



# **CONSEIL MUNICIPAL** **SEANCE DU 12 JUILLET 2025**

## **COMPTE-RENDU**

L'an deux mil vingt-cinq, LE DOUZE JUILLET à VINGT HEURE,  
Le Conseil Municipal de la commune de SAINT LUMINE DE COUTAIS,  
Dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, à la Salle de la Mairie,  
Sous la présidence de Monsieur COUDRIAU, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 8 juillet 2025

**PRESENTS (12)** : Bernard COUDRIAU - Yves MUSSET – Michelle PERROCHAUD – Bernard GUILLET – Edouard HUCHET  
- Aurélie DONNARD – Hugues MERIADEC - Frédéric GUERIN – Sandrine BRIZARD – Leslie MERCERON - Fabienne  
CHANSON – Bernadette PAPILLON

**POUVOIRS (3)** : Monsieur Denis SERENNE à Monsieur Bernard COUDRIAU, Monsieur Bruno BARREAU à Madame  
Bernadette PAPILLON, Monsieur Didier DIXNEUF à Monsieur Bernard GUILLET

**ABSENTS (7)** : Monsieur Frédéric COLLINET, Monsieur Bruno BARREAU, Monsieur Didier DIXNEUF, Monsieur Grégory  
CAMGRAN, Madame Nadège AMARTIN, Madame Magali GUILLET, Monsieur Denis SERENNE

Le quorum étant atteint, le conseil peut valablement délibérer.

Monsieur Bernard GUILLET est désigné secrétaire de séance

### **01- APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 30 juin 2025**

Monsieur le Maire, rapporteur, présente le compte-rendu de la séance du Conseil Municipal du 30 juin 2025.  
Monsieur le Maire le soumet à approbation.

Adopté unanimité.

### **02- DECISIONS PRISES DANS LE CADRE DES DELEGATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU MAIRE**

#### **Décision n°2025-12 :**

Le prix du loyer pour le logement communal situé au 4 rue de Bellevue, est révisé en fonction de l'IRL et est fixé à un  
montant de 452.81 € pour l'habitation à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2025.

#### **Décision n°2025-13 :**

Le prix du loyer pour le logement communal situé au 20 rue de la Paix, est révisé en fonction de l'IRL est de 571.46 €  
pour l'habitation et de 60.30 € pour les annexes à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2025.

#### **Décision n°2025-14 :**

Le prix du loyer pour le logement communal situé au t4 Place Notre dame du Chatelier, est révisé en fonction de l'IRL  
est fixé à un montant de 511.63 € pour l'habitation à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2025.

#### **Décision n°2025-15 :**

Le prix du loyer pour le logement communal situé au t3 Place Notre dame du Chatelier, est révisé en fonction de l'IRL  
est fixé à un montant 458.28 € pour l'habitation à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2025.

#### **Décision n°2025-16 :**

Le prix du loyer pour le logement de la bibliothèque est révisé en fonction de l'IRL et est fixé à un montant de 446.59  
€ pour l'habitation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

### **Décision n°2025-17 :**

Le prix du loyer pour le local espace santé située au 2 bis rue d'Herbauges est révisé en fonction de l'ILAT et est fixé à un montant de 522.24 € pour le local espace santé à compter du 1<sup>er</sup> février 2025

### **Décision n°2025-18 :**

Le prix du loyer pour le local espace santé située au 2 bis rue d'Herbauges est révisé en fonction de l'ILAT et est fixé à un montant de 507.99 € pour le local espace santé à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2025.

## **03- RESSOURCES HUMAINES : APPROBATION DE LA MISSION ARCHIVAGE**

### **DCM2025-07-01**

Afin de poursuivre la démarche engagée il y a plusieurs années d'un archivage communal fondé sur des bases saines et réglementaires, Monsieur le Maire, rapporteur, indique qu'il est nécessaire de faire appel à l'assistance d'un archiviste professionnel.

Il propose de confier la mission de maintenance des archives au Centre de Gestion de la fonction publique territoriale de Loire-Atlantique, qui sera chargé des actions suivantes :

- Réalisation des éliminations réglementaires ;
- Classement de l'accroissement documentaire des services depuis la dernière intervention de l'archiviste ;
- Mise à jour de l'instrument de recherche des archives ;
- Intervention auprès des agents afin de les sensibiliser aux règles de l'archivage.

Le tarif de la prestation est fixé à 50€ par heure effective de travail depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025 et est modifiable chaque année par délibération du Conseil d'Administration du Centre de Gestion.

Pour l'année 2025, la durée d'intervention de l'archiviste est fixée à 36 heures de travail.

***Entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et après en avoir délibéré, à l'unanimité, le conseil municipal :***

- ***APPROUVE la présente convention de partenariat ;***
- ***AUTORISE Monsieur le Maire à signer toutes les pièces se rapportant à ce dossier.***

## **04- AMENAGEMENT : ATTRIBUTION DU MARCHE RELATIF AUX TRAVAUX DE CREATION D'UNE MEDIATHEQUE ET D'UN POLE ASSOCIATIF AU CLOS DES BUIS**

### **DCM2025-07-02**

Monsieur le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal la procédure de consultation en 20 lots séparés lancée le 27 mai 2025 pour le marché à procédure adapté relatif aux travaux de création d'une Médiathèque et d'un pôle associatif au clos des buis.

Le rapport d'analyse des offres, réalisé par le Maître d'œuvre BIGRE conformément aux critères de jugement des offres énoncés dans le règlement de consultation, a été présenté à la Commission d'Appel d'Offres le 11 juillet 2025.

Les entreprises suivantes ont été jugées comme étant les offres économiquement les plus avantageuses celles des entreprises suivantes :

LOT N°	DESIGNATION	ENTREPRISES	MONTANT en € HT	ESTIMATION APD en € HT (valeur avril 2025)
1	DEMOLITION - DESAMIANTAGE	ECO AMIANTE	40 600,00 €	51 700,00 €
2	TERRASSEMENTS - V.R.D.	ATDV	103 059,29 €	73 900,00 €
3	GROS ŒUVRE	VIADE CONSTRUCTION	351 777,78 €	333 300,00 €
4	MACONNERIE DE PIERRES	BATISEVRE	177 593,56 €	113 500,00 €
5	CHARPENTE ET BARDAGE BOIS	CHARPENTIER DE L'ATLANTIQUE	416 675,75 €	447 700,00 €
6	COUVERTURES - ZINGUERIE	AXIMA CONCEPT	132 385,62 €	113 500,00 €
7	SERRURERIE	SERRURERIE LUÇONNAISE	37 330,07 €	9 100,00 €
8	MENUISERIES EXTERIEURES	SERRURERIE LUÇONNAISE	113 967,77 €	127 600,00 €
9	ETANCHEITE A L'AIR	SOCOTEC CONSTRUCTION	7 730,00 €	2 500,00 €
10	MENUISERIES BOIS	ATELIER DU BOCAGE	39 242,18 €	39 000,00 €
11	AGENCEMENT	MENUISERIE SAINTE ANNE	112 128,25 €	93 700,00 €
12	PLATRIERIE - ISOLATION	ISOLYA	92 970,00 €	108 400,00 €
13	FAUX-PLAFONDS	SAS RINEAU	43 500,00 €	60 800,00 €
14	REVELLEMENTS DE SOLS - FAIENCES	ROSSI	16 356,18 €	27 300,00 €
15	REVELLEMENTS DE SOLS SOUPLES	ROSSI	29 055,52 €	33 400,00 €
16	PEINTURE	SARL MARTINEAU	21 967,06 €	30 400,00 €
17	ASCENSEUR	CFA division de NSA	27 550,00 €	28 400,00 €
18	ESPACES VERTS	Lot réservé par le M.O.A.		7 100,00 €
19	ELECTRICITE	VFE 85170 DOMPIERRE SUR YON	139 000,00 €	119 500,00 €
20	CHAUFFAGE VENTILATION PLOMBERIE SANITAIRES	CORBE CLIMATIQUE 85710 LA GARNACHE	189 987,23 €	185 400,00 €
21	PHOTOVOLTAIQUE	SOLABIRD 49124 SAINT BARTHELEMY D'ANJOU	38 743,35 €	50 600,00 €
			<b>2 131 619,61 €</b>	<b>2 056 800,00 €</b>

Montant total T.T.C. (T.V.A. 20%) : 2 557 943,53 €

Monsieur le Maire et la Commission d'Appel d'Offres proposent de relancer l'appel d'offres pour les lots suivants :

- LOT 4 : MACONNERIE DE PIERRES
- LOT 9 : ETANCHEITE A L'AIR
- LOT 7 : SERRURERIE

En effet, ces lots sont supérieurs aux estimations de l'APD, et une seule entreprise a répondu.

Après discussion avec l'architecte, il est proposé de maintenir les offres pour le lot 2 et le lot 11, mais revoir avec les entreprises pour enlever des prestations pour arriver aux estimations de l'APD.

En effet, pour le lot 2, le contrôleur technique a demandé la création d'une bande de guidage sur toute la surface, le cout est important et un autre matériel pourrait être admis.

Pour le lot agencement, il serait possible d'enlever certains éléments demandés.

Monsieur le Maire propose aux membres de l'Assemblée de suivre les avis de la Commission d'Appel d'offres pour les 20 lots pour lesquels une entreprise est identifiée comme étant la plus avantageuse économiquement et donc d'attribuer les marchés conformément aux propositions énumérées ci-dessus.

**Après en avoir délibéré, à deux abstentions, et treize POUR, le Conseil Municipal :**

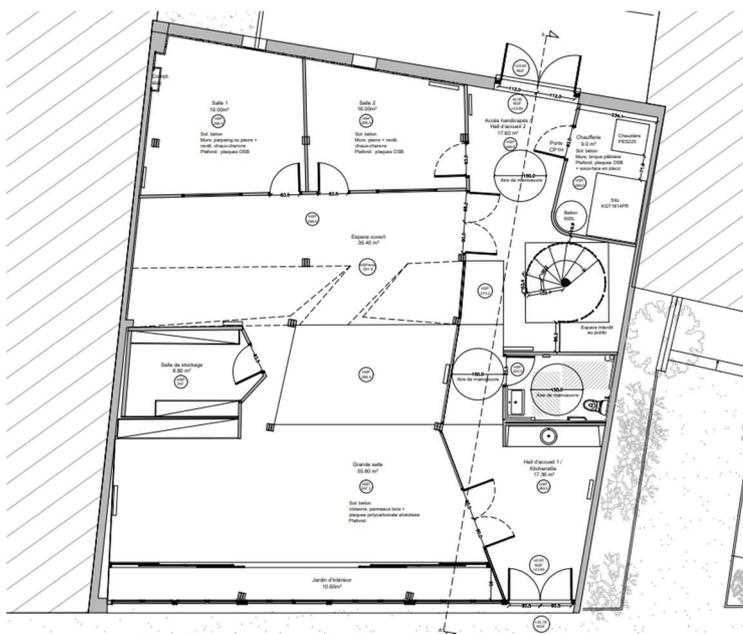
- **ATTRIBUE le marché à procédure adaptée relatif adapté relatif aux travaux de réaménagement de la mairie et de ses abords, aux entreprises suivantes :**
  - **Pour le lot n°1 – Démolition - désamiantage : l'Entreprise ECO AMIANTE domiciliée 44 230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE - pour un montant de 40 600.00 € HT**
  - **Pour le lot n°2 – Terrassement et VRD : l'Entreprise ATDV - domiciliée 44 650 LEGE - pour un montant de 103 059.29€ HT**
  - **Pour le lot n°3 – Gros Oeuvres : l'Entreprise VIADE CONSTRUCTION - domiciliée 44 270 LA MARNE - pour un montant de 351 777.78 € HT**
  - **Pour le lot n°5 – Charpente et bardage bois : l'Entreprise Charpentier de l'atlantique - domiciliée 85 600 LA BOISSIERE DE MONTAIGU- pour un montant de 416 675.75€ HT**
  - **Pour le lot n°6 – Couvertures - zinguerie : l'Entreprise Axima Concept - domiciliée 44 340 BOUGUENNAIS - pour un montant de 132 385.62 € HT**
  - **Pour le lot n°8 –Menuiseries Extérieures : l'Entreprise Serrurerie Luçonnaise – 85 400 LUCON - pour un montant de 113 967.77 € HT**
  - **Pour le lot n°10 – Menuiseries Bois : l'Entreprise ATELIER DU BOCAGE - domiciliée 85260 MONTREVERD - pour un montant de 39 242.18 € HT**
  - **Pour le lot n°11 – Agencement : l'Entreprise Menuiserie Sainte Anne - domiciliée 44 880 SAUTRON - pour un montant de 112 128.25 € HT**

- **Pour le lot n°12 – Platerie - Isolation : l'Entreprise ISOLYA - domiciliée 85 190 AIZENAY- pour un montant de 92 970.00 € HT**
  - **Pour le lot n°13 – Faux Plafonds : l'Entreprise SAS Rineau - domiciliée 85 620 ROCHESERVIERE - pour un montant de 43 500.00 € HT**
  - **Pour le lot n°14 – Revêtements de sols – Faiences : l'Entreprise ROSSI - domiciliée 44800 SAINT HERBLAIN - pour un montant de 16 356.18 € HT**
  - **Pour le lot n°15 – Revêtements de sols souples : l'Entreprise ROSSI - domiciliée 44800 SAINT HERBLAIN - pour un montant de 29 055.52 € HT**
  - **Pour le lot n°16 – Peinture : l'Entreprise SARL MARTINEAU - domiciliée 85 660 SAINT PHILBERT DE BOUAIN- pour un montant de 21 967.06€ HT**
  - **Pour le lot n°17 – Ascenseur : l'Entreprise CFA division de NSA - domiciliée 86 280 SAINT BENOIT - pour un montant de 27 550.00 € HT**
  - **Pour le lot n°19 – Electricité : l'Entreprise VFE - domiciliée 85170 DOMPIERRE SUR YON - pour un montant de 139 000.00 € HT**
  - **Pour le lot n°20 – Chauffage Ventilation Plomberie Sanitaires : l'Entreprise Corbe Cimatique - domiciliée 85 710 LA GARNACHE - pour un montant de 189 987.23€ HT**
  - **Pour le lot n°21 – PVT : l'Entreprise Solabird - domiciliée 49 124 SAINT BARTHELEMY D ANJOU - pour un montant de 38 743.35€ HT**
- **AUTORISE Monsieur le Maire à engager les travaux et à signer tout document s'y rapportant ;**
  - **AUTORISE Monsieur le Maire à relancer la consultation des lots suivants :**
  - **LOT 4 : MACONNERIE DE PIERRES**
  - **LOT 9 : ETANCHEITE A L'AIR**
  - **LOT 7 : SERRURERIE**
  - **DIT que les crédits nécessaires à la dépense sont inscrits au Budget Primitif 2025.**

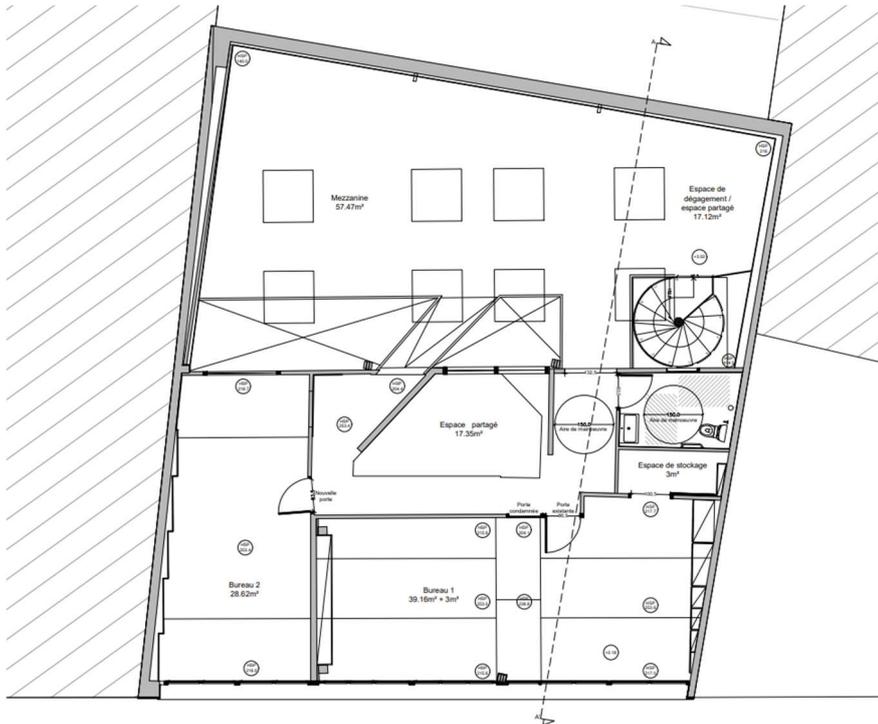
#### 05- QUESTIONS ET INFORMATIONS DIVERSES

- Présentation du permis de construire modificatif du bâtiment le Carré Jeu Ness

Plan RDC :



**Plan étage :**

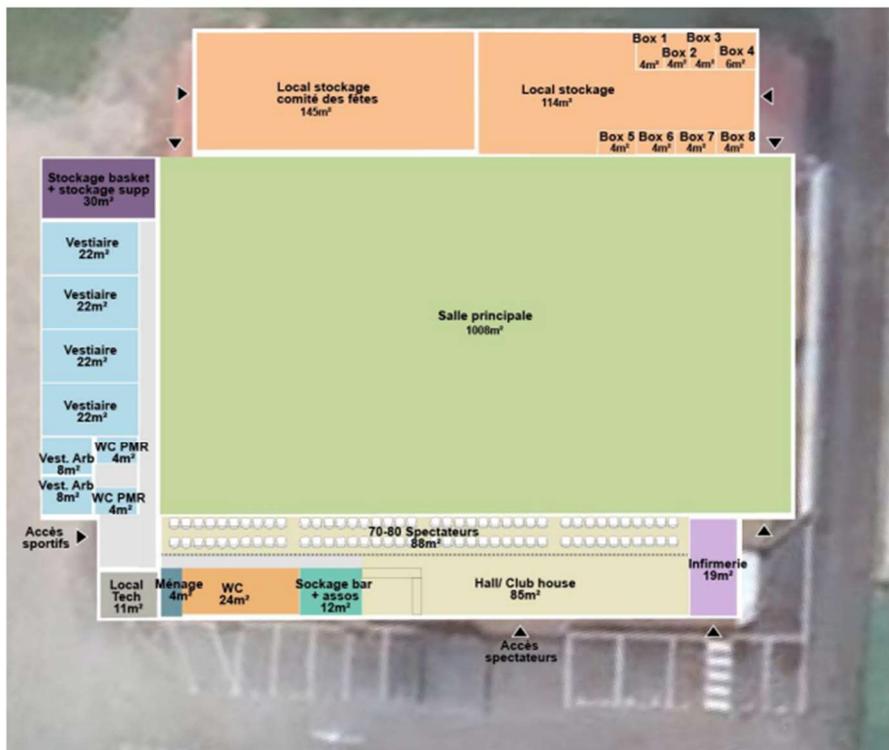


Remarque de Frédéric GUERIN pour mettre en place une protection des marches de l'escalier.

- Présentation du retour de l'étude sur la salle des sports :  
Présentation des trois hypothèses étudiées



**SCÉNARIO 1**



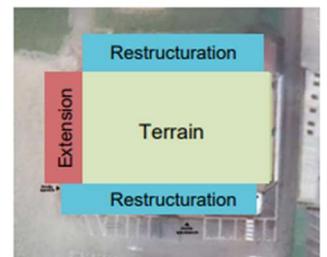
**Avantages**

- Surface extension optimisée
- Sanitaires implantés sur les anciens vestiaires (maintien des gaines existantes)

**Inconvénients**

- Seulement 70-80 places spectateurs
- Pas de salle polyvalente sportive

*Terrain existant maintenu et non homologué pour des compétitions départementales (Nécessité de 100 places spectateur au minimum, et 250 places de façon optimum)*





## SCÉNARIO 2 - RDC

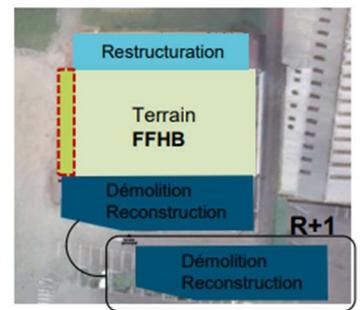


### Avantages

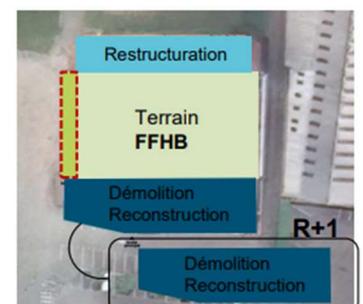
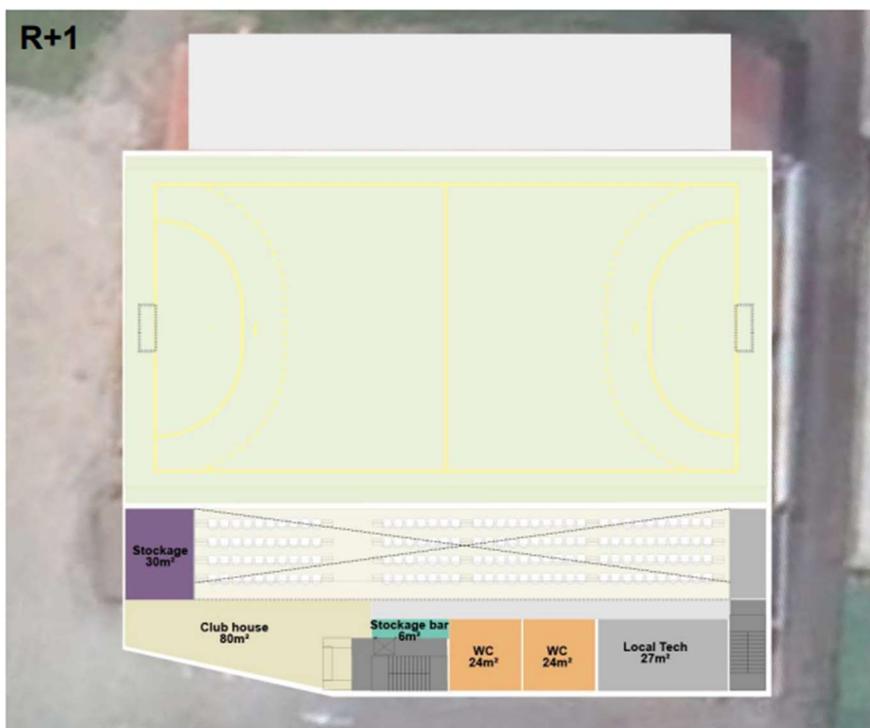
- 150 places spectateurs
  - Salle polyvalente sportive 85m<sup>2</sup>
  - Terrain homologué FFHB
  - Bâtiment compact
- Compétitions départementales possibles*

### Inconvénients

- Places de parking à retrouver côté stabilisé
- Coût opération

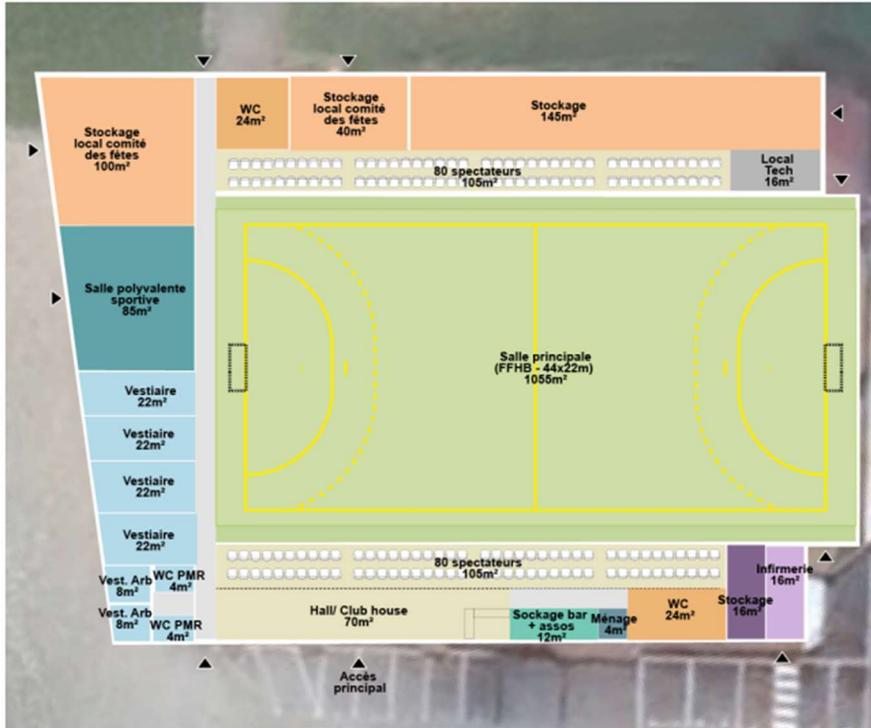


## SCÉNARIO 2 - R+1





# SCÉNARIO 3



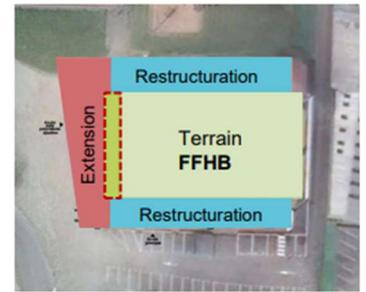
### Avantages

- 160 places spectateurs
- Salle polyvalente sportive 85m²
- Terrain homologué FFHB

*Compétitions départementales possibles*

### Inconvénients

- Stockage local comité des fêtes implanté dans deux espaces distincts
- Circulations plus importantes
- Ergonomie Club house (3\*15m)



Bilan :

Designation	SC1		SC2		SC3		SC4	
							<p>Scénario démolition + CONSTRUCTION NEUVE</p>	
ESTIMATIONS	Hors Taxes Travaux	Toutes Dépenses Confondues Valeur Finale Estimée	Hors Taxes Travaux	Toutes Dépenses Confondues Valeur Finale Estimée	Hors Taxes Travaux	Toutes Dépenses Confondues Valeur Finale Estimée	Hors Taxes Travaux	Toutes Dépenses Confondues Valeur Finale Estimée
	2 261 250 €	3 737 000 €	3 085 188 €	5 060 000 €	2 716 761 €	4 468 000 €	3 666 599 €	6 049 888 €
SURFACES	Démolition		300 m²		m²		1 544 m²	
	Restructuration		1 301 m²		1 596 m²		m²	
	Construction neuve		836 m²		402 m²		2 031 m²	
	Surface totale		2 137 m²		1 998 m²		2 031 m²	
PLANNING	Durée des travaux		21 mois		21 mois		21 mois	
	Date de livraison (si consultation MOE au 1er nov 2025)		juillet 2029		juillet 2029		juillet 2029	
Avantages/inconvénients	Avantages		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 150 places spectateurs</li> <li>- Salle polyvalente sportive 85m²</li> <li>- Terrain FFHB - <i>compétitions départementales possibles</i></li> <li>- Bâtiment compact</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 160 places spectateurs</li> <li>- Salle polyvalente sportive 85m²</li> <li>- Terrain FFHB - <i>compétitions départementales possibles</i></li> </ul>			
	Inconvénients		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Seulement 70-80 places spectateurs</li> <li>- Pas de salle polyvalente sportive</li> <li>- <i>Pas de compétitions départementales</i></li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Places de parking à retrouver côté stabilisé</li> <li>- Coût opération</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stockage local comité des fêtes divisé en 2</li> <li>- Circulations importantes</li> <li>- Profondeur Club house</li> </ul>	

- Informations diverses :

*Monsieur Musset indique que le lumin actus sera distribué début de semaine prochaine.*

*Il adresse aussi ses remerciements à l'association au Pays d'Ali, qui malheureusement va devoir s'arrêter.*