

**Commission  
locale  
d'évaluation  
des charges  
transférées**

**20**

**17**

Rapport de la réunion du 24 octobre 2017

# MODIFICATION DES AC 2018

# DETAIL RETROCESSIONS DE CHARGES BATIMENTS ET SERVICES 1/2

## Selon variantes 2 : Amortissement du bâtiment sur 35 ans

Poste de charges ou dépenses	ALSH <i>(yc services ALSH)</i>	Multi-accueil <i>(yc services accueil)</i>	Salle des Sports	Médiathèque	Maison de santé	Bâtiment à vocation sportive
PERIMETRE DE RETROCESSION AUX COMMUNES	<b>SERVICES + CHARGES EXPLOITATION BATIMENT</b>	<b>BATIMENT + SERVICES</b>	<b>BATIMENT hors fluides</b>	<b>BATIMENT hors fluides</b>	<b>BATIMENT</b>	<b>BATIMENT hors fluides et exploitation</b>
Observations/précisions sur rétrocession de l'équipement	<i>les bâtiments de l' ALSH ont été construits l'origine par la commune du Gd Fougeray</i>	<i>Espaces mutualisés avec le RIPAM de la CC et la PMI du CD35</i>	Price en charge des dépenses de fluides par Ste Anne (commune d'implantation)	Prise en charge des dépenses de fluides par la commune Le Dominelais		Construit par la CC mais Exploitation et fluides assuré par la commune Transfert uniquement de l'actif. Bâti accolé à la salle des sports
Nettoyage des locaux	14 573,08	1 931,67	0,00	0,00	10 612,80	0,00
Frais de téléphone et internet	1 824,29	1 999,40	0,00	0,00	0,00	0,00
Eau	0,00	945,15	0,00	0,00	554,39	0,00
Electricité	0,00	944,19	0,00	0,00	4 994,27	0,00
Chauffage	0,00	825,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Loyers versés	10 517,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Redevance ordures ménagères	0,00	831,20	0,00	0,00	195,60	0,00
Assurances du Bâtiment	150,68	132,07	525,77	0,00	188,98	0,00
<b>sous total COUT D'EXPLOITATION DU BATIMENT (fluides...)</b>	<b>27 065,93</b>	<b>7 608,68</b>	<b>525,77</b>	<b>0,00</b>	<b>16 546,04</b>	<b>0,00</b>
Prestations de services 2016 (prestations de services externalisées à des asso ou sociétés)	<b>81 022,67</b>	<b>71 328,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>COUT D'EXPLOITATION DU BATIMENT + SERVICES</b>	<b>108 088,60</b>	<b>78 936,68</b>	<b>525,77</b>	<b>0,00</b>	<b>16 546,04</b>	<b>0,00</b>
Loyers/recettes perçus	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>18 460,96</b>	<b>0,00</b>
<b>COUT NET D'EXPLOITATION (LOYERS PERCUS DEDUITS) (1)</b>	<b>108 088,60</b>	<b>78 936,68</b>	<b>525,77</b>	<b>0,00</b>	<b>-1 914,92</b>	<b>0,00</b>

# DETAIL RETROCESSIONS DE CHARGES BATIMENTS ET SERVICES 2/2

## Selon variante 2 : Amortissement du bâtiment sur 35 ans

Poste de charges ou dépenses	ALSH <i>(yc services ALSH)</i>	Multi-accueil <i>(yc services accueil)</i>	Salle des Sports	Médiathèque	Maison de santé	Bâtiment à vocation sportive
PERIMETRE DE RETROCESSION AUX COMMUNES	<b>SERVICES + CHARGES EXPLOITATION BATIMENT</b>	<b>BATIMENT + SERVICES</b>	BATIMENT hors fluides	BATIMENT hors fluides	BATIMENT	BATIMENT hors fluides et exploitation
Coût d'investissement H.T	986 232,48	975 677,70	1 380 874,53	324 307,13	1 187 629,03	571 248,22
Subventions obtenues	451 676,32	570 450,10	63 579,78	46 193,97	470 000,00	175 834,50
COUT NET INVESTISSEMENT DU BATIMENT	534 556,16	405 227,60	1 317 294,75	278 113,16	717 629,03	395 413,72
<b>Amortissement du Bâtiment (sur 35 ans) Base : Cout de construction net de subventions reçues (2)</b>		<b>11 577,93</b>	<b>37 636,99</b>	<b>7 946,09</b>	<b>20 503,69</b>	<b>11 297,53</b>
<b>Charges annualisées d'entretien courant, gros entretien périodique, réparations ...selon barème ci dessous et indice de vétusté du bâtiment de A à E (3)</b>		<b>12 195,97</b>	<b>17 260,93</b>	<b>4 053,84</b>	<b>14 845,36</b>	<b>8 568,72</b>
<b>Charges financières (cf intérêts des emprunts souscrits pour financer la construction du bâtiment)</b>	<b>emprunt communal</b>	<b>emprunt globalisé non fléché</b>	<b>emprunt globalisé non fléché</b>	<b>emprunt globalisé non fléché</b>	<b>emprunt globalisé non fléché</b>	<b>emprunt globalisé non fléché</b>
<b>Charges financières recomposées (cf intérêts des emprunts souscrits pour financer la construction du bâtiment) avec 20 % d'autofinancement (4)</b>	<b>0,00</b>	<b>2 864,79</b>	<b>10 067,71</b>	<b>1 966,16</b>	<b>4 272,83</b>	<b>5 134,49</b>
<b>Annuités d'Emprunt de la CC remboursées par la commune ?</b>	<b>NON</b>	<b>OUI</b>	<b>OUI</b>	<b>OUI</b>	<b>OUI</b>	<b>OUI</b>
<b>COUT RETENU ANNUALISE DU BATIMENT (SUR 30 ANS et 20% AUTOFINANCEMENT) + SERVICES (Y COMPRIS EMPRUNT) = (1) + (2) + (3) + (4)</b>	<b>108 088,60</b>	<b>105 575,37</b>	<b>65 491,41</b>	<b>13 966,09</b>	<b>37 706,96</b>	<b>25 000,75</b>
Superficie	421,00	369,00	1 469,00	0,00	528,00	319,00
Indice de vétusté du bâtiment ou équipement	A	A	A	A	A	B

*Barème selon indice vétusté : % appliqué au cout HT de construction du bâtiment : A (état neuf) 1,25% ; B (récent ; TBEG) 1,5% ; C (état moyen) 1,75% ; D (vétuste) 2,25% ; E (à réhabiliter totalement/reconstruire) 3%*

ALSH : le loyer versé à la commune de Grand-Fougeray intègre les charges (redevance OM + eau + électricité + chauffage) ; investissement porté à l'origine par la commune

Multi-accueil : pas de loyer versé à l'EPCI par le prestataire retenu (La Part de Rêve) ; espaces mutualisés avec le RIPAME communautaire et les permanences PMI

Salle des sports : prise en charge des dépenses de fonctionnement par la commune de Sainte Anne sur Vilaine

Médiathèque : prise en charge des dépenses de fonctionnement par la commune de La Dominelais

Aire camping-car : équipement réalisé par l'EPCI mais label village-étape obtenu par la commune de Grand-Fougeray

# MODALITES DE CALCULS DES RETROCESSIONS DE CHARGES D'EMPRUNTS

## Selon variante 2 : Amortissement du bâtiment sur 35 ans

	Salle des sports	Multiaccueil	Médiathèque	Maison de santé	Bâtiment à vocation sportive
<b>Autofinancement</b>	20%	20%	20%	20%	20%
	<b>Coût Net de Subventions reçues de l'Opération</b>				
<b>Coût H.T</b>	1 380 874,53	975 677,70	324 307,13	1 187 629,03	571 248,22
<b>Subventions obtenues</b>	63 579,78	570 450,10	46 193,97	470 000,00	175 834,50
<b>Coût net</b>	1 317 294,75	405 227,60	278 113,16	717 629,03	395 413,72
<b>Financement par emprunt (Coût Net - Autof 20%)</b>	1 053 835,80	324 182,08	222 490,53	574 103,22	316 330,98
<b>Quote part d'emprunt pour l'équipement</b>	70%	65%	37%	45%	35%
<b>Quote part annuité remboursée par la commune</b>	64 000,43	13 894,54	9 536,02	27 393,08	23 721,16
	<b>Prêt de référence souscrit par la CC Gd Fougeray</b>				
<b>Durée initiale du prêt (en année)</b>	20,00	30,00	30,00	25,00	20,00
<b>Montant du prêt initial</b>	1 500 000,00	495 000,00	600 000,00	1 265 000,00	900 000,00
<b>Capital restant dû (CRD) au 01/01/2018</b>	1 343 411,25	466 259,07	565 162,42	1 222 656,36	528 813,20
<b>Taux d'intérêt</b>	1,99%	1,99%	1,99%	1,45%	4,21%
<b>Annuité totale d'emprunt</b>	91 096,40	21 215,84	25 716,20	60 358,92	67 489,57
<b>Quote part annuité remboursée par la commune</b>	64 000,43	13 894,54	9 536,02	27 393,08	23 721,16
<b>Solde net d'annuité restant à la charge de l'EPCI</b>	27 095,97	7 321,30	16 180,18	32 965,84	43 768,41
	<b>Calcul de l'amortissement du bâtiment pour l'AC</b>				
<b>Amortissement sur 35 ans</b>	37 636,99	11 577,93	7 946,09	20 503,69	11 297,53
	<b>Charge d'intérêt moyenné de l'emprunt pour l'AC</b>				
<b>Total Intérêts résiduels de l'emprunt</b>	250 776,75	122 480,49	148 462,13	225 957,72	146 082,56
<b>Durée résiduelle de l'emprunt au 01/01/2018</b>	17,50	28,00	28,00	24,00	10,00
<b>Intérêts résiduels quote part emprunt lié à l'équip</b>	176 185,01	80 214,10	55 052,36	102 547,87	51 344,93
<b>Charge d'intérêt moyennée annualisée</b>	10 067,71	2 864,79	1 966,16	4 272,83	5 134,49
	<b>TOTAL Rétrocession Charges (Amortiss + Charges Financières) Sur 35 ans</b>				
<b>Rétrocessions Charges (avec amortissement 35 ans)</b>	47 704,70	14 442,72	9 912,25	24 776,52	16 432,02
	<b>Solde (Rétrocessions de charges - Remb Annuité par la commune)</b>				
<b>Solde (avec amortissement sur 35 ans)</b>	-16 295,73	548,18	376,23	-2 616,56	-7 289,14

# RESULTATS DES RETROCESSIONS DE CHARGES 2018 AUX COMMUNES

## Accueil de Loisirs (ALSH)

### *Selon variante 2 : Amortissement du bâtiment sur 35 ans*

	<b>GRAND-FOUGERAY</b>	<b>LA DOMINELAIS</b>	<b>SAINTE ANNE SUR VILAINE</b>	<b>SAINT SULPICE DES LANDES</b>	<b>TOTAL</b>
Accueil de Loisirs (Services - Asso Léo Lagrange)	+47 420,24 €	+20 098,65 €	+10 677,41 €	+2 826,37 €	+81 022,67 €
<i>clé de répartition entre communes</i>	<i>58,53%</i>	<i>24,81%</i>	<i>13,18%</i>	<i>3,49%</i>	<i>100%</i>
Accueil de Loisirs (Charges Exploitation bâtiment)	+15 840,91 €	+6 714,03 €	+3 566,83 €	+944,16 €	+27 065,93 €
<i>clé de répartition entre communes</i>	<i>58,53%</i>	<i>24,81%</i>	<i>13,18%</i>	<i>3,49%</i>	<i>100%</i>
Accueil de Loisirs (Bâtiment : Entretien Maintenance annualisé)	+0,00 €				+0,00 €
Accueil de Loisirs (Amortissement du bâtiment)	+0,00 €				+0,00 €
Accueil de Loisirs (Charges d'intérêt moyenné annualisé)	+0,00 €				+0,00 €

# RESULTATS DES RETROCESSIONS DE CHARGES 2018 AUX COMMUNES

## Centre Multi Accueil

### *Selon variante 2 : Amortissement du bâtiment sur 35 ans*

	GRAND-FOUGERAY	LA DOMINELAIS	SAINTE ANNE SUR VILAINE	SAINT SULPICE DES LANDES	TOTAL
Multi-accueil (Services - Asso La Part de Rêve)	+52 828,03 €	+13 211,63 €	+2 644,17 €	+2 644,17 €	+71 328,00 €
<i>clé de répartition entre communes</i>	<i>74,06%</i>	<i>18,52%</i>	<i>3,71%</i>	<i>3,71%</i>	<i>100%</i>
Multi-accueil (Charges Exploitation du bâtiment)	+5 635,26 €	+1 409,31 €	+282,05 €	+282,05 €	+7 608,68 €
<i>clé de répartition entre communes</i>	<i>74,06%</i>	<i>18,52%</i>	<i>3,71%</i>	<i>3,71%</i>	<i>100%</i>
Multi-accueil (Batiment : Entretien Maintenance annualisée)	+12 195,97 €				+12 195,97 €
Multi-accueil ( Amortissement du bâtiment sur 35 ans)	+11 577,93 €				+11 577,93 €
Multi-accueil (charges d'intérêt moyenné annualisé avec autofinancement à 20%)	+2 864,79 €				+2 864,79 €

# RESULTATS DES RETROCESSIONS DE CHARGES 2018 AUX COMMUNES

## Salle des Sports

### Selon variante 2 : Amortissement du bâtiment sur 35 ans

	GRAND-FOUGERAY	LA DOMINELAIS	SAINTE ANNE SUR VILAINE	SAINTE ANNE SUR VILAINE	SAINTE ANNE SUR VILAINE	TOTAL
Salle des Sports (Entretien maintenance annualisé + charges d'exploitation)			+17 786,70 €			+17 786,70 €
Salle des Sports (Amortissement du bâtiment sur 35 ans)			+37 636,99 €			+37 636,99 €
Salle des Sports (charges d'intérêt moyenné annualisé si autofinancement à 20%)			+10 067,71 €			+10 067,71 €

## Médiathèque

### Selon variante 2 : Amortissement du bâtiment sur 35 ans

	GRAND-FOUGERAY	LA DOMINELAIS	SAINTE ANNE SUR VILAINE	SAINTE ANNE SUR VILAINE	SAINTE ANNE SUR VILAINE	TOTAL
Médiathèque (Entretien maintenance annualisé + charges d'exploitation)		+4 053,84 €				+4 053,84 €
Médiathèque (Amortissement du bâtiment sur 35 ans)		+7 946,09 €				+7 946,09 €
Médiathèque (charges d'intérêt moyenné annualisé si autofinancement à 20%)		+1 966,16 €				+1 966,16 €



# RESULTATS DES RETROCESSIONS DE CHARGES 2018 AUX COMMUNES

## Maison de Santé

### *Selon variante 2 : Amortissement du bâtiment sur 35 ans*

	<b>GRAND-FOUGERAY</b>	<b>LA DOMINELAIS</b>	<b>SAINTE ANNE SUR VILAINE</b>	<b>SAINTE SULTICE DES LANDES</b>	<b>TOTAL</b>
Maison de la santé (Entretien maintenance annualisé + charges d'exploitation)	+12 930,44 €				+12 930,44 €
Maison de la santé (Amortissement du bâtiment sur 35 ans)	+20 503,69 €				+20 503,69 €
Maison de la santé (charges d'intérêt moyenné annualisé si autofinancement à 20%)	+4 272,83 €				+4 272,83 €

# RESULTATS DES RETROCESSIONS DE CHARGES 2018 AUX COMMUNES

## Bâtiment Sportif

### *Selon variante 2 : Amortissement du bâtiment sur 35 ans*

	GRAND-FOUGERAY	LA DOMINELAIS	SAINTE ANNE SUR VILAINE	SAINTE Sulpice DES LANDES	TOTAL
Bâtiment sportif (Entretien maintenance annualisé + charges d'exploitation)		+8 568,72 €			+8 568,72 €
Bâtiment sportif (Amortissement du bâtiment sur 35 ans)		+11 297,53 €			+11 297,53 €
Bâtiment sportif (charges d'intérêt moyenné annualisé si autofinancement à 20%)		+5 134,49 €			+5 134,49 €

## Total Rétrocessions de charges 2018

### *Selon variante 3 : Amortissement du bâtiment sur 35 ans*

TOTAL RETROCESSIONS DE CHARGES au 01/01/2018	+186 070,09 €	+80 400,45 €	+82 661,86 €	+6 696,75 €	+355 829,15 €
--	---------------	--------------	--------------	-------------	---------------

Synthèse et Nouvelles AC 2018 prévisionnelles  
et montants nets de remboursements d'annuités d'emprunts

**b) Variante 2 : Durée d'amortissement des bâtiments sur 35 ans : OPTION RETENUE**

	GRAND-FOUGERAY	LA DOMINELAIS	SAINTE ANNE SUR VILAINE	SAINTE Sulpice DES LANDES	TOTAL
AC 2017( après corrections proposées en CLECT du 24 oct 2017) (1)	+211 410,56 €	-227,72 €	-2 212,11 €	+11 677,03 €	+220 647,76 €
TOTAL DES RETROCESSIONS DE CHARGES au 01/01/2018 SUR L'AC (2)	+186 070,09 €	+80 400,45 €	+82 661,86 €	+6 696,75 €	+355 829,15 €
QUOTE PART ANNUITE DE DETTE REFACTUREE AUX COMMUNES (3)	-41 287,62 €	-33 257,18 €	-64 000,43 €	+0,00 €	-138 545,23 €
MONTANT NET PERCU PAR LA COMMUNE (Rétroc. Charges - Part d'annuité refacturée) (4) = (2) – (3)	+144 782,47 €	+47 143,27 €	+18 661,43 €	+6 696,75 €	+217 283,92 €
NOUVELLE AC 2018 PREVISIONNELLE (5) = (1) + (2)	397 480,65 €	80 172,73 €	80 449,75 €	18 373,78 €	576 476,93 €
MONTANT D'AC 2018 NET PERCU PAR LA COMMUNE (AC 2018-Part d'annuité refacturée) = (5) – (3)	356 193,03 €	46 915,55 €	16 449,32 €	18 373,78 €	437 931,68 €