

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

COMMUNE
DE
MARSAC-SUR-DON

**PROCES-VERBAL
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 22 MAI 2025
SEANCE EXTRAORDINAIRE**

Date de convocation : le 16/05/2025

Date d'affichage : le 16/05/2025

Date de transmission des notes explicatives de synthèse : le 16/05/2025

NOMBRE DE CONSEILLERS : EN EXERCICE : 19
PRÉSENTS : 13
REPRÉSENTÉS : 3
ABSENTS : 3
VOTANTS : 16

PRÉSENTS : M. de TROGOFF Hervé, Maire, Mme BOURDEAU Odile, M. COUROUSSÉ Gilles, Mme FIOT Nathalie, Mme HEUZE Jacqueline, M. LE CALOCH Christian, Mme PINSON-LERAY Géraldine, M. POUPARD Dominique, M. ROUILLON Gérard, Mme SALMON Karen, M. TISSOT Yves, M. VICET Régis, Mme WEILAND Coralie

EXCUSÉS : M. GAIGARD Dominique (*pouvoir à M. LE CALOCH Christian*), M. JACQMIN Philippe (*pouvoir à Mme BOURDEAU Odile*), Mme MONNIER Sarah (*pouvoir à Mme FIOT Nathalie*)

ABSENTS : Mme DELORME Julie, M. ROPTIN Michel, Mme TEMPLE Aurélie

ARRIVÉE TARDIVE : Mme WEILAND Coralie est arrivée à vingt heures vingt-sept minutes et a pris part à l'ensemble des délibérations

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme FIOT Nathalie

Ordre du jour

A	Désignation du secrétaire de séance
B	Approbation du procès-verbal de séance des Conseils municipaux des 22 février 2025 et 14 mars 2025
C	Finances - Economie 1. Travaux chaufferie Auberge – Approbation de l’Avant-Projet Définitif (APD) 2. Travaux d’amélioration à l’Auberge de la Roche 3. Budget annexe Assainissement – Décision modificative n°1 4. Budget annexe Auberge – Décision modificative n°1
D	Information sur les investissement réalisés et/ou à réaliser

Approbation du procès-verbal de séance des Conseils municipaux des 21 février 2025 et 14 mars 2025

Le second point inscrit à l'ordre du jour concerne l'approbation des procès-verbaux des séances des 21 février et 14 mars 2025. Monsieur le Maire suppose que l'ensemble des élus a pu en prendre connaissance et demande s'il y a des remarques ou des questions.

Monsieur LE CALOCH propose de reporter l'approbation de ces procès-verbaux à une séance ultérieure, afin d'éviter la présence de Monsieur MORICEAU lors de discussions éventuelles portant sur leur contenu.

Monsieur le Maire sollicite l'avis du Conseil sur cette proposition. Aucun avis contraire n'étant exprimé, il est décidé de reporter l'approbation des procès-verbaux susmentionnés à la prochaine séance du Conseil municipal.

Finances-Economie

1. Travaux chaufferie Auberge – Approbation de l'Avant-Projet Définitif (APD)

Monsieur le Maire informe les membres du Conseil que Monsieur MORICEAU, représentant de Territoire d'Énergie Loire-Atlantique, est présent afin de présenter le projet de rénovation de la chaufferie à l'Auberge de la Roche. La parole lui est alors donnée.

Monsieur MORICEAU remercie le Conseil pour son accueil et se présente comme membre du service d'efficacité énergétique de TE44, en charge de l'accompagnement des communes dans leurs projets de rénovation thermique. Il explique que TE44 a mis en place un programme appelé CONIFERE, visant à soutenir prioritairement les petites communes ne disposant pas en interne des moyens techniques et juridiques pour mener à bien des travaux de conversion de chaufferie. Ces opérations devenant de plus en plus complexes sur les plans technique et réglementaire, le programme propose à la collectivité de mandater TE44 pour assurer en maîtrise d'ouvrage déléguée la réalisation des travaux. Une fois ceux-ci achevés, l'équipement est remis à la commune. Ce fonctionnement s'applique même lorsque, comme à l'Auberge, le bâtiment est exploité par un tiers.

Il est précisé que TE44 n'est pas rémunéré pour cette mission, celle-ci étant intégrée au cadre du Conseil en Énergie Partagée (CEP). La commune prend uniquement en charge les travaux, ainsi que la mission du bureau d'études mandaté pour la maîtrise d'œuvre. En contrepartie, TE44 pilote l'ensemble des volets techniques, juridiques et administratifs, ainsi que la recherche de financements.

Monsieur MORICEAU rappelle qu'il reste à disposition pour toute question ou précision au fil de son intervention.

Il retrace ensuite les étapes déjà franchies dans ce projet. La première phase a consisté à sélectionner la commune, suite à sa sollicitation, pour une opération de remplacement d'une chaudière fioul. Deux solutions techniques avaient été initialement envisagées : l'installation d'une pompe à chaleur air/eau ou celle d'une chaudière à granulés bois. L'étude d'opportunité réalisée a conclu à une préconisation en faveur de la seconde option, principalement pour deux raisons : d'une part, le régime de température du bâtiment (80/60 °C), peu compatible avec les rendements d'une pompe à chaleur sur ces plages de fonctionnement, et d'autre part, les contraintes d'alimentation électrique du site, nécessitant un renforcement du réseau et une montée de puissance importante en cas de choix d'une pompe à chaleur haute température.

Monsieur LE CALOCH fait part de son étonnement, indiquant que les élus n'avaient pas eu connaissance des éléments techniques en faveur de la chaudière à granulés lors du précédent Conseil, où cette solution avait été brièvement présentée sans réelle mise en débat. Il relève également que les températures évoquées peuvent être sources d'inconfort. Monsieur MORICEAU confirme qu'il s'agit bien du régime thermique en vigueur à l'Auberge. Monsieur le Maire ajoute que pour obtenir 60 °C en sortie de radiateur, il est nécessaire que l'eau circule à 80 °C. Monsieur POUPARD complète en précisant que le système de chauffage installé en mairie fonctionne de la même manière et qu'aucun incident n'a été constaté.

Monsieur MORICEAU reprend la présentation en expliquant que la seconde étape du projet a consisté à mandater un bureau d'études, chargé d'agir en tant que maîtrise d'œuvre. Ce choix a été motivé par les

nombreuses malfaçons observées sur des projets similaires, notamment en matière de dimensionnement thermique ou de cohérence des prestations techniques. Le recours à un maître d'œuvre garantit un dimensionnement adapté, une cohérence dans les prescriptions techniques, et un suivi opérationnel rigoureux.

La phase actuelle correspond à la phase de conception. Une fois celle-ci validée par le Conseil, TE44 lancera un marché de travaux, en consultant plusieurs entreprises sur la base d'un CCTP et d'un bordereau de prix définis par le bureau d'études. À l'issue de l'analyse des offres, la proposition de l'entreprise retenue sera soumise à l'approbation de la Commune. L'objectif est de réaliser les travaux avant le début de la prochaine saison de chauffe, en tenant compte des congés prévus par l'exploitante de l'établissement entre fin septembre et début octobre.

Monsieur MORICEAU précise que le financement des travaux reste à la charge de la commune, mais que TE44 instruit les dossiers de subvention, notamment auprès de l'ADEME et via les certificats d'économie d'énergie. Un apport spécifique de TE44 est également prévu dans le cadre du programme CONIFERE.

Une étude thermique du bâtiment a été préalablement demandée avant toute intervention sur la production de chaleur. Les principaux points d'amélioration identifiés concernent :

- l'absence d'isolation sur les murs enduits non en pierre apparente,
- l'isolation du plancher bas sous la cuisine et la salle de restauration,
- l'isolation des combles au-dessus de la partie logement,
- et le remplacement de la menuiserie (porte) dans la grande salle de restauration, responsable de courants d'air et d'inconfort thermique.

Les trois dernières améliorations (isolation du plancher bas, des combles, et remplacement de la porte) sont présentées comme faciles à mettre en œuvre, peu coûteuses, et génératrices d'économies immédiates.

Concernant la production de chaleur, le bâtiment est actuellement équipé d'une chaudière fioul vétuste, dont le remplacement est fortement recommandé. Le choix d'une chaudière bois granulés dimensionnée à 36 kW a été retenu, avec ajout d'un ballon tampon de 550 litres permettant d'optimiser le fonctionnement. Un système de régulation différenciée pour le logement et le restaurant est également prévu.

Monsieur LE CALOCH relève l'absence de production d'eau chaude sanitaire dans le projet. Monsieur MORICEAU confirme que celle-ci est aujourd'hui assurée par un ballon électrique satisfaisant, et qu'il est préférable de ne pas l'associer à la chaudière bois pour éviter une surdimension de celle-ci et un fonctionnement inefficace en été.

Les cendres issues de la combustion seront collectées dans un cendrier à vider deux fois par an. Un silo textile de 4 à 5 tonnes sera installé à l'emplacement de l'actuelle cuve à fioul, réduisant le nombre de livraisons à deux ou trois par an.

Le montant estimatif des travaux s'élève à 61 900 € HT. Des ajustements à la baisse sont envisageables si des travaux d'amélioration de l'enveloppe sont réalisés, notamment une réduction de puissance de la chaudière à 32 kW.

Les aides financières mobilisables comprennent :

- une subvention de l'ADEME à hauteur de 24 780 €,
- un apport de TE44 de 15 000 €,
- et 5 376 € issus des certificats d'économie d'énergie.

Le taux de financement global est estimé à 61 %.

Monsieur POUPARD observe que la mise en œuvre des préconisations d'isolation (points 2, 3 et 5) pourrait permettre une économie d'investissement de 5 000 à 10 000 €, en plus de 700 € de gain annuel pour l'exploitante.

Monsieur MORICEAU confirme ces estimations et précise que les consommations actuelles (environ 4 320 € par an en fioul) pourraient être réduites à 3 600 €, voire davantage avec l'optimisation de l'enveloppe et de la régulation.

À l'issue de la présentation de Monsieur MORICEAU, Monsieur le Maire remercie l'intervenant et invite les élus à poser leurs questions.

Madame HEUZE demande si les précédents exploitants avaient déjà formulé des plaintes au sujet des coûts de chauffage. Monsieur le Maire indique ne pas disposer de retour précis à ce sujet, précisant toutefois que l'exploitante actuelle a fait part de marges trop faibles, notamment en lien avec les dépenses énergétiques. Madame FIOT ajoute que les anciens gérants n'habitaient pas sur place et chauffaient donc différemment. Monsieur POUPARD souligne, quant à lui, que la chaudière avait, cette année, nécessité un fonctionnement en continu, de peur qu'elle ne redémarre pas si elle était arrêtée, ce qui aurait pu entraîner une consommation plus élevée que les années précédentes.

Madame FIOT s'enquiert de la compatibilité du nouveau système avec les radiateurs existants. Monsieur MORICEAU confirme que la chaudière bois granulés pourra alimenter les installations actuelles.

Monsieur le Maire insiste sur le caractère vétuste de l'installation et sur la nécessité de procéder à son remplacement. Il rappelle également que l'usage du fioul est désormais interdit, et que les pompes à chaleur perdent fortement en efficacité en période de basses températures. Il affirme que le choix de la chaudière bois lui semble techniquement cohérent.

Monsieur LE CALOCH exprime alors son désaccord, estimant regrettable qu'aucune étude comparative complète entre les deux solutions techniques (pompe à chaleur / chaudière bois) n'ait été présentée au Conseil. Il rappelle qu'au cours de la précédente séance, la solution à pellets avait été introduite comme une évidence, sans éléments détaillés. Il insiste sur l'importance, selon lui, d'avoir accès à des données chiffrées et à une analyse comparative avant toute prise de décision sur un investissement d'une telle ampleur. Il précise toutefois ne pas remettre en cause le projet en tant que tel.

Monsieur POUPARD répond en soulignant que des éléments techniques ont été présentés par Monsieur MORICEAU, et qu'il appartient au bureau d'études de définir la solution la plus adaptée. Il indique que cette méthode est celle employée sur d'autres projets, comme pour la maison médicale, où la pompe à chaleur avait été retenue sans discussion particulière.

Monsieur MORICEAU propose, si cela est jugé nécessaire, de transmettre une étude comparative plus détaillée. Monsieur LE CALOCH indique qu'il n'en fait pas la demande à ce stade, mais qu'il aurait souhaité disposer de ces éléments en amont. Il ajoute qu'un précédent vote du Conseil a déjà validé le recours au programme CONIFERE et donc implicitement ce choix technique, mais que cela ne l'empêche pas de vouloir comprendre la démarche.

Monsieur le Maire répond que chacun est libre d'exprimer son point de vue, tout en rappelant que la décision s'appuie sur l'analyse du bureau d'études et sur la confiance accordée à celui-ci. Il interroge néanmoins sur la conclusion que souhaite tirer Monsieur LE CALOCH.

Ce dernier réaffirme qu'il ne remet pas en cause le projet, qu'il en comprend l'intérêt et l'urgence, mais qu'il considère avoir le droit de poser des questions et d'attendre des réponses complètes.

Le ton des échanges témoigne d'une divergence de méthode plus que d'un désaccord de fond.

Monsieur LE CALOCH interroge ensuite sur le budget d'investissement de l'Auberge. Monsieur le Maire rappelle qu'un emprunt de 60 000 € a été voté à ce titre.

Le Conseil est informé que deux délibérations distinctes seront soumises au vote, l'une portant sur la chaufferie, l'autre sur les éventuels travaux complémentaires. Monsieur le Maire propose de procéder au vote sur la première délibération, relative à l'approbation de l'avant-projet définitif, à l'estimation des travaux

à hauteur de 61 900 € HT, à la fixation du montant forfaitaire de la rémunération à 11 761 € HT, et à l'autorisation donnée au Maire de signer les documents afférents.

A l'unanimité

Pour : 16

Contre : 0

Abstention : 0

2. Travaux d'amélioration à l'Auberge de la Roche

Avant de clore son intervention, Monsieur MORICEAU précise que la seconde délibération concerne les travaux portant sur l'enveloppe thermique du bâtiment (isolation du plancher bas, des combles, remplacement de menuiseries). Il indique que, contrairement au programme principal de rénovation de la chaufferie, ces travaux relèvent directement de la compétence de la Commune, TE44 n'en assurant pas la maîtrise d'ouvrage. Il est néanmoins précisé que TE44 accompagnera la Commune en examinant les devis transmis par les entreprises.

Sur la base des conseils formulés par Monsieur MORICEAU, Monsieur le Maire propose de retenir trois interventions identifiées sur le tableau présenté en séance et préalablement communiqué aux élus :

- l'isolation du plancher bas,
 - l'isolation des combles au-dessus du logement,
 - et le remplacement de la porte de la grande salle de restauration.
- (actions n°2, 3 et 5)

Le coût prévisionnel de ces travaux est estimé à 19 100 € HT.

Monsieur le Maire recommande de différer la mise en œuvre de l'isolation thermique par l'extérieur (ITE), dont le coût avoisine 60 000 €, au regard d'un temps de retour estimé à 30 ans. Il considère qu'il convient de prioriser des interventions à impact rapide et maîtrisé sur le plan budgétaire.

Concernant les étapes suivantes, Monsieur MORICEAU indique que le bureau d'études établira un descriptif précis et détaillé des travaux (chaudière, pompe, silo, etc.) qui servira de base pour la consultation des entreprises. Il précise que, conformément aux règles applicables en matière de marchés publics, TE44 procédera à une mise en concurrence simplifiée, sans recourir à une procédure formalisée de type MAPA. Trois devis au minimum seront sollicités. Il est également précisé qu'une publication sera effectuée sur le site internet, conformément aux obligations de publicité en vigueur.

La Commune est invitée à faire part de toute entreprise qu'elle souhaiterait voir consulter. TE44 se réserve la possibilité d'en intégrer certaines à la consultation, tout en privilégiant une procédure simple et efficace, sans mémoire technique ni formalisme excessif.

Monsieur le Maire propose alors de soumettre au vote la délibération visant à approuver le programme de travaux complémentaires d'amélioration de l'enveloppe thermique, pour un montant de 19 100 € HT, correspondant aux actions identifiées.

A l'unanimité

Pour : 16

Contre : 0

Abstention : 0

À l'issue de la présentation et avant la reprise des délibérations, un échange plus vif a lieu entre Monsieur LE CALOCH et Monsieur le Maire.

Monsieur LE CALOCH interpelle ce dernier en affirmant que s'il n'est plus possible de s'exprimer librement au sein du Conseil, il ne participera plus aux séances. Monsieur le Maire réagit en déclarant que dans ce cas, il sera considéré comme démissionnaire.

Monsieur LE CALOCH précise alors que son intention n'était nullement conflictuelle. Il affirme ne nourrir aucune animosité et ne pas chercher à perturber les débats, mais simplement à exprimer un regret : celui de ne pas avoir eu communication d'une étude comparative entre les deux solutions techniques envisagées pour la rénovation de la chaufferie. Il déplore que, pour avoir formulé cette remarque, la réaction de Monsieur le Maire lui soit apparue comme disproportionnée.

Il conclut en réitérant que si les échanges ne peuvent se tenir dans un cadre respectueux et ouvert, il ne poursuivra pas sa participation aux travaux du Conseil.

3. Budget annexe Assainissement – Décision modificative n°1

Le Conseil municipal poursuit sa séance avec l'examen de deux nouvelles délibérations.

La première porte sur le budget annexe Assainissement. Monsieur le Maire rappelle qu'une erreur a été constatée dans le budget voté lors de la séance du 14 mars précédent. Une décision modificative est donc proposée afin de corriger cette anomalie. Le budget initial avait été arrêté à un total général de 80 355,78 € ; le montant révisé, soumis à approbation, s'élève à 68 964,51 €.

Monsieur TISSOT interroge sur l'origine de cette différence. Monsieur le Maire précise qu'il s'agit d'une erreur de report de résultat.

À la suite de cette explication, Monsieur le Maire demande si d'autres questions sont à formuler.

Madame BOURDEAU souhaite savoir qui a identifié l'erreur. Il lui est répondu que la correction a été apportée par Madame GUIHO.

Elle s'interroge ensuite sur l'existence d'un dispositif de supervision comptable. Monsieur le Maire indique qu'il n'existe pas de commissaires aux comptes pour les budgets communaux, et que la vérification relève de la Direction générale des finances publiques (DGFIP) et du Contrôle de légalité (Préfecture).

Aucune autre observation n'étant exprimée, Monsieur le Maire propose de procéder au vote sur cette décision modificative.

A l'unanimité

Pour : 16

Contre : 0

Abstention : 0

4. Budget annexe Auberge – Décision modificative n°1

La seconde décision modificative concerne le budget annexe de l'Auberge de la Roche. Monsieur le Maire indique qu'une erreur de 0,41 € a été constatée dans le montant total initialement voté.

Le budget, précédemment arrêté à 24 088 €, doit être corrigé pour atteindre un total de 24 088,41 €.

Monsieur le Maire invite les élus à formuler leurs éventuelles questions. Aucune observation n'étant exprimée, il est proposé de procéder au vote.

À l'unanimité

Pour : 16

Contre : 0

Abstention : 0

Information sur les investissements réalisés et/ou à réaliser

En clôture de séance, Monsieur le Maire présente une information relative aux montants d'investissements déjà engagés ou à engager par la Commune. Il précise qu'aucune explication particulière n'est nécessaire à ce stade.

Monsieur TISSOT souhaite néanmoins poser une question concernant le projet de pumptrack. Il s'interroge sur les éventuelles demandes de subventions formulées dans le cadre de cette opération.

Monsieur le Maire rappelle que le budget a été établi sans intégrer de subventions, compte tenu de l'incertitude sur leur obtention. Il indique toutefois que plusieurs demandes sont en cours, notamment auprès de l'Agence Nationale du Sport (ANS), de la Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux (DETR), ainsi que dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Cœur de Bourg ».

Monsieur TISSOT mentionne à titre de comparaison le projet de pumptrack réalisé par la commune de La Meilleraye-de-Bretagne, pour un montant de 213 144 €, ayant bénéficié d'une subvention d'environ 61 500 €, financée par l'ANS et le Fonds de concours de la Communauté de communes Châteaubriant-Derval.

Monsieur le Maire réaffirme que le budget prévisionnel du pumptrack de Marsac-sur-Don a volontairement été élaboré sans inclure de subventions, celles-ci n'étant pas garanties. Il informe que la Commune a reçu une alerte de la Préfecture précisant que les crédits de l'ANS seraient bientôt épuisés et qu'un maximum de cinq projets seraient retenus sur le territoire. La nécessité de déposer les dossiers dans des délais très courts y était soulignée.

Enfin, il précise que l'ANS exige la signature de conventions d'utilisation. La Commune s'est rapprochée en ce sens de ses deux écoles, de l'Animation sportive départementale, ainsi que de l'association Étoile Cycliste du Don, afin d'appuyer sa demande.

L'ensemble des délibérations ayant été examiné, la séance est levée à 21h06.

APPROUVE A L'UNANIMITE lors de la séance du Conseil municipal du 12 septembre 2025

Fait à MARSAC-SUR-DON, le 17 septembre 2025

Le Maire,

Hervé de TROGOFF



Le Secrétaire de séance,
Régis VICET



Mis en ligne le **17 SEP. 2025**