Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 035-213503527-20261109-2026_11_121-DE

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 9 NOVEMBRE 2026

L'an deux mil vingt-six, le neuf novembre, à dix-neuf heures et trente minutes,
Le Conseil municipal de Vern-sur-Seiche, légalement convoqué le trois novembre deux mil vingt-six, conformément aux articles L. 2121-7, L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code général des collectivités territoriales, s'est réuni en session ordinaire salle du Conseil municipal, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Stéphane LABBÉ, Maire.

Membres en exercice :	29
Quorum :	15
Présents :	24
Absents excusés :	5
Procurations de vote :	3
Votants :	27

Présents :
Stéphane LABBÉ – Stéphane CHABOT – Sevgi KARAMAN – Jean-Pierre DEWITTE – Frédéric LÉGLISE – Jean-Marc BERTRAND – Sylvie RIALLAND – André LAITU – Françoise HUCHE – Loïc FÉVRIER – Marie-Paule MENARD – Jocelyne RENOU – Denis LE MELLOT – Corinne GUILLOTIN – Sébastien GIRARD – Salima BOUZAHAR – Suzanne PARQUIER – Magali TOURTELIER – Romain AUBAUD – Stéphane SIMON – Nicolas PERRIN – Sonia ARENA – Valérie DAVOUST – Thierry MARTINEAU

Absents excusés :
Amélie PETIT – Cindie COMMEUREUC – Philippe LEMOINE – Magali MONCHAUSSÉ – Evann BEURION

Procurations de vote :

Amélie PETIT	Mandataire Stéphane LABBÉ
Cindie COMMEUREUC	Mandataire Frédéric LÉGLISE
Evann BEURION	Mandataire Romain AUBAUD

Secrétaire de séance : Jean-Marc BERTRAND

Publication en ligne le : 12/11/2026

N° 2026-11-121 EQUIPEMENT SPORTIF – PROJET DE RECONSTRUCTION DE LA MAISON DES SPORTS, DE LA MAISON DES ASSOCIATIONS ET D'UNE SALLE FAMILIALE – APPROBATION DE L'AVANT-PROJET DEFINITIF

Commande publique / Marchés publics

Rapporteur : Sevgi KARAMAN

CONTEXTE

Par délibération n° 2025-02-020 du 24 février 2025, le Conseil municipal a validé le programme de l'opération de reconstruction de la Maison des sports, de la Maison des associations et d'une salle familiale situées au niveau du complexe du COSEC, avenue de la Chalotais.

Par délibération n° 2025-11-129 du 3 novembre 2025, le Conseil municipal a validé, sur la base du procès-verbal du jury réuni le 18 septembre 2025, le choix du lauréat du concours restreint de maîtrise d'œuvre.

Par délibération n° 2025-11-132 du 24 novembre 2025, le Conseil municipal a attribué le marché de maîtrise d'œuvre pour cette opération et a fixé sa rémunération à 14,35%, répartie comme suit :

- Mission de base de la maîtrise d'œuvre à 11,25% du montant prévisionnel des travaux ;
- Mission complémentaire de la maîtrise d'œuvre à 3,10%.

Le Conseil municipal a également autorisé Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte d'engagement et tout document relatif au marché de maîtrise d'œuvre.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 035-213503527-20261109-2026_11_121-DE

Par délibération n° 2025-12-143 du 15 décembre 2025, le Conseil municipal a approuvé la création d'une Autorisation de Programme/Crédits de Paiement (AP/CP) pour le projet de reconstruction de la Maison des sports, de la Maison des associations et d'une salle familiale. Il a également précisé que les crédits correspondants allaient être inscrits au budget.

Le Comité de pilotage (instance décisionnelle), faisant suite au Comité technique (COTECH) du 30 septembre 2026, s'est réuni le 12 octobre 2026. Lors de la séance, la société FABER, maîtrise d'œuvre du projet, a présenté les points suivants :

1- Genèse du projet (contexte urbain et bâtimentaire, enjeux urbains du projet) ;
2- Projet d'Avant-Projet Définitif (APD) ;
3- Bilan économique (enveloppe APD, options et plus et moins-values) ;
4- Planning (études et travaux).

Les membres du Comité de pilotage ont été appelés à arbitrer l'économie du projet (demandes complémentaires, options et moins-values) avant la validation de l'APD en Conseil municipal.

ARBITRAGES

Ainsi, le Comité de pilotage a retenu les **demandes complémentaires** suivantes :

- Installation photovoltaïque (128 modules de 475 Wc*) et support d'étanchéité compatible (56 160 € HT) ;
- Rack à vélos et potences extérieures pour le nettoyage des vélos (1 730 € HT) ;
- Traitement acoustique mural salle familiale (33 m²) et hall (16 m²) (5 572 € HT) ;
- Performance acoustique augmentée salle familiale (menuiseries à performance acoustique de RA,tr** ≥ 38 dB***) (3 955 € HT).

Le montant total des demandes complémentaires retenues est de 67 417 € HT (valeur novembre 2024, mois zéro du marché).

(*) Wc : Watt-crête
(**) RA,tr : Indice d'affaiblissement pondéré pour caractériser la capacité d'isolement aux bruits aériens d'origine routière (bruit de trafic).
(***) dB : Décibels

De plus, le Comité de pilotage a retenu les **moins-values** suivantes :

- Simplification du projet paysage (27 685 € HT) ;
- Suppression de l'édicule équipements techniques en toiture (19 676 € HT) ;
- Traitement et reprise des pieds de bardage du pignon de la salle de sport (COSEC) à la place d'une réfection complète (15 622 € HT) ;
- Faux-plafonds dalles minérales blanches à la place des dalles Organic en laine de bois (moins-value partielle à l'exception de la salle familiale évaluée à 9 887 € HT) ;
- Réduction de la largeur des rideaux dans les bureaux (11 964 € HT) ;
- Simplification de la signalétique intérieure (interchangeable) (8 009 € HT) ;
- Suppression du bardage métallique en bandeau haut de l'extension (locaux techniques) (6 723 € HT) ;
- Suppression partielle de la gradation / détection dans les bureaux* (lot électricité) (2 966 € HT) ;
- Suppression du châssis vitré entre le bureau des Festivités vernoises et le hall (989 € HT).

Le montant total des moins-values retenues est de - 103 521 € HT (valeur novembre 2024, mois zéro du marché).

(*) Le périmètre a été défini comme suit : la variation à conserver au rez-de-chaussée dans les bureaux de l'Union Sportive de Vern (USV) et la salle de réunion ; au R+1 : dans les bureaux de l'USV uniquement. Pas de détection en dehors de la circulation, les sanitaires et les locaux techniques.

Pour mémoire, la moins-value non retenue sur le traitement et reprise des pieds de bardage du pignon de la salle de sport (évaluée à 8 998 € HT) reporte la réfection complète : en cas de travaux ultérieurs, le désamiantage du pignon engendrera un surcoût.

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 035-213503527-20261109-2026_11_121-DE

Enfin, le Comité de pilotage a retenu les **plus-values** suivantes :

- Remplacement du tableau divisionnaire des vestiaires de la salle de sport existante (2 966 € HT) ;
- Réfection complète du système d'alarme incendie du complexe sportif (13 842 € HT) ;
- Installation de brasseurs d'air (attentes électriques prévues en base) (14 831 € HT) ;
- Batterie à détente directe sur la centrale de traitement d'air (CTA) de la salle familiale (rafraîchissement caniculaire) (17 797 € HT).

Le montant total des plus-values retenues est de 49 437 € HT (valeur novembre 2024, mois zéro du marché).

SYNTHÈSE FINANCIÈRE APRÈS ARBITRAGES

L'enveloppe financière des travaux à la phase concours de l'acte d'engagement est de 3 126 700 € HT.
L'évolution du projet entre concours et APD de base (sans options, variantes, les plus et moins-values) est de 108 853 €.
Le budget de travaux de base en phase APD (valeur novembre 2024) est de 3 235 553 € HT.
Le montant de demandes complémentaires retenues s'élève à + 67 417 € HT.
Le montant des options en plus-values retenues s'élève à + 49 437 € HT.
Le montant des moins-values retenues est de – 103 521 € HT.
Le montant des travaux après arbitrages s'élève à 3 248 886 € HT (valeur novembre 2024, mois zéro du marché).
L'écart de la valeur estimative des travaux en phase APD par rapport à la valeur estimative des travaux en phase concours est de + 3,5 %.

Selon les conditions prévues par le contrat de maîtrise d'œuvre, le **forfait de rémunération** se décline ainsi :

- La rémunération de la maîtrise d'œuvre pour la réalisation de la **mission de base** à **365 500 € HT** (valeur novembre 2024, mois zéro du marché) ;
- La rémunération de la maîtrise d'œuvre pour la réalisation de la **mission complémentaire** hors Ordonnancement Pilotage Coordination (OPC) à **61 079 € HT** (valeur novembre 2024, mois zéro du marché) ;
- **OPC : 38 000 € HT** (prix ferme) ;
- **Total : 464 579 € HT** (valeur novembre 2024, mois zéro du marché).

Ceci exposé ;
Vu les articles R. 2172-1 et suivants du Code de la commande publique ;
Vu l'étude de programmation urbaine Vern 2035 ;
Vu la délibération du Conseil municipal n° 2025-02-020 « Equipement sportif – Validation de la programmation et lancement d'une procédure de concours de maîtrise d'œuvre pour la démolition de la maison des sports et la reconstruction d'une maison des associations » du 24 février 2025 ;
Vu la délibération du Conseil municipal n° 2025-11-132 « Equipement sportif – Projet de reconstruction de la Maison des sports, de la Maison des associations et d'une salle familiale – Attribution du marché de maîtrise d'œuvre au lauréat du concours et fixation de sa rémunération » du 24 novembre 2025 ;
Vu la délibération du Conseil municipal n° 2025-12-143 « Budget – Mise en place d'une Autorisation de Programme / Crédits de Paiement (AP/CP) liée à la Maison des associations, Maison des sports et salle familiale » du 15 décembre 2025, précisant notamment que les crédits correspondants allaient être inscrits au budget ;
Considérant l'avis favorable du Comité de pilotage du 12 octobre 2026 ;

Envoyé en préfecture le 12/11/2026
Reçu en préfecture le 12/11/2026
Publié le
ID : 035-213503527-20261109-2026_11_121-DE

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé et délibéré, à l'unanimité des votants par vote à main levée (27 voix pour) :

- **VALIDE** la phase Avant-Projet Définitif du projet de la Maison des sports, Maison des associations et d'une salle familiale ;

- **VALIDE** l'intégration dans le budget de base du projet, les arbitrages du Comité de pilotage suivants :
  - Demandes complémentaires ;
  - Options en plus-values retenues ;
  - Options en moins-values retenues ;

  Le montant prévisionnel des travaux après arbitrages en phase APD étant ainsi fixé à 3 248 886 € HT (valeur novembre 2024, mois zéro du marché) ;

- **VALIDE** le forfait de rémunération de la maîtrise d'œuvre établi dans les conditions prévues par le contrat comme suit :
  - Mission de base : 365 500 € HT (taux t' = 11,25 %) ;
  - Missions complémentaires hors OPC : 61 079 € HT (taux t' = 1,88 %) ;
  - Ordonnancement Pilotage Coordination (OPC) : 38 000 € HT (prix ferme) ;

  Pour un montant total de 464 579 € HT (soit 557 494,80 € TTC) ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou toute autre personne dûment habilitée à signer tout avenant relatif au contrat avec la maîtrise d'œuvre et au marché des travaux.

Le Maire,
Stéphane LABBÉ



Le secrétaire de séance,
Jean-Marc BERTRAND

NOTA – La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de RENNES qui devra, sous peine de forclusion, être enregistré au Greffe de cette juridiction, 3 Contour de la Motte – CS 44416 – 35044 RENNES Cedex ou par l'application Télérecours Citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr, dans le délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités de publicité rendant la présente décision opposable. Vous avez également la possibilité de former un recours gracieux ou un recours hiérarchique. Ce recours gracieux ou hiérarchique maintient le délai de recours contentieux s'il est lui-même formé dans le délai de deux mois courant à compter de la notification de la décision concernée.