

DEPARTEMENT DE LOIR ET CHER
ARRONDISSEMENT DE VENDOME
COMMUNE DE COUËTRON-AU-PERCHE

SEANCE DU 22 JANVIER 2024

L'An deux mil vingt-quatre, le vingt-deux janvier à 18 heures, le Conseil Municipal de la commune de Couëtron-au-Perche, légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle communale de Saint-Agil, sous la Présidence de Monsieur Jacques GRANGER, Maire de la commune de Couëtron-au-Perche.

Etaient présents : GRANGER Jacques, GLOANEC MAURIN Karine, ROULLEAU Olivier, AUBERT Nadine, ROULLIER Arnaud, GERAY Nathalie, LEMERRE Henri, VIVET Joseph, ESNAULT Didier, CROISSANT Didier, de PONTBRIAND Agnès, HÉLIÈRE Stéphanie, SAISON Joël, VIOLANTE Florent, AYAD Majida, BESSÉ Thierry.

Etaient absents excusés : GOURDET L, AUBIER Nathalie, GRENET Virginie.

Secrétaire de séance	GLOANEC MAURIN Karine
Date de convocation	15.01.2024
Nb de membres en exercice	19
Nb de membres présents	16
Nb de pouvoirs	0
Nb de votants	16

Présentation de l'étude de faisabilité du Prieuré de Souday par le bureau AVENSIA

Monsieur Le Maire accueille Monsieur Romain SAVIGNY, Président de la SARL AVENSIA et Madame Clémence PICHET, Programmiste, en charge de l'étude de faisabilité pour la réhabilitation de l'ancien prieuré de Souday en mairie, dans le cadre de leur mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage.

Rappel du contexte

L'état de vétusté du bâtiment est conséquent : nombreux désordres, remontées capillaires au niveau des murs, infiltrations d'eau en toiture côté nord-est.

Ce bâtiment, adossé à l'église, présente un intérêt patrimonial à valoriser.

Il s'agit de le réhabiliter en mairie :

- pour améliorer la qualité d'accueil du public et les conditions de travail des agents
- créer des espaces d'accueil ouverts et fermés pour des échanges confidentiels
- créer des bureaux proches pour pouvoir échanger entre agents et élus.
- Créer une salle de pause (inexistante dans les locaux actuels)
- Réserver l'entrée principale de la future mairie côté nord (façade principale)

Le bilan des espaces dont la commune a besoin est supérieur à ceux dont nous disposons. Le renforcement des planchers n'est pas chiffré dans les scénarios (diagnostic structurel en cours), prévoir une réhabilitation du bâti avec l'utilisation de matériaux naturels.

Les différents chiffrages de la réhabilitation tiennent compte d'une actualisation des prix de l'ordre de 6%.

Prévoir quelques places de stationnement aux abords du bâtiment tout en préservant les espaces extérieurs végétalisés.

Présentation des trois scénarios

- Scénario 1 – réhabilitation du rez-de-chaussée, du 1er étage et construction d'un ascenseur avec extension d'un « noyau d'accès » sur la partie arrière du bâtiment, engendrant un coût d'exploitation - Estimation de l'opération: 1 426 747 € HT pour une surface utile de 204 m².
- Scénario 2 – extension du bâtiment sans étage, côté nord-est, d'une superficie d'environ 47 m² avec réhabilitation du bâti ancien dont l'étage sera desservi par un escalier unique - Estimation de l'opération: 1 433 253 € HT pour une surface utile de 257 m².
- Scénario 3 – extension identique à la variante 2 avec une surélévation afin de créer un escalier dans la construction neuve pour accéder à la salle de l'étage du prieuré actuel (circulation verticale permettant une évacuation supplémentaire) - Estimation de l'opération: 1 464 452 € HT pour une surface utile de 257 m².

A l'issue de cette présentation, il est soulevé la question de la quantité et le poids d'archives à stocker (archives courantes / archives anciennes).

Monsieur Le Maire soumet à AVENSIA, à partir du scénario 2, d'étudier un aménagement de l'ensemble des bureaux au rez-de-chaussée y compris le positionnement de la salle du conseil / salle des mariages dans le corps du bâtiment principal situé face au parc du prieuré. Ce nouveau scénario permettra d'affiner la surface à créer en extension. Il est rappelé qu'actuellement le conseil municipal se réunit à la salle communale de Saint-Agil et que ce fonctionnement pourrait perdurer dans le futur. Ainsi, les volumes du 1^{er} étage pourront être conservés en « brut » mais sécurisés, en vue d'un aménagement ultérieur suivant les besoins.

Il est donné mandat à AVENSIA de présenter à l'UDAP – Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine - le projet dans sa globalité. Ainsi, le scénario envisagé sera réajusté en fonction du retour de l'Architecte des Bâtiments de France et du retour de l'étude structurelle du bâtiment.

Approbation du compte rendu de la séance du 18 décembre 2023

Le compte rendu de la séance du 18 décembre 2023 n'appelle aucune observation et donne lieu à son approbation par l'ensemble des conseillers municipaux.

Compte rendu des décisions du Maire depuis le 18 décembre 2023

Vu le 26° de l'article L.2122-22 du CGCT de demander à tout organisme financeur, dans les conditions fixées par le conseil municipal, l'attribution de subventions ;

Vu la délibération n°CNE2020-S03-D05 du 25 mai 2020 portant délégation d'attribution du conseil municipal au Maire ;

Monsieur Le Maire rend compte au Conseil Municipal de la décision qu'il a prise ci-après :

Numéro	Date	Objet de la décision
2024-01	09/01/2024	Projet de construction d'un bureau pour les agents techniques, accolé à la salle associative Sainte-Thérèse : approbation du plan de financement et demande de subventions au titre de la DETR/DSIL 2024 – Montant estimatif des travaux : 95 110 € HT - Subvention sollicitée : 47 555 €

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents,

➤ **APPROUVE** la décision indiquée ci-dessus.

Construction Chaufferie bois / réseau de chaleur et rénovation autres bâtiments – attribution des marchés de travaux aux entreprises

Considérant l'opération de construction d'une chaufferie bois avec réseau de chaleur et la rénovation de bâtiments ;

Considérant la délibération n°CNE2023S09D02 du 06 novembre 2023 approuvant le dossier de consultation des entreprises et le calendrier prévisionnel des travaux ;

Considérant la délibération n°CNE2023S09D03 approuvant le plan de financement prévisionnel de l'opération sus-désignée ;

Monsieur Le Maire expose :

La consultation des entreprises s'est déroulée selon une procédure adaptée. L'avis de publication du marché a été mis en ligne le 10 novembre 2023 sur la plateforme dématérialisée de la Nouvelle République (NR) et paru dans le journal de la NR le 13 novembre 2023. La remise des offres a été fixée le 15 décembre 2023. L'estimation globale des travaux définie par le maître d'œuvre (MO) s'élève à 827 064,58 € HT. Les travaux ne font pas l'objet de tranche et sont allotés en neuf lots. 22 plis ont été réceptionnés dont une entreprise ayant répondu pour deux lots.

Toutes les offres remises sont conformes. Selon l'article 5 du règlement de consultation, le jugement des offres a été effectué selon les critères suivants : 40% pour le prix de la prestation et 60% pour la valeur technique. L'analyse des offres a été présentée par le maître d'œuvre le 22 janvier 2024 à la commission MAPA.

Au terme de questionnement et de négociation, il est proposé d'attribuer les marchés de travaux par lot comme suit :

Lot 1 – maçonnerie / béton armé

SEGOIN MATHIEU – 41170 Mondoubleau – Le Tertre - pour un montant de **124 961,07 € HT – 149 953,28 € TTC** ;

Lot 2 – travaux de couverture

SARL MTS PECNARD – Multi Toitures Services PECNARD – 28220 - Cloyes-les-Trois-Rivières - 4 route de Romilly – Cloyes sur Le Loir - pour un montant de **132 721,64 € HT – 159 265,97 € TTC** ;

Lot 3 – menuiseries extérieures

PERKS KOBAK – 49230 Saint-Germain-sur-Moine – 3, square d'Espagne – Anjou Actiparc Val de Moine 3 - pour un montant de **64 365,00 € HT – 77 238,00 € TTC** ;

Lot 4 – chauffage – ventilation – plomberie

SARL DAHURON – 41100 Saint-Ouen – Allée du Parc de Bel Air – ZA de la Vallée Saint Laurent - pour un montant de **267 000 € HT – 320 400 € TTC** ;

Lot 5 – menuiseries intérieures

MONDOUBLEAU MENUISERIE – 41170 Mondoubleau – 50, rue Leroy – **pour un montant de 7 446,00 € HT – 8 935,20 € TTC** ;

Lot 6 – Cloisons – doublages

EURL POITOU PLATRERIE – 41170 Mondoubleau – 11; boulevard de l'Industrie – pour un montant de **42 839,86 € HT – 51 407,83 € TTC**

Lot 7 – électricité

SAS GUERIN ELEC Père et Fils – 72400 Cherre-Au – 18, rue Condorcet – Cherré – ZA du Valmer- pour un montant de **50 455,78 € HT – 60 546,94 € TTC** ;

Lot 8 – carrelages – faïences

SEGOIN Mathieu – 41170 Mondoubleau – Le Tertre – pour un montant de **7 936,12 € HT – 9 523,34 € TTC** ;

Lot 9 – Peintures sols souples

SPB – Société de Peinture Blésoise – 41350 - Vineuil – 160 rue Le Verrier - pour un montant de **15 678,74 € HT – 18 814,49 € TTC** ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents,

- **APPROUVE** les travaux de la commission MAPA ;
- **ATTRIBUE** les marchés aux entreprises sus-désignées pour un montant global de **713 404,21 € HT soit 856 085,05 € TTC** ;
- **CONSTATE** que l'écart entre l'estimation du maître d'œuvre et le coût de l'opération hors taxes après négociations est de - 13,74 % ;
- **AUTORISE** Monsieur Le Maire à signer les marchés avec les entreprises retenues et de mener à terme cette opération.

Certaines demandes de subventions sont à finaliser en prenant en compte dans le plan de financement les montants des marchés attribués ci-dessus.

Les actes d'engagement seront signés à l'issue du dépôt des demandes de subventions et après envoi des marchés au contrôle de légalité.

La première réunion de démarrage sera fixée à l'issue de ces démarches.

Il est évoqué l'indisponibilité des salles pendant la période des travaux non définie à ce jour et la contribution éventuelle de la commune aux locations de salle extérieure payante par une association de notre commune pour l'organisation d'un évènement.

Compte rendu de la visite structurelle de la maison du Porche

Le 16 janvier 2024, visite de la maison du Porche en présence de Mr LAMBRON, de l'entreprise «La Couarde » et de Mr Stéphane GATINEAU, architecte.

Avant d'entreprendre tous travaux, il est nécessaire

- de déménager tout ce qui est entreposé dans le grenier et au rez-de-chaussée,
- d'étayer l'intérieur du bâtiment et de conforter la façade extérieure côté rue avec mise en place d'une circulation à sens unique et pose de barrières de sécurité ou de chantier
- de démolir les planchers/plafonds et cloisons : il restera l'ossature bois, partie portante du bâtiment
- suppression des menuiseries

L'entreprise « la Couarde » se charge d'établir un devis pour la pose d'étais, leur intervention ne peut être programmée avant un délai de 2 mois.

A l'issue de ces démolitions, l'architecte sera en mesure de qualifier et quantifier les travaux de gros-œuvre de la structure et de la reconstruction à l'identique du porche, avec la contribution d'un architecte du patrimoine.

Le chiffrage de l'aménagement intérieur sera défini dans une seconde étape selon la destination du bâtiment.

Monsieur Thierry BESSÉ fait part de son inquiétude du fait d'engager des travaux de démolition intérieurs et extérieurs du bâtiment sans en connaître son devenir.

Travaux d'étanchéité du château d'eau de Souday – approbation du plan de financement et demande de DETR 2024

Monsieur Le Maire

- **RAPPELLE** les points suivants :
- la commune dispose d'une étude patrimoniale débutée en 2019 et achevée en juin 2023, définissant un programme de travaux d'investissement phasé sur une durée de 1 à 15 ans,
- la nécessité de réaliser des travaux d'étanchéité et de sécurisation du château d'eau de la commune déléguée de Souday, indiqué dans la phase des travaux de 1 à 5 ans pour garantir

l'imperméabilisation de la cuve et du dôme, et s'assurer de la continuité de service via l'interconnexion de Souday-Baillou préalablement au démarrage des travaux.

- **INDIQUE** que les objectifs principaux de ces travaux sont :
- Etanchéité intérieure de la cuve par la pose des plaques de type inox ou PEHD soudées entre-elles,
- Etanchéité extérieure de la cuve,
- Traitement sous face de la coupole et sous-face du lanterneau,
- Traitement de l'étanchéité intérieure et extérieure du dôme avec pose d'une couverture en inox,
- Ravalement extérieur de la cuve et du fût par un revêtement d'imperméabilisation
- Modification de la gargouille
- Remplacement des fenêtres et des châssis (la conception de la pose des menuiseries d'origine engendre des modifications conséquentes pour l'installation de nouvelles menuiseries alu)
- Remplacement des ventilations existantes
- Agrandissement de la trappe d'accès coupole/cuve et pose d'un capot inox
- Mise en place de portillons de sécurité sur les paliers.

Préalablement au démarrage des travaux d'étanchéité et de sécurisation, il est indispensable de s'assurer de l'état de fonctionnement du système de communication entre les deux châteaux d'eau.

Sont prévus :

- des changements sur les systèmes de communication,
- des modifications hydrauliques du réseau,
- un réglage des pompes en surpression permettant la distribution sans passer par la cuve

- **PRECISE** que ces travaux ont fait l'objet d'une estimation prévisionnelle, établie par le BE VIATEC, de **374 000 € HT**, répartis comme suit :

- Travaux de réhabilitation = 326 000 € HT
- Travaux de continuité de service = 48 000 € HT

auxquels s'ajoutent les prestations des différents intervenants estimées à **30 500 € HT** soit un coût global de **404 500 € HT**.

- **STIPULE** que le plan de financement proposé tient compte de la subvention DETR accordée en 2022, à hauteur de 47 240 € sur une base de travaux de 94 480 € HT qui n'ont pas été réalisés à ce jour pour cause de procédés inadaptés et non durables, soit une base réactualisée subventionnable de :

$$404\ 500\ \text{€ HT} - 94\ 480\ \text{€ HT} = 310\ 020\ \text{€ HT} \times 50\% = 155\ 010\ \text{€}$$

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents,

- **APPROUVE**
- Le programme de travaux du château d'eau de Souday et de l'interconnexion entre Souday-Baillou, définis ci-dessus,
- Les estimations prévisionnelles des travaux de 404 500 € HT ;
- **PREND** l'engagement d'inscrire les sommes nécessaires à son budget ;
- **SOLLICITE** une subvention de l'Etat au titre de la DETR/DSIL 2024 au taux de 50% sur une base subventionnable de 310 020 € HT, tenant compte du financement de DETR 2022 stipulé ci-dessus ;
- **DONNE** pouvoir à Monsieur Le Maire ou à son représentant d'entreprendre toute démarche et signer tout document nécessaire à la constitution du dossier relatif au projet.

Contrat d'acquisition de logiciels et des prestations de services auprès de Berger-Levrault à compter du 1er janvier 2024

L'Assemblée est informée de l'échéance du contrat Berger-Levrault au 31 décembre 2023, concernant l'acquisition de logiciels et de prestations de services.

Berger –Levrault propose un nouveau contrat comme suit :

- Soit pour 1 an avec un forfait annuel de 5 170€ HT, proposition permettant ainsi à la commune d'engager, au cours de l'année 2024, une réflexion sur un changement éventuel de prestataire ;
- Soit pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2024 pour un montant annuel de :
 - Année 1 : 4 560€ HT pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024
 - Année 2 : 4 870€ HT pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025
 - Année 3 : 5 170€ HT pour la période du 01/01/2026 au 31/12/2026

soit une augmentation de 900 € HT global sur 3 ans contre 900 € HT / an présenté par Berger-Levrault avant négociation.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents,

- **DECIDE** de souscrire le contrat d'acquisition de logiciels et de prestations de services désignés ci-dessus pour une durée de trois ans à compter du 1^{er} janvier 2024 avec Berger-Levrault, annexé à la présente délibération ;
- **APPROUVE** l'offre commerciale décrite ci-dessus ;
- **AUTORISE** Monsieur Le Maire à signer le contrat pour la période du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2026.

Bons d'achat

Monsieur Le Maire rappelle la délibération du 23 janvier 2023 fixant le prix du bon d'achat annuel remis aux personnes âgées de 70 ans et plus, à hauteur de 18 Euros et propose d'augmenter le prix de 2 euros.

De même, il rappelle qu'un bon d'achat d'une valeur de 20 Euros par foyer est offert aux habitants nouvellement domiciliés sur Couëtron-au-Perche et suggère de remettre un bon d'achat aux nouveaux nés de l'année.

Les bons d'achat sont valables dans les commerces, auprès des artisans, des producteurs locaux et associations acceptant de participer à l'opération, exerçant sur le territoire de Couëtron-au-Perche.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents,

- **APPROUVE** la remise d'un bon d'achat annuel aux personnes âgées de 70 et plus à compter de 2024, d'une valeur de 20 € ;
- **APPROUVE** la remise d'un bon d'achat unique pour les nouveaux ménages domiciliés à Couëtron-au-Perche, d'une valeur de 20 €, remis à une des personnes du foyer présente lors de la cérémonie des vœux ;
- **DECIDE** d'offrir un bon d'achat d'une valeur de 20 € à tous nouveaux nés à compter de 2023.
- **DECIDE** d'imputer la dépense à l'article 6232 du budget principal, sur présentation d'une facture établie par les commerçants, artisans, producteurs locaux et associations acceptant de participer à l'opération.

Point sur l'actualité de la communauté de communes des Collines du Perche

Révision de la CLECT – Commission Locale des Charges Transférées

La CLECT n'a pas été révisée depuis 2009, date à laquelle sont entrées, au sein de la communauté de communes des Collines du Perche, les communes d'Arville, Cormenon et Le Plessis-Dorin.

Compte tenu de l'évolution des compétences et des transferts de compétences obligatoires, il est nécessaire de réactualiser le transfert des attributions versées par les communes. Lors de sa séance du 18 janvier 2024, le conseil communautaire a émis un accord de principe pour engager des travaux de révision de la CLECT.

Travaux dans les écoles de Couëtron-au-Perche et Sargé-sur-Braye

Il est programmé une visite des locaux scolaires par l'architecte pour la mise en place de la consultation des entreprises relative aux travaux de réhabilitation des écoles de Couëtron-au-Perche et Sargé-sur-Braye.

Questions diverses

Feu d'artifice du 14 juillet

La société en charge de proposer le feu d'artifice annuel sollicite de reporter cet événement à une date ultérieure pour cause de surcharge due aux jeux olympiques 2024. La commune ne souhaite pas de report et maintient le feu d'artifice à la date du 14 juillet.

Mobilier d'Arville

Compte tenu de son état de vétusté, des travaux complémentaires, estimés à 2 500 € HT, sont à réaliser sur le banc d'œuvre dans le cadre de la restauration en cours du mobilier de l'église d'Arville.

Dates des prochaines réunions

- Réunion 41 h de Couëtron : 23 Janvier 2024 - – salle communale de St Avit
- Commission des bâtiments : date à définir après réception des devis
- Réunion d'information publique : 23 mars 2024, sous forme d'échanges sur un créneau d'horaires de 14 heures à 17 heures.
- **Conseil Municipal** : 20 heures, salle communale St Agil
 - **Lundi 19 février 2024**
 - **Lundi 25 mars 2024**
 - **Lundi 29 avril (à confirmer)**

La séance est levée à 21 h 30

Le Maire,
J. GRANGER.