



**RELEVÉ DE LA DÉCISION N° 2025 05 11**  
 Prise par le Bureau de la Communauté d'Agglomération  
Lors de sa réunion du 24 juin 2025

*(en application de la délibération du Conseil Communautaire  
 en date du 30 juillet 2020 portant délégation de compétence au Bureau)*

L'an deux mille vingt-cinq, le 24 juin, le Bureau du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération, dûment convoqué le 17 juin, s'est réuni au siège de la Communauté d'Agglomération, à Givrand, sous la présidence de Monsieur François BLANCHET.

**Présents** : François BLANCHET, Isabelle TESSIER, André COQUELIN, Kathia VIEL, Patricia ROUVREAU *(en remplacement de Thierry FAVREAU)*, Isabelle DURANTEAU, Yann THOMAS, Frédéric FOUQUET, Philippe MOREAU, Laurent DURANTEAU, Lucien PRINCE, Dominique MALARY.

**Excusés** : Thierry FAVREAU, Jean SOYER, Hervé BESSONNET.

**Commerces communautaires à Saint Maixent sur Vie : réalisation de travaux d'extension et impact sur les loyers des commerçants**

Dans le centre-bourg de Saint Maixent sur Vie, le Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération est propriétaire d'un ensemble commercial d'environ 300 m<sup>2</sup> de bâti, composé d'un salon de coiffure (« Chloé Coiffure ») et d'un bar-restaurant (« La Réunion des saveurs »).

Le Bureau Communautaire du 19 mars 2025 a décidé d'inscrire une somme de 97 000 € au budget 2025, en vue de réaliser des travaux dans les deux commerces maixentais, nécessités principalement par l'évolution de l'activité de la coiffeuse.

Cette dernière a, en effet, mis en place, depuis deux ans, un service de prothèses capillaires, qui semble répondre à un vrai besoin pour des femmes en récupération post-médicale.

Ce qui est prévu pour le salon de coiffure

L'objectif est de transférer l'actuelle réserve (21 m<sup>2</sup>) du restaurant vers le salon de coiffure, et transformer ladite réserve en un espace « prothèse capillaire ».

Le service Construction de la Communauté d'Agglomération décrit ci-dessous les travaux à réaliser :  
 « Entre les 2 pièces, une porte de communication existe, l'accès extérieur indépendant, également. Cette entrée devra être PMR : la porte fenêtre et les volets battants seront remplacés par une porte tierce et un volet roulant, identique à l'entrée du salon de coiffure.

*Un repiquage sur l'arrivée d'eau et l'évacuation de l'évier derrière le mur est possible.*

*A l'extérieur, la clôture sera soit supprimée, soit modifiée au niveau du portillon. La place PMR est en place, seule la rampe d'accès devra être prolongée au seuil de l'accès prothésiste.*

*Côté isolation de cette pièce supplémentaire, une ITE (Isolation Thermique par l'Extérieur) serait à étudier, car il y fait froid en hiver et chaud en été. »*

Ce qui est prévu pour le bar-restaurant

La commune de Saint Maixent sur Vie, en accord avec le restaurateur, souhaiterait que la petite salle de restaurant, où se situe l'actuel dépôt de pain, soit désormais affectée en totalité à la vente de pain-pâtisserie et de produits divers (journaux, timbres, produits locaux, etc.).

L'objectif des travaux à réaliser est donc double :

1. construire un nouveau bâtiment (appelé « Garage » par le service « Construction ») à l'arrière du restaurant, afin de compenser la perte de la réserve (donnée au salon de coiffure).

2. construire une nouvelle salle (25 à 30 couverts) sous forme de véranda, située en vitrine du bâtiment, afin de compenser la disparition de la petite salle de restauration, vouée à basculer en un espace de vente intégral.  
→ voir les 2 plans ci-dessus.

Le service « Construction » de la Communauté d'Agglomération décrit ci-dessous les travaux à réaliser :  
« La réserve cédée, serait remplacée par une extension neuve à l'arrière du bâtiment, là où les livraisons ont déjà lieu. La construction serait en parpaings avec une toiture tuiles. La porte de garage « stockage » pourrait être récupérée et posée pour l'accès à ce nouveau local.

L'espace vente possède sa propre entrée indépendante et ne semble pas nécessiter de gros travaux, si ce n'est un rafraichissement des murs et quelques plaques tachées à remplacer au plafond.  
La véranda accueillerait les 20 à 25 couverts supprimés par l'espace vente. »

Comme le montre le tableau ci-joint, l'estimation prévisionnelle du coût de l'opération indique un montant global de 80 500 € HT, soit 96 600 € TTC.

Il convient, à présent, de déterminer le niveau de répercussion des dépenses engagées sur les loyers de la coiffeuse et du restaurateur, et de définir ce qui, parmi les 80 500 € HT (96 600 € TTC) de travaux prévus, doit être à la charge des 2 commerçants respectifs.

#### Proposition de répartition des coûts

Sur les 74 400 € de travaux à réaliser, pourraient être mis à la charge :

– **de la coiffeuse :**

- 18 500 € correspondant aux frais engagés « intra-muros » du salon
- 19 300 € correspondant aux frais de construction du garage à l'arrière du restaurant, destiné à compenser « l'accaparement » de la réserve du restaurateur par la coiffeuse  
→ soit un total de 37 800 € HT de frais pour la coiffeuse

– **du restaurateur :**

- 3 400 € correspondant à la création d'un nouvel espace de vente
- 33 200 € correspondant à la construction d'une nouvelle salle de restaurant dans une véranda  
→ soit un total de 36 600 € HT de frais pour le restaurateur

Si on y ajoute les 6 100 € HT de frais de maîtrise d'œuvre et d'honoraires (3 050 € HT à la charge de chaque commerçant), on arrive alors à la somme globale de :

- 40 850 € HT à la charge de la coiffeuse
- 39 650 € HT à la charge du restaurateur.

#### Proposition de fixation des nouveaux loyers après travaux

Pour mémoire, en 2021, la Communauté de Communes avait déjà réalisé des travaux importants pour agrandir le salon de coiffure (par l'annexion d'un logement mitoyen de 20 m<sup>2</sup>) et le transformer en totalité.

A partir d'une estimation du coût des travaux de 60 000 € HT, le loyer mensuel de la coiffeuse était passé de 400 € à 700 € HT.

Aujourd'hui, en 2025, ce loyer est de 817,92 € HT / mois.

Si, comme il y a 4 ans, les élus décident de répercuter une partie du coût des travaux à venir sur le loyer du salon de coiffure, il va alors falloir déterminer la hausse correspondante.

En 2021, les 60 000 € HT de travaux programmés s'étaient traduits par une augmentation de 300 € du loyer mensuel.

Si l'on devait à nouveau suivre ce même principe, cela signifierait que les 40 850 € HT de travaux à réaliser entraîneraient, pour le salon de coiffure, une hausse de loyer de 205 € HT / mois, et le porteraient à 1 022,92 € HT / mois.

Aussi, avec ce même raisonnement, le loyer du restaurant (888,44 € HT / mois actuellement) augmenterait-il, de son côté, de 198 € HT / mois et serait porté à 1 086,44 € HT / mois.

En revanche, la question de l'acceptabilité d'une augmentation de son loyer risque sérieusement de se poser pour le restaurateur, compte tenu de la vraisemblable « fragilité économique » de l'établissement, depuis son ouverture en 2023...

Saisi de la question le 11 juin 2025, le Groupe de Travail « Développement Economique » a émis un double avis sur ce projet de travaux dans l'ensemble immobilier commercial de Saint Maixent sur Vie :

- **Avis favorable** pour réaliser les travaux d'agrandissement du salon de coiffure, et pour augmenter en conséquence le loyer mensuel de la coiffeuse de 205 € HT.
- **Avis réservé** pour réaliser les travaux d'agrandissement du restaurant et augmenter en conséquence le loyer mensuel du restaurateur. Le Groupe de Travail préconise, en effet, d'interroger préalablement le restaurateur sur :
  - sa volonté réelle de voir son restaurant agrandi et transformé
  - sa capacité financière à supporter une hausse de loyer correspondant aux frais engagés par la Communauté d'Agglomération.

**Le Bureau Communautaire,**

**Dûment convoqué,**

**Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L5216-1 et suivants, et L5216-5-I.1°,**

**Vu la délibération n° 2020-4-02 en date du 30 juillet 2020 portant délégation d'une partie des attributions du Conseil Communautaire au Bureau Communautaire et au Président,**

**Vu la nécessité, pour le salon de coiffure « Chloé Coiffure », de disposer d'un espace supplémentaire dédié aux prothèses capillaires,**

**Vu l'avis du Groupe de Travail « Développement Economique » du 11 juin 2025,**

**Après en avoir délibéré à l'unanimité,**

**DECIDE :**

**Article 1 :** de donner son accord à l'opération d'extension de l'ensemble immobilier commercial, situé place de l'Eglise à Saint Maixent sur Vie, et propriété de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint Gilles Croix de Vie ;

**Article 2 :** d'approuver la réalisation, par la Communauté d'Agglomération, des seuls travaux nécessaires à l'extension du salon de coiffure, pour un coût prévisionnel global d'environ 40 850 € HT (49 020 € TTC), à la charge de la Collectivité ;

**Article 3 :** d'augmenter, à l'issue des travaux, de 205 € HT / mois le loyer actuel mensuel du salon de coiffure « Chloé Coiffure » ;

**Article 4 :** de ne pas réaliser, dans l'immédiat, de travaux dans le bar-restaurant (*hormis la construction du garage situé à l'arrière du restaurant, qui sera financée par l'augmentation du loyer de la coiffeuse*), dans la mesure où la Collectivité ne dispose pas, à ce jour, de garantie du restaurateur sur sa volonté et sa capacité financière à assumer un agrandissement de sa surface commerciale ;

**Article 5 : d'autoriser Monsieur le Président, ou son représentant, à signer tout document relatif à cette décision.**

Fait et délibéré,  
Les jour, mois et an que dessus,  
Au registre sont les signatures,  
Pour copie conforme,

Certifié exécutoire par le Président compte tenu :

- de la transmission au contrôle de légalité le : 01 JUIL. 2025
- de la publication sur le site [www.payssaintgilles.fr](http://www.payssaintgilles.fr) le : 01 JUIL. 2025

Givrand, le 26 juin 2025

Le Président,

François BLANCHET



*La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de sa publication ou de sa notification. Cette juridiction peut être saisie par voie postale ou par le biais de l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site : [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*