

COMMUNE DE MAGNÉ

Délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2025

L'AN DEUX MIL VINGT-CINQ,
ET LE SEIZE DECEMBRE A 19 HEURES 00, LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE MAGNÉ DUMENT CONVOQUE,
S'EST REUNI EN SESSION ORDINAIRE A LA MAIRIE SOUS LA PRESIDENCE DE MONSIEUR LABORDERIE Gerard,
MAIRE.

Date de la convocation : **12 décembre 2025**

Étaient présents : Mesdames et Messieurs : LABORDERIE Gérard, BILLAUD Sébastien, ALLEIN Aurélie, TROMAS Catherine, BAUDOUIN Michèle, FICHET Éric, CHAUVET Francette, GUILBOT Bernard, JACOMET Sylvie, JOLYS René, LAPEGUE Karine, LE SAUZE Sandrine, PATEJ Laurence, VALLET Jean-Claude, VIOLLET Etienne, ADAM Bernard, ANDREU Véronique, MARRET Nathalie

Étaient excusés et représentés : CAILLEAUD Cyril à BILLAUD Sébastien, BODET Roger à LABORDERIE Gérard, HAGNIER Maryse à LAPEGUE Karine, PRIVE Franck à VIOLLET Etienne

Étaient excusées et non représentées :

Était Absent :

Secrétaire de séance : CHAUVET Francette

Réf. : 2025_12_01

Complète et modifie les délibérations n°2024_07_17 du 9 juillet 2024 ; n°2024_10_14 du 8 octobre 2024 ; et n°2024_12_13, n°2024_12_13 du 12 décembre 2024, n°2025_02_08 du 13 février 2025, n°2025_04_18 du 10 avril 2025 et n°2025_10_04 du 14 octobre 2025

Objet : Opération de Rénovation énergétique de bâtiments communaux :

- **Approbation de l'Avant Projet Détaillé de la salle polyvalente provisoire permettant d'arrêter le plan de financement prévisionnel pour les demandes de subventions**

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que par délibération n°2025_04_18 du 10 avril 2025, il a été approuvé le marché avec le maître d'œuvre attributaire, à savoir l'agence « Sarl Architectes Associes » mandataire solidaire du groupement conjoint constitué avec l'EURL La Mécanique des ruines, la sas TPF Ingénierie, la sarl CEBI.

La notification du marché ainsi que l'ordre de service n°1 sont intervenus au 12 mai 2025 pour un forfait provisoire (FP) de rémunération du maître d'œuvre qui s'élève à 471 824,00 € H.T. pour un budget prévisionnel de 3 553 351 € H.T. de travaux.

Les montants définitifs de rémunération du maître d'œuvre seront arrêtés par avenant au moment de l'avant-projet définitif (APD) et ce conformément au CCAP du marché.

Le marché de maîtrise d'œuvre est décomposé en 4 tranches :

- TRANCHE FERME (TF) : études d'avant-projet (APS. APD) sur les 3 bâtiments
- TRANCHE OPTIONNELLE n°1 (TO1) : rénovation de la salle polyvalente à partir du PRO jusqu'à la fin de la Garantie de parfait achèvement (GPA)
- TRANCHE OPTIONNELLE n°2 (TO2) : rénovation du groupe scolaire à partir du PRO jusqu'à la fin de la Garantie de parfait achèvement (GPA)
- TRANCHE OPTIONNELLE n°3 (TO3) : rénovation de la salle omnisports à partir du PRO jusqu'à la fin de la Garantie de parfait achèvement (GPA)

Les missions complémentaires et les PSE qui sont levées complètent chaque tranche optionnelle. Les tranches optionnelles pourront être affermies conformément au CCAP du marché.

Au stade du programme de faisabilité, le coût total d'opération était estimé à 4 669 443,00 € H.T dont 3 553 351 € H.T pour le montant de travaux réparti comme suit :

- de la salle polyvalente (hors mission de l'urgence de la réfection de la toiture) : 445 449 € HT
- du groupe scolaire : 2 098 845 € HT
- et de la salle omnisports : 1 009 058 € HT

Les études DIAG ont été présentées le 6 juin 2025 permettant de préciser ou d'abandonner certaines hypothèses.

A la phase de l'Avant-Projet Sommaire (APS), il a été décidé de prioriser **la salle polyvalente** et en séance du 14 octobre 2025 par délibération n°2025_10_04, le conseil municipal a retenu le **scénario n°3** comme suit :

- avec PAC Air/Eau en mode « chauffage et rafraîchissement pour la salle centrale »

Pour les autres bâtiments étudiés, le groupe scolaire et la salle omnisports, les scénarii en phase APS ont été retenus cependant les phases APD sont reportées à des échéances ultérieures afin de réaliser les travaux dans un programme pluriannuel.

En tout état de cause, pour les 3 bâtiments, ce sont les phases APD qui permettront d'affiner les scénarii et les marges de manœuvre de réduction des coûts afin d'arrêter les coûts prévisionnels permettant d'engager les travaux à partir de la phase PRO.

L'APD l'Avant Projet Détaillé de la salle polyvalente a été présenté par la maîtrise d'œuvre en réunion du 20 novembre 2025 au cours de laquelle il a été affiné le scénario 3 présentant des options.

En la présente séance, le maître d'œuvre Mme MAGUIS présente l'APD avec des options et des compléments demandés par la maîtrise d'ouvrage et notamment l'acquisition et l'installation de gradins rétractables...

Au stade de l'Avant Projet Détaillé- APD, le **coût prévisionnel de l'opération** (travaux, études, frais de publication et divers) est **estimé à 1 142 334,00 € H.T.**

Un tableau détaillé a été remis à chaque conseiller ainsi que le **détail des travaux allotis par 7 lots minimum dont le montant est estimé à 913 675,00 € H.T** (travaux avec compléments et options). Les travaux vont constituer principalement à l'isolation de l'enveloppe du bâtiment pour le confort Hiver et aussi celui en été (murs, fenêtres, pare-soleils,... la toiture a déjà été isolée par le chantier précédent ; remplacement ou installation d'équipements économiques et plus performants pour le chauffage, les éclairages, le système de ventilation, dé ,stratificateur d'air...).

Ces travaux doivent permettre d'atteindre l'objectif de l'année 2050 du décret tertiaire à 60% d'économies.

En outre une politique de réemploi est mise en œuvre.

Le coût prévisionnel de l'OPERATION est comme suit :

Coûts d'opération Salle Polyvalente Magné - Toutes Dépenses Confondues		
	APD	
Poste de dépense	Taux	Coût € HT
Coût travaux dont révision (7 lots minimum)		913 675 €
Sous-total Coût travaux		913 675,00 €
Honoraires AMO - Qui Plus Est et 1er Acte programmation	1,43%	13 000 €
Études techniques préalables (4 430 € H.T étude Sol GINGER + 3 026 € H.T Hydrocurage SARP + 4 385 € Diag amiante)	1,30%	11 841 €
Contrôle technique - SOCOTEC	0,79%	7 143 €
Coordinateur SPS - ERSO	0,42%	3 813 €
Évolutions indiciaires - Révision des prix	1,50%	537 €
Sous-total Prestations Intellectuelles hors MOE	3,98%	36 334,00 €
Honoraires MOE (APS - AOR) - Architectes Associés	11,08%	101 235 €
OPC	1,65%	15 076 €
Commissionnement	0,39%	3 576 €
SSI	0,19%	1 689 €
DIAG	0,60%	5 468 €
STD	0,32%	2 905 €
EXE	1,48%	13 522 €
REEMPLOI - Mme Belly (PRO - AOR)	1,56%	14 160 €
Évolutions indiciaires - Révision des prix	1,50%	2 152 €
Sous-total MOE	17,49%	159 783,00 €

Assurance Dommage Ouvrage	1,00%	9 137 €
Assurance Tout Risque Chantier	1,50%	13 705 €
Frais de gestion projet	0,55%	5 000 €
Frais de publicité marchés (AMO + Moe + Travaux)	0,33%	3 000 €
Frais de reprographie	0,06%	500 €
Frais d'huissier dt constat affichage PC	0,13%	1 200 €
Sous-total Divers	3,57%	32 542,00 €
Total TDC HT Opération		1 142 334 €
Total TDC TVA 20%		228 467 €
Total TDC TTC Opération		1 370 801 €

ESTIMATION TRAVAUX APD

N°	DESIGNATION	APD
base - RENOVATION ENERGETIQUE		
Lots architecturaux		
01	Terrassement-Voirie-Réseaux - Maçonnerie - Espaces verts	18 400
02	Isolation Thermique par l'Extérieur	157 550
03	Bardages bois et organique	20 700
04	Menuiseries Extérieures Aluminium - Brise-soleil	170 200
05	Menuiserie bois intérieure	6 900
05	Menuiserie : stores occultants à manœuvre électrique châssis hauts de la salle	17 250
01 et 03	extension local rangement pour support local technique	72 450
	s/total 1 Lots architecturaux	463 450
Lots fluides		
06	Electricité Courants forts et faibles	41 400
07	Chauffage Ventilation Plomberie Sanitaire	239 200
	s/total 2 Lots fluides	280 600
	S/Total a --1+2 = base € H.T	744 050
Réaménagement intérieur		
08	Aménagement intérieur : sol et murs	80 500
09	Tribune télescopique	69 000
10	Ecran et vidéo projecteur	11 500
11	Scène mobile	5 750
12	signalétique neuve " Salle polyvalente "	2 875
	S/Total b - € H.T	169 625
	TOTAL estimatif TRAVAUX a + b € HT	913 675
	TVA 20,00 %	182 735
	TOTAL TTC	1 096 410

Dans ce cadre, M. le Maire propose le plan de financement comme suit :

- DETR 2026 (à solliciter : le plafond	300 000,00 € (26,26 %)
- Fonds vert 2026 (à solliciter :	199 908,45 € (17,50 %)
- SIEDS (à solliciter : le plafond / 50 % sur assiette éligible correspondant aux lots n° 2, 3, 4, 6 et 7 sachant que le lot 3 est lié à l'ITE.)	300 000,00 € (26,26%)
- Fonds Chêne (inscription faite via le SIEDS : 75% des études de maîtrise d'œuvre sur Acte Engagement)	108 719,25 € (9,52 %)
- Commune de Magné (Autofinancement par emprunt)	<u>233 706,30 € (20,46 %)</u>
Total H.T	1 142 334,00 € (100,00 %)

A titre d'information, ce projet pourrait obtenir une aide financière privée par le biais des Certificats d'énergie (CEE) par l'intermédiaire du SIEDS à hauteur de 12 072,00 €.

Monsieur le Maire soumet au vote.

Un débat s'engage.

Après avoir entendu cet exposé et après en avoir délibéré le Conseil Municipal, à **l'unanimité des votants (6 ABSTENTIONS - TROMAS Catherine, BAUDOUIN Michèle FICHET Éric, ADAM Bernard, ANDREU Véronique, MARRET Nathalie)**, décide de :

- **PRENDRE ACTE** des décisions du COPIL ;
- **APPROUVER** le coût prévisionnel de l'**opération** au stade de l'**Avant Projet Détaillé – APD** du 20 novembre 2025 - à **1 142 334 € H.T** dont le **coût estimatif des travaux** avec options et compléments à **913 675,00 € H.T** ;
- **SOLLICITER** au taux le plus élevé, toutes les subventions potentielles au projet et notamment au titre la DETR 2026, le Fonds vert et le SIEDS ;
- **AUTORISER** le Maire, ou son représentant, ou l'adjoint délégué à signer tout acte en conséquence de la présente.

Fait et délibéré,

A Magné, Le 16 décembre 2025, au registre sont les signatures

Le Maire,
Gérard LABORDERIE

Le secrétaire,
CHAUVET Francette