSA en conformité avec les obligations de la loi pour le plein emploi, de l'accompagnement des travailleurs non salariés et des ateliers « vie sociale »	Social	n°15
13	Améliorer la scolarisation entre 3 et 6 ans et au collège	Scolarisation	n°16-17
14	Réduire l'absentéisme en fin d'année scolaire et à la rentrée des classes	Scolarisation	n°18
15	Assurer le suivi du parcours scolaire en lien avec le déploiement de l'« INE pour tous » et par une aide à la constitution des dossiers de demande d'IEF et d'inscription au CNED par les familles	Scolarisation	
16	Systematiser une première visite conjointe sur le terrain du SMGV, des forces de l'ordre et du maire en cas de stationnement irrégulier, afin d'apporter une réponse globale et complète aux situations rencontrées	Sécurité	
17	Informier le public en « temps réel » sur l'occupation des aires d'accueil	Urbanisme, Accueil et habitat	

5 ● Urbanisme ● Accueil et habitat ● Social ● Insertion ● Scolarisation ● Sécurité

Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de la Sarthe 2026-2031

32

Le Conseil communautaire est invité à formuler un avis sur la proposition de Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de la Sarthe.

INTERVENTIONS

M. HUMEAU fait part de son étonnement sur le taux de fréquentation des aires d'accueil qui est de 50 %. Il juge ce chiffre assez faible.

M. ROUANET répond que les personnes ne peuvent être contraintes de fréquenter ces zones si elles ne le

souhaitent pas.

M. HUMEAU demande quelles en sont les raisons.

M. ROUANET pense que ce sont des raisons familiales et de voisinage.

M. HERVE précise qu'il y a une occupation différente suivant les aires. Les aires en ruralité sont moins occupées et d'autres sont presque squattées. Sur l'aire de Changé, 2 à 3 familles sont présentes en permanence et d'autres familles ne veulent pas s'installer à leur côté. Il faut admettre toute cette spécificité de la vie des gens du voyage. Les équipements ne sont malheureusement pas toujours présents pour accueillir un afflux de gens du voyage.

M. ROUANET ajoute que la sédentarisation progressive d'une partie de cette population est un enjeu.

M. FOUCHARD précise ces accueils sont encadrés par une loi de 2000 qui a pour but d'aider à la sédentarisation des populations des gens du voyage. Il y a deux volets dans cette loi : les aires d'accueil et les terrains familiaux qui sont plutôt fléchés sur les communes de moins de 3 500 habitants. Les terrains familiaux sont des terrains qui sont nés avec le passage au PLU. Certaines familles qui les occupaient déjà ont fait la demande à la mairie et la préfecture pour passer en terrain familiaux. Beaucoup de familles ne l'ont cependant pas fait, ce qui entraîne aujourd'hui des occupations de terrains qui n'ont pas été classés et qui sont restés des zones N ou des zones agricoles, et qui donc de ce fait, mettent ces gens dans des situations d'illégalité d'urbanisme alors même qu'elles habitaient ces terrains avant le passage en Plan Local d'Urbanisme. Tout cela est à recalibrer et fera peut-être parti des éléments collectifs à évoquer ensemble.

M. HERVE précise que le document cible, pour les terrains familiaux, les communes de plus de 5 000 habitants et **M. FOUCHARD** n'est donc pas concerné.

M. FOUCHARD rappelle que la mairie a été approchée à deux reprises par le SMGV sur ce sujet-là et il y aura des régularisations afin de ne pas rester dans des schémas sans fin. Ce sont des logiques de justice qui ne s'arrêtent jamais.

M. ROUANET ajoute qu'il faut trouver un point d'équilibre, aider certaines situations à se régulariser, et être inflexible, comme cela est fait dans les zones d'activités sur le domaine public où un arrêté est immédiatement demandé à la Préfecture.

M. FOUCHARD poursuit et cite un exemple à Brette-les-Pins avec des situations où il faut rester inflexibles et d'autres qui « jouent le jeu » et feront la demande de régularisation lors de la demande de modification du Plan Local d'Urbanisme.

M. ROUANET approuve le fait de s'adapter en fonction des situations.

M. HERVE n'est pas favorable à une régularisation. Régulariser aujourd'hui signifie que d'autres personnes viendront s'installer sur une zone non autorisée et voudront une régularisation.

M. FOUCHARD répond que cela ne concerne pas ce dont il fait allusion.

M. ROUANET explique que ce n'est pas de la régularisation systématique, mais à la discrétion des dossiers.

M. FOUCHARD précise qu'il s'agit de la régularisation d'un statut de terrain, qui ouvre alors le droit à une certaine forme d'urbanisation, ce que n'offre pas un terrain agricole. Cela régularise de fait la construction.

Sur les terrains familiaux de Changé, les constructions de 70 m² sont autorisées.

M. GRAFFIN rectifie la superficie, qui est de 50 m² et non de 70 m².

M. FOUCHARD informe qu'à Brette-les-Pins, la superficie est de 20m² et il peut lui être opposé que la sédentarisation ne permet pas de vivre dans cette superficie. Il entend l'argumentation de M. HERVE mais ce n'est pas le même sujet.

M. ROUANET rappelle que d'importants désagréments sont parfois constatés en zone agricole et qu'il faut être ferme sur ce sujet.

M. FOUCHARD insiste sur le problème d'harmonisation des superficies de construction autorisées entre Brette-les-Pins et Changé.

M. ROUANET informe qu'un travail sera mené sur l'urbanisme comme acté en conférence des maires le midi même. Des ateliers d'urbanisme vont être organisés et porteront leurs fruits.

Après cet exposé et en avoir délibéré, le Conseil communautaire,

- **EMET UN AVIS FAVORABLE** au Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage de la Sarthe.

Adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

DEL2025-075 - Convention de mise à disposition de locaux dans le cadre de l'accueil des « Rencontres d'automne des enseignants artistiques de la Sarthe »

Rapporteur : Mme Séverine PREZELIN

Les « rencontres d'automne des enseignants artistiques de la Sarthe » auront lieu le 9 octobre 2025 et se dérouleront à l'école communautaire de musique CITEZARTS à Parigné-l'Évêque. Dans le cadre de la convention de mise à disposition des locaux, la Communauté de Communes met à la disposition du Département les locaux de l'école communautaire ainsi que le matériel nécessaire au déroulement de la journée et organise également, en partenariat avec la Commune de Parigné-l'Évêque, la mise à disposition de la salle du Foyer Loisirs pour le temps du repas du midi. Cette mise à disposition est accordée à titre gracieux.

Il est demandé à l'assemblée d'approuver la convention de mise à disposition des locaux au profit du Département de la Sarthe et d'autoriser le Président à signer ladite convention.

INTERVENTIONS

M. ROUANET rappelle que dans le cadre du Syndicat Départemental des Enseignements Artistiques (SDEA), la Communauté de Communes perçoit une subvention de 50 000 €.

Mme PREZELIN rectifie le montant, qui est 45 000 €.

M. ROUANET ajoute que cette action n'a pas de coût pour la Communauté de Communes et participe au travail collectif sur la musique en Sarthe. Il apprécie que cette action se déroule à Parigné-l'Évêque.

Après cet exposé et en avoir délibéré, le Conseil communautaire,

- **APPROUVE** la convention de mise à disposition des locaux au profit du Département de la Sarthe dans le cadre des « rencontres d'automne ».

- **AUTORISE** le Président à signer ladite convention et tout nécessaire à son application.

Adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

DEL2025-076– Salon « Bien Vieillir » : conventions d'attribution de financements

Rapporteur : Mme Nathalie MORGANT

Chaque année, la Commission des Financeurs de la prévention de la perte d'autonomie des personnes âgées de la Sarthe lance un appel à candidatures.

La Communauté de Communes a répondu à cet appel à candidatures, clôturé le 6 avril dernier et a déposé une demande de financement pour la mise en œuvre du Salon sur le Bien Vieillir qui se déroulera le 3 avril 2026 sur la commune de Changé.

Par courrier en date du 11 juillet 2025, le Président du Conseil Départemental a informé que cette action bénéficierait d'un financement à hauteur de 2 500 €. De même, la CARSAT des Pays de La Loire a décidé d'octroyer une aide financière de 1 500 € pour ce projet.

Une convention d'attribution annuelle de financement vient préciser les engagements du Département et de la Communauté de Communes (respect du calendrier, moyens mis en œuvre, communication relative au soutien du Conseil départemental, bilan quantitatif et qualitative de l'action). Une convention d'attribution de subvention doit également être établie entre la Communauté de Communes et la CARSAT afin de définir les modalités de versement et les obligations respectives.

En conséquence, il est proposé au Conseil Communautaire d'autoriser le Président à signer les deux conventions annexées à la présente délibération ainsi que tout autre document s'y rapportant et nécessaire au financement du Salon Bien Vieillir.

INTERVENTIONS

M. ROUANET précise que Salon Bien Vieillir se déroulera à Changé. La date est modifiée cette année en raison des travaux au Centre François Rabelais et des élections. Il aura lieu le 3 avril 2026 et son nom sera modifié pour apporter de la nouveauté. Le nouveau nom reste à définir. Les élus sont invités à faire part de leurs suggestions et rappelle que le salon précédant s'appelait « Même pas Vieux ».

Après cet exposé et en avoir délibéré, le Conseil communautaire,

- **AUTORISE** le Président à signer la convention d'attribution annuelle de financement avec le Département de la Sarthe.

- **AUTORISE** le Président à signer la convention d'attribution de subvention avec la CARSAT.

Adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

DEL2025-077 – Autorisation de dépôt d'une demande de déclaration préalable dans le cadre des travaux des espaces d'accueils de l'hôtel communautaire

Rapporteur : M. Nicolas ROUANET

Il est rappelé à l'assemblée qu'une étude de maîtrise d'œuvre a été initiée afin de réaliser des travaux de réaménagement des accueils dédiés à France Services, au Cybercentre et à l'Hôtel communautaire. Cette opération fait l'objet d'une subvention « DILA » permettant la prise en charge intégrale des études de maîtrise d'œuvre dédiés aux accueils France Services ainsi que d'une subvention DETR prévisionnelle de 100 000 € au titre de l'ensemble des travaux.

Le coût total des travaux (hors maîtrise d'œuvre, du bureau de contrôle et assurance) est estimé à environ 215 000 € H.T.

Les études de projet (figurant en annexe de la présente notice explicative) ayant été validées par le Bureau communautaire, il est désormais nécessaire de déposer une demande d'Autorisation de Créer, d'Aménager ou de Modifier (D.A.C.A.M.) ainsi qu'une déclaration préalable de travaux auprès de la Commune de Parigné-l'Evêque.

Conformément au calendrier prévisionnel, les travaux débiteront début janvier 2026 pour une durée d'environ 4 mois (2 mois de décalage de tous espaces en travaux France Services, Cyber-centre et accueil et 2 mois de plus pour l'accueil en général).

Après cet exposé et en avoir délibéré, le Conseil communautaire,

- **AUTORISE** le Président à effectuer l'ensemble des démarches tendant au dépôt des différentes demandes d'autorisation et de déclaration préalables.

Adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

DEL2025-078 - Avenants aux marchés de travaux relatifs à la construction de la structure Petite enfance communautaire « Les P'tits Clowns »

Rapporteur : M. Jean-Pierre LEPETIT

Les opérations de réception des travaux de construction de la structure Petite enfance communautaire « Les P'tits Clowns » ont eu lieu et la structure a ouvert au public fin août. La fin du chantier a nécessité des adaptations ou travaux supplémentaires à ceux prévus initialement au sein du marché initial ou des avenants successifs.

Les caractéristiques de ces nouveaux avenants proposés sont les suivantes :

Lot	Titulaire	Montant initial (H.T.) du lot	Numéro de l'avenant	Objet de l'avenant	Montant (H.T.) de l'avenant	Montant (H.T.) du lot après avenant
1 – V.R.D – Aménagements extérieurs	EIFFAGE	130 042.42 € (Après avenants 1, 2 et 3)	4	Modification de la hauteur du portillon Surprofondeur de la purge de la prêle (plante invasive)	8 566.36 €	138 608.78 €
9 – Carrelage – sols souples – Faïence	MAGHALAES	54 568.92 €	1	Reprise de faïence suite modification hauteur WC enfants	1 296.60 €	55 865.52

14 – Chauffage – ventilation – plomberie sanitaires	ANVOLIA	176 838.77 € (Après avenants 1 et 2)	3	Modification des WC enfants	4 725.72 €	181 564.49 €
Montant total avenants					14 588.68 €	

L'ensemble de ces avenants porterait le montant total des marchés de travaux à 1 588 946.57 € H.T., soit une augmentation globale d'environ 2.6 % par rapport au montant initial.

L'assemblée est invitée à approuver ces avenants.

INTERVENTIONS

M. ROUANET précise que la nouvelle dénomination du multi-accueil est « structure » ou « crèche ».

Mme LEBEAU explique cette nouvelle dénomination est le résultat des nouveaux textes.

M. ROUANET rappelle que l'inauguration a eu lieu récemment et l'agrément passe de 20 berceaux à 30 berceaux depuis le 1^{er} septembre.

M. LEPETIT précise que ces avenants sont les derniers, les opérations de réception des travaux de construction de la structure Petite Enfance communautaire ayant eu lieu. La fin de chantier a nécessité des ajustements, d'où ces avenants.

Après cet exposé et en avoir délibéré, le Conseil communautaire,

- **APPROUVE** l'avenant n°4 avec la société EIFFAGE au titre du lot n°1 – V.R.D., aménagements extérieurs, pour un montant de 8 566.36 € H.T.

- **APPROUVE** l'avenant n°1 avec la société MAGHALAES au titre du lot n°9 – Carrelage, sols souples, faïence, pour un montant de 1 296.60 € H.T.

- **APPROUVE** l'avenant n°3 avec la société ANVOLIA au titre du lot n°14 – Chauffage, ventilation, plomberie et sanitaires, pour un montant de 4 725.72 € H.T.

- **AUTORISE** le Président à signer l'ensemble de ces avenants ainsi que tout document nécessaire à leur exécution.

Adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

DEL2025-079 – Convention de refacturation des charges d'entretien – locaux de l'école de musique CITEZARTS à Changé

Rapporteur : M. Jean-Pierre LEPETIT

Le transfert de la compétence « Enseignement musical » de la Ville de Changé vers la Communauté de Communes du Sud-Est Manceau est effectif depuis le 1^{er} juillet 2013.

Cela a entraîné la mise à disposition du bâtiment municipal affecté à l'école de musique, ainsi que le transfert du service en assurant l'entretien des locaux, avec la mise à disposition de deux agents polyvalents d'entretien à hauteur de 2 x 6 heures, soit 12 heures par semaine.

Depuis, la Commune de Changé a enregistré le départ en retraite d'un des agents polyvalents d'entretien

mis à disposition et a modifié le site d'affectation de l'autre agent polyvalent d'entretien dans le cadre d'une nouvelle organisation du pôle Entretien.

La Commune de Changé et la Communauté de Communes du Sud-Est Manceau conviennent qu'il est nécessaire de conserver le principe de prise en charge de la réalisation des tâches d'entretien des locaux par la Commune de Changé, moyennant l'ajustement des temps d'intervention de ménage dans les locaux de l'école de musique (9h30 par semaine à compter du 1^{er} janvier 2025). Ces charges d'entretien des locaux feront l'objet d'une refacturation.

Le Conseil communautaire est invité à approuver la signature de la convention relative à la refacturation des charges liées à l'entretien des locaux de l'école de musique communautaire à Changé.

INTERVENTIONS

M. HERVE précise que le départ en retraite n'est pas le seul motif, et que le service entretien compte une nouvelle responsable. Depuis plusieurs mois, la Commune de Changé a retravaillé les heures de ménage affectées à ses locaux. Il était dit que le ménage de l'école de musique coûtait cher.

M. ROUANET acquiesce.

M. HERVE souligne qu'il a demandé à la responsable du service entretien de porter un regard un peu plus vif sur ce site-là, pour lequel il était nécessaire de réduire le nombre d'heures.

M. ROUANET remercie M. HERVE et précise qu'il s'agissait avant tout d'une exigence d'optimisation. Il salue le fait que la Commune de Changé y ait répondu favorablement.

Mme LEBEAU demande si une optimisation a été pensée au niveau des agents.

M. ROUANET précise qu'il y a eu un départ en retraite une réorganisation ensuite.

M. HERVE déclare que certains agents, notamment sur le périscolaire, ne faisaient pas suffisamment d'heures pour vivre correctement. Un complément de ménage a donc été ajouté et tout a été réorganisé. Cela a permis de titulariser des agents qui étaient contractuels depuis très longtemps. Ce travail de longue haleine amène du résultat pour la Communauté de Communes et pour les agents, avec une ligne stable et plus sereine.

Après cet exposé et en avoir délibéré, le Conseil communautaire,

Vu l'article L.5211-39 du Code Général des Collectivités Territoriales,

- **APPROUVE** la convention de refacturation des charges liées à l'entretien des locaux de l'école de musique communautaire CITEZARTS à Changé.

- **AUTORISE** le Président à signer ladite convention ainsi que tout document nécessaire à son exécution.

Adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

DEL2025-080 – Avenant n°3 à la convention d'utilisation des locaux avec la Commune de Changé pour les activités du secteur enfance – jeunesse

Rapporteur : Mme Sonia LEBEAU

Il est proposé au Conseil communautaire de prolonger, par avenant, la convention d'utilisation des locaux municipaux de la Commune de Changé dans l'attente des conclusions de l'étude en cours concernant l'organisation des accueils de loisirs. Le terme de la convention, prolongée par avenant jusqu'au 30

septembre 2025 par délibération du 8 juillet 2025, serait ainsi fixé au 31 décembre 2025.

INTERVENTIONS

M. ROUANET précise qu'il s'agit d'un avenant d'attente dans le cadre du travail mené visant à être au plus près des coûts d'utilisation.

M. HERVE ajoute que la Commune est très attentive à ce que l'affectation des locaux soit concertée entre les deux collectivités mais qu'elle relève aussi de la décision de chacune des collectivités. La Commune de Changé n'a pas à se prononcer sur l'utilisation des locaux par les services délégués au Centre François Rabelais par la Communauté de Communes. Ce sujet est l'affaire de la Communauté de Communes et du Centre Rabelais et chacun reste vraiment dans son domaine pour attribuer au Centre François Rabelais un usage des espaces conformément aux besoins et aux affectations décidés par la collectivité. Chacun doit rester maître de ses affectations.

M. ROUANET rappelle que le rôle de la Communauté de Communes est d'utiliser au plus juste les superficies nécessaires à une réponse adaptée aux besoins de la population.

Après cet exposé et en avoir délibéré, le Conseil communautaire,

Vu l'article L.5211-39 du Code Général des Collectivités Territoriales,

- **APPROUVE** l'avenant n°3 à la convention d'utilisation des locaux avec la Commune de Changé pour les activités du secteur Enfance-Jeunesse.

- **AUTORISE** le Président à signer ledit avenant ainsi que tout document nécessaire à son exécution.

Adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

DEL2025-081 – Admissions en non-valeurs de créances irrécouvrables – Budget SPANC

Rapporteur : M. ROUANET Nicolas

Conformément au principe de séparation entre l'ordonnateur et le comptable public posé par le décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012, le comptable de la Communauté de Communes du Sud-Est Manceau est chargé, sous sa responsabilité, de l'exécution des recettes communautaires, de poursuivre la rentrée des revenus du Sud-Est Manceau et de toutes les sommes qui lui sont dues.

Conformément à l'instruction codificatrice n°11-022-M0 du 16 décembre 2011 relative au recouvrement des recettes publiques des collectivités territoriales, et en application de l'article 55 de la loi de finances rectificative 2010, le comptable dispose de moyens amiables et contentieux à l'encontre des tiers débiteurs de la Communauté de Communes.

Lorsqu'elle procède de créances irrécouvrables, l'admission en non-valeur (pour insolvabilité, départ sans laisser d'adresse, décès, absence d'héritier, montant inférieur au seuil de recouvrement) ne décharge pas le comptable public de son devoir de poursuivre le recouvrement.

La Communauté de Communes a été saisie d'une demande du comptable public de prononcer l'admission en non-valeur, sur le budget du SPANC, de 11 titres de recettes émis en 2017, 2020, 2022, 2023, ayant pour objet le recouvrement de créances liées aux contrôles de l'assainissement non collectif.

La somme totale de ces créances s'élève à 819.19 €, détaillée comme suit :

Exercice	n° du titre	Objet du titre	Montant du titre	Reste à recouvrer
2017	T-83	Contrôle de réalisation Mai 2017	106,50 €	76,69 €
2020	T-56	Contrôle de réalisation Décembre 2020	19,50 €	19,50 €
2020	T-57	Contrôle périodique Décembre 2020	114,00 €	114,00 €
2020	T-59	Contrôle périodique Novembre 2020	108,50 €	108,50 €
2021	T-504	Contrôle de bon fonctionnement Novembre 2021	108,50 €	0,50 €
2022	T-43	Contrôle de bon fonctionnement Décembre 2021	108,50 €	108,50 €
2022	T-172	Contrôle de bon fonctionnement Mars 2022	108,50 €	0,50 €
2022	T-598	Contrôle de conception Novembre 2022	61,00 €	61,00 €
2022	T-520	Contrôle de bon fonctionnement Septembre 2022	110,00 €	110,00 €
2023	T-308	Contrôle de bon fonctionnement Février 2023	110,00 €	110,00 €
2023	T-569	Contrôle de réalisation Novembre 2023	110,00 €	110,00 €
				819,19 €

L'assemblée est invitée à prononcer l'admission en non-valeur des créances ci-dessus pour motif d'irrecouvrabilité.

Après cet exposé et en avoir délibéré, le Conseil communautaire :

Vu la demande du comptable public d'admission en non-valeur en date du 27 mai 2025,

- **PRONONCE** l'admission en non-valeur des créances suivantes :

- Compte 654 – Créances admises en non-valeur : 819,19 €.

Adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

DEL2025-082 – Remboursement des avances consenties du budget principal aux budgets annexes des Zones d'Activités.

Rapporteur : M. ROUANET Nicolas

En 2022, le Conseil communautaire a consenti à verser des avances aux budgets annexes des ZA afin de permettre la réalisation des aménagements nécessaires à leur commercialisation. Ces avances ont représenté 615 000 € réparties comme suit :

Boussardière 4	245 500,00 €
Chenardière 3	289 500,00 €
Chenardière 4	20 000,00 €
La Bourdigale	60 000,00 €
	615 000,00 €

Sur l'exercice 2024, 140 000 € ont été remboursés par le budget de de la ZA de la Chenardière 3 modifiant le total des avances restant dues pour un total de 475 000 € réparties comme suit :

Boussardière 4	245 500,00 €
Chenardière 3	149 500,00 €
Chenardière 4	20 000,00 €
La Bourdigale	60 000,00 €
	475 000,00 €

Comme prévu dans les budgets 2025, il est convenu d'opérer le remboursement de l'avance consentie au budget de la Chenardière 3 à hauteur de 149 500 €.

Le conseil Communautaire est sollicité pour donner son accord sur cette opération comptable.

Après cet exposé et en avoir délibéré, le Conseil communautaire,

- **AUTORISE** le remboursement des avances consenties par le budget général aux différents budgets annexes comme mentionnées ci-dessus.

Adoptée à l'unanimité des suffrages exprimés.

INFORMATIONS :

Le Président informe les élus communautaires des décisions qu'il a prises dans le cadre de ses délégations d'attributions consenties.

➤ **Décision du Bureau Communautaire**

- n°2025-03 du 16/09/2025 - Marché relatif à la réalisation d'une étude de requalification des Centres Bourgs de Parigné-l'Évêque et de Changé – Avenant n°1 au lot n°1 – ayant pour objet de prolonger jusqu'au 31/12/2025 le contrat signé en avril 2024 pour des raisons liées à des temps de réflexions sur la commune de Parigné-l'Évêque et à des temps de consultations supplémentaires pour la commune de Changé pour un coût de 3 800 € HT et de 4560 € TTC.

➤ **Décisions du Président :**

- n°2025-13 du 16/07/2025 : conclusion d'un contrat d'étude et de conseil en assurance. Le contrat conclu avec la société PROTECTAS (35 390 GRAND FOUGERAY) a pour objectif d'être accompagné par un cabinet d'expertise en contrats d'assurance dans le cadre du renouvellement des marchés d'assurances au 1^{er} janvier 2026. Le montant du contrat s'élève à 3 000 € H.T.
- n°2025-14 du 05/08/2025 : conclusion d'un marché de maîtrise d'œuvre relatif aux travaux de rénovation des espaces d'accueil de l'hôtel communautaire avec la société d'architecture BENOIT GEAIRAIN (et son co-traitant R-O FLUIDES INGENIERIE). Le forfait de rémunération est fixé à 23 750 € H.T. sur la base d'une enveloppe prévisionnelle de travaux arrêtée à 215 000 € H.T.

M. ROUANET évoque la présentation du projet recyclerie au Bureau communautaire le 16 septembre dernier. Lors de la rencontre avec la Communauté de communes de l'Orée de Bercé Belinois entre les Présidents, les Vice-présidents et les techniciens, il s'est dessiné une recyclerie pour chaque intercommunalité avec une gouvernance propre pour deux raisons : la facilité de pilotage ainsi que la proximité du projet de recyclerie par rapport aux habitants. Il a été considéré qu'il fallait que le projet, s'il était mis en œuvre, réponde aux propres besoins de la collectivité. L'étude de faisabilité éclairera la décision de réaliser ou non cette recyclerie. L'accord a été unanime sur ce point. Le Bureau et la Commission sont également d'accord avec cette orientation. Il serait possible de réaliser l'étude de faisabilité en plusieurs tranches avec un tronc commun qui permettrait d'affirmer la collaboration et la coopération entre les deux territoires, puis deux études de faisabilité sur chaque territoire pour répondre aux attentes de chaque collectivité et à la réalité de ces territoires. Cela permettrait d'optimiser l'aide de l'ADEME mais également de trouver un point d'équilibre entre un partenariat intéressant et une étude de faisabilité qui est au plus près du territoire.

M. FOUCHARD salue le compromis proposé.

Mme TURBAN demande ce qu'il en est concernant le service communication.

M. ROUANET répond que Mme Charlotte DAIZE est arrivée le lundi 22 septembre en tant que responsable du service communication. Mme Karine STAINE, chargée de communication, prendra ses fonctions le 03 novembre 2025. Le service sera donc composé de 2 personnes.

Mme CORMIER fait remarquer qu'elle s'est déplacée la veille à l'hôtel communautaire pour voir Charlotte DAIZE et qu'elle a eu du mal à trouver son bureau. La localisation des bureaux a été modifiée, et les élus qui n'ont pas été informés, cherchent les agents. Elle a pour sa part été perdue lorsqu'elle est venue dans le bâtiment.

M. HERRAUX précise qu'il y avait eu une invitation pour tous les conseillers communautaires à venir visiter le bâtiment nouvellement organisé.

M. GRAFFIN demande sous quel type de contrats sont embauchées les deux personnes du service communication.

Mme SEINE-BEHAEGEL répond que Charlotte DAIZE est en contrat à durée déterminée d'un an puisqu'elle occupe le poste d'un agent en disponibilité. L'agent qui sera chargé de communication est recruté en tant que titulaire. Mme SEINE-BEHAEGEL précise que le secteur Ressources se situe à l'étage avec la direction générale, les ressources humaines, le juridique, la commande publique et l'accueil, la communication et l'événementiel, les finances et comptabilité. Le secteur Aménagement est situé au rez-de-chaussée et comprend les services dédiés à l'ingénierie déchets et milieux aquatiques, l'ingénierie voirie, le SPANC, le développement économique, le tourisme et l'emploi.

M. ROUANET explique que le tourisme a de nouveau été rattaché au développement économique à la suite du nouvel organigramme. Il ajoute qu'il faudra un peu de temps pour s'approprier tout cela, et espère que Mme SEINE-BEHAEGEL restera assez longtemps pour que l'organigramme se stabilise.

Mme SEINE-BEHAEGEL assure qu'elle souhaite faire vivre cette nouvelle organisation.

M. ROUANET remercie tous les élus présents et leur souhaite une bonne soirée.

Fait à Parigné-l'Évêque,
Le 30 septembre 2025

Le Président
M. ROUANET Nicolas

Le secrétaire de séance
M. LEPETIT Jean-Pierre

