

Flers Agglo			
Communauté d'agglomération			
Date	Délibération	Nature	Folio n°
11.12.2025	2025-1633	1.1	
REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE ET DES DECISIONS DU PRESIDENT			

SEANCE N° 31 DU 11 DÉCEMBRE 2025

61 questions, numérotées 2025-1583 à 2025-1643

DELIBERATION

PACTE TERRITORIAL FLERS AGGLO 2026-2029 MISSION DE SUIVI ANIMATION APPEL D'OFFRES LANCEMENT DE LA PROCEDURE AUTORISATION DE SIGNATURE DES MARCHES

A la date indiquée ci-dessus, le Conseil Communautaire, convoqué dans les délais légaux, s'est réuni à la Salle Culturelle de la Varenne - Rue Jean Dumas - 61440 Messei, sous la présidence de Yves GOASDOUE, Président de Flers Agglo.

Outre le Président, étaient invités Mesdames et Messieurs :

Vice-Présidents : Michel DUMAINE (Messei), Vincent BEAUMONT (La Ferrière aux Etangs), Annette HAMMELIN (Athis Val de Rouvre), Stéphan GRAVELAT (Les Monts d'Andaine), François BAILLE (Athis Val de Rouvre), Jacques FORTIS (Briouze), Anne GOUELIBO (La Lande Patry), Béatrice GUYOT (Landisacq), Laurent JUMELINE (Flers), Jérémy PREVOST (Flers), Gilles RABACHE (Caligny), Thierry RAUX (Saint Philbert sur Orne), Stéphane TERRIER (Saint Georges des Groseillers) et Sylvie THIEULENT (La Selle la Forge)

Conseillers titulaires : Daniel BIGEON (Dompiere), Chantal CORVEE (Saint Georges des Groseillers), Alain LANGE, Eliane DENIAUX et Kévin LEGEAY (Athis Val de Rouvre), Sylvain BOULANT (Aubusson), Jean-Louis PELLERIN (Banvou), Alexandra TERTRE (La Bazoque), Jean-Marie GAUDIN (Bellou en Houlme), Didier VIECELI (Berjou), Véronique NOEL (Briouze), Xavier DE SAINT POL (Cahan), Hervé BORDERIE (Cerisy Belle Etoile), Agnès MORICE (La Chapelle au Moine), Jean-Claude DORSY (La Chapelle Biche), Didier LANGLIN (Le Châtelier), Jacky LECOQ (La Coulonche), Gérard PIERRE (Durcet), Claude GASNIER (Echalou), Michel LEROYER, Sylvie ERRARD, Olivier BREUIL, Véronique CLEMENTE DA CONCEICAO, Guy MIDY, Christine GERVAIS et José COLLADO (La Ferté Macé), Gaëlle PIOLINE, Lori HELLOCO, Sophie RENAUDIN, Subay SAHIN, Angela PRESSE, Dominique ARMAND, Leïla HARDY, Thierry AUBIN, Annick ROBIN-MOITRY, Yvette LERICHOMME, Bruno ASSELOT, Jacques DUPERRON, Jean-François BRISSET, Tâm NGUYEN, Sylvie DUFOUR et Emmanuelle BERGOT (Flers), Bruno AUVRAY (Le Grai), Michel LAMY (La Lande Patry), Didier DELAPORTE (La Lande Saint Siméon), Gérard BERNET (Landigou), Bernard MESENCE (Lonlay le Tesson), Jean-Marie DELANGE (Le Ménéil de Briouze), Jacky ALLEAU (Ménéil Hubert sur Orne), Régine POTTIER (Messei), Antoine GERARD (Montilly sur Noireau), Marilynne CORREYEUR (Les Monts d'Andaine), Jean-Luc LEPORTIER (Pointel), Jean-Claude GUILLEMIN (Saint André de Messei), Jean-Luc CHAMPIN (Saint Clair de Halouze), Frédéric LECHEVALIER et Chloé EUSTACHE (Saint Georges des Groseillers), Jean-Marie POTHE (Saint Paul), Michèle GUICHETEAU (Saint Pierre du Regard), Emmanuel LE SECQ (Sainte Honorine la Chardonne), Marc SIMON (Sainte Opportune) et Charlie LETETREL (Saires la Verrerie).

Conseillers suppléants : Bruno BOISSAIS (Aubusson), Didier MICHEL (Banvou), Sandrine DESTAIS (La Bazoque), Jacqueline ONFRAY (Bellou en Houlme), Bénédicte BON (Berjou), Isabelle BLAIS (Cahan), Laurence COTARD (Caligny), Sébastien AMOROS (Cerisy Belle Etoile), Jean-Jacques ALEXANDRE (La Chapelle au Moine), Marie-Christine LEDEUX (La Chapelle Biche), Thérèse SOUTIF (Le Châtelier), Stanislas BISSON (La Coulonche), Alain LESELLIER (Dompiere), Jean-Pierre GOSSELIN (Durcet), Bruno LANDEMOR (Echalou), Laurence LALES (La Ferrière aux Etangs), Jean-François COUPRIT (Le Grai), Serge PARIS (La Lande Saint Siméon), Nathalie LIEFOOGHE (Landigou), Agathe PRIEUR (Landisacq), Patrice BIDAULT (Lonlay le Tesson), Gérard THOMAS (Le Ménéil de Briouze), Gilbert GUERIN (Ménéil Hubert sur Orne), Françoise GRASSET (Montilly sur Noireau), Thibault GALLOT (Pointel), Dominique VEGEE (Saint André de Messei), Nathalie GUITTON (Saint Clair de Halouze), Stéphane JENVRIN (Saint Paul), Margaret BRAULT (Saint Philbert sur Orne), Sylvain VOISIN (Saint Pierre du Regard), Catherine LECHERP (Sainte Honorine la Chardonne), Arnaud LEMANCEL (Sainte Opportune), Marc DENIS (Saires la Verrerie), Claude LEBEURRIER (La Selle la Forge).

Titulaire absent	Suppléant présent	Questions
Sylvain BOULANT Gérard PIERRE Bernard MESENCE	Bruno BOISSAIS Jean-Pierre GOSSELIN Patrice BIDAULT	Ensemble de la séance

Tous présents, à l'exception de :

Procurations :	Mandant	Mandataire	Questions
	Chloé EUSTACHE Sophie RENAUDIN Laurent JUMELINE Marilyne CORREYEUR Anne GOUELIBO Béatrice GUYOT François BAILLE Daniel BIGEON Frédéric LECHEVALIER Tâm NGUYEN	Stéphane TERRIER Leïla HARDY Yves GOASDOUE Stéphan GRAVELAT Michel LAMY Gilles RABACHE Annette HAMMELIN Vincent BEAUMONT Chantal CORVEE Jean-François BRISSET	Ensemble de la séance

Excusés : Jacky ALLEAU et Sylvie THIEULENT (ensemble de la séance)

Absents : Lori HELLOCO et Dominique ARMAND (2025-1583 à 2025-1589) – Alexandra TERTRE, Didier VIECELI, Olivier BREUIL, Véronique CLEMENTE DA CONCEICAO, Guy MIDY, Christine GERVAIS, Subay SAHIN, Angela PRESSE, Thierry AUBIN, Bruno ASSELOT, Sylvie DUFOUR, Emmanuelle BERGOT, Jean-Marie POTHE et Marc SIMON (ensemble de la séance)

Question	Présents	Votants
2025-1583 à 2025-1589	49	59
2025-1590 à 2025-1622	51	61
2025-1623 et 2025-1624	51	59
2025-1625 à la fin	51	61

Convocation effectuée le :	Séance ouverte à :	Secrétaire de séance :	Clôture effectuée à :	Liste des délibérations affichée le :	Date de mise en ligne sur le site internet
04.12.2025	19 H 35	Véronique NOËL	22 H 15	12.12.2025	17.12.2025

R A P P O R T

Présenté par

Yves GOASDOUE

Président

Flers Agglo		N°	Date	Question	
ENSEMBLE 6 Commission Personnels, Marchés et Commande Publics		28	27.11.2025	6	
ENSEMBLE 1 Commission Urbanisme de Programmation et Politique de l'Habitat		27	25.11.2025	6	
CONSEIL	Séance	31	11.12.2025	N° d'ordre	N° délibération
				51	2025-1633

OBJET	PACTE TERRITORIAL FLERS AGGLO 2026-2029 – MISSION DE SUIVI ANIMATION – APPEL D'OFFRES – LANCEMENT DE LA PROCEDURE – AUTORISATION DE SIGNATURE DES MARCHES
-------	---

NM/EA

Chers Collègues,

Depuis 2008, Flers Agglo conduit une politique ambitieuse en matière d'amélioration de l'habitat, au travers de plusieurs Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Le territoire dispose aujourd'hui de plusieurs dispositifs complémentaires :

- **Une OPAH Flers Agglo**, arrivant à échéance le 31 mars 2026 ;
- **Une OPAH de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur Flers**, se terminant le 31 décembre 2026 ;
- **Une OPAH-RU sur La Ferté-Macé**, en cours jusqu'au 31 août 2029 ;
- **Un Pacte Territorial dérogatoire** en vigueur pour l'année 2025, ciblant spécifiquement les ménages à revenus intermédiaires et supérieurs non éligibles aux dispositifs OPAH, mis en place en remplacement du programme SARE (Service d'Accompagnement à la Rénovation Energétique) engagé depuis 2021.

Les dispositifs d'OPAH sont maintenant des « Pactes Territoriaux ».

Des enjeux forts pour la rénovation de l'habitat sur Flers Agglo

Une étude pré-opérationnelle a été menée afin de préparer la suite de l'OPAH et la future OPAH-RU sur Flers. Cette étude fait ressortir plusieurs enjeux majeurs sur le territoire communautaire :

- **Ancienneté du parc de logements** : 45 % des logements ont été construits avant la première réglementation thermique de 1974, révélant un fort potentiel de rénovation énergétique. À ce jour, 87 % des objectifs de rénovation énergétique fixés dans le cadre de l'OPAH classique ont été atteints.
- **Vacance immobilière persistante** : malgré les actions engagées, le taux de vacance reste élevé, à 11,4 % (INSEE, 2022), soit environ **1 500 logements vacants** (données Zero Logement Vacant, 2025). Près de **400 logements** ont néanmoins pu être remis sur le marché immobilier grâce aux précédentes OPAH depuis 2008

Flers Agglo Communauté d'agglomération	Date	Délibération	Nature	Folio n°
	11.12.2025	2025-1633	1.1	
	REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE ET DES DECISIONS DU PRESIDENT			

- **Revenus des ménages** : le revenu médian des ménages, estimé à environ **21.280 €** (idem département de l'Orne), confirme la nécessité de dispositifs d'accompagnement financiers
- **Vieillessement de la population** : 34 % des habitants de Flers Agglo ont plus de 60 ans, traduisant un besoin croissant en matière d'adaptation des logements au vieillissement et à la perte d'autonomie.
- **Copropriétés** : le territoire compte environ **200 copropriétés**, majoritairement de petite taille (moins de 10 lots), dont plus de la moitié sans syndic, nécessitant un accompagnement adapté.
- **Parc communal** : environ **226 logements communaux** sont recensés sur le territoire. Ceux-ci ne sont pas éligibles aux aides de l'OPAH, justifiant un dispositif spécifique pour soutenir les communes propriétaires dans la rénovation de leur patrimoine.
- **Dynamique locale positive** : malgré l'évolution régulière des règles d'intervention de l'Anah, l'intérêt des ménages pour la rénovation reste soutenu. La journée portes ouvertes de la Maison de l'habitat (juin 2025) a accueilli plus de 50 visiteurs (soit le double de la première édition), et le salon de la rénovation énergétique (septembre 2025) a attiré près de 300 participants dès sa première édition.

Présentation du Pacte Territorial (2026-2029)

Le Pacte Territorial constitue un dispositif d'accueil, d'information et d'accompagnement des ménages en matière de rénovation de l'habitat. Il se substitue aux OPAH classiques et au programme SARE et s'inscrit en complémentarité des OPAH-RU. Il vise à proposer un guichet unique de la rénovation sur l'ensemble du territoire de Flers Agglo.

Le Pacte Territorial est envisagé pour une durée de 3 ans, d'avril 2026 à mars 2029, afin d'aligner son échéance avec la fin des opérations sur le territoire (OPAH-RU sur Flers et La Ferté-Macé).

Dans la continuité des dispositifs existants sur le territoire de Flers Agglo, les missions d'information et de conseil personnalisés seront assurés pour l'ensemble des ménages (ménages aux ressources très modestes, modestes, intermédiaires et supérieures).

En revanche, l'accompagnement opérationnel au montage des dossiers et l'assistance à maîtrise d'ouvrage seraient financés par Flers Agglo pour les ménages aux ressources très modestes et modestes. Pour les ménages aux ressources intermédiaires et supérieures, cet accompagnement restera à la charge des propriétaires, comme c'est le cas aujourd'hui.

Conformément au cadre national défini par l'Anah, le Pacte Territorial se décline en **3 volets** :

Volet 1 – Mobilisation des ménages, des publics prioritaires et des acteurs locaux

Ce volet vise à renforcer l'information du public et la mobilisation des acteurs du territoire. Il comprend des actions de communication et de sensibilisation, la mobilisation des professionnels et partenaires locaux, ainsi que des actions ciblées vers les publics prioritaires. Parmi les actions envisagées :

- Organisation d'événements annuels : portes ouvertes, visites de logements rénovés, balades thermiques, ateliers éco-gestes, salon de la rénovation ;

- Campagnes d'information ciblées pour les publics prioritaires : ménages en précarité énergétique, propriétaires de logements vacants, copropriétés fragiles.

Volet 2 – Information et conseil personnalisé des ménages

Ce volet garantit un service neutre, gratuit et accessible d'accueil, d'information et de conseil pour tous les ménages. Il prévoit l'orientation vers les dispositifs adaptés, la définition des projets de travaux et l'appui à la recherche de financements. Les objectifs prévisionnels sont :

- 1 800 ménages informés sur les dispositifs et aides disponibles ;
- 1 000 ménages bénéficiant de conseils personnalisés ;
- 250 ménages accompagnés dans un parcours complet de rénovation ;
- 260 permanences d'accueil et d'informations réparties sur le territoire de Flers Agglo sur 3 ans

Volet 3 – Accompagnement des ménages très modestes et modestes

Ce volet prévoit un accompagnement opérationnel des ménages dans la réalisation de leurs projets. Il inclut le montage des dossiers, le suivi administratif et technique ainsi que l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Les objectifs de rénovation des logements :

- 30 logements de propriétaires bailleurs
- 340 logements de propriétaires occupants
- 3 copropriétés de 10 lots,

Soit un objectif total prévisionnel de **logements rénovés de 400 sur 3 ans**.

Le contenu opérationnel détaillé de chacun de ces volets sera précisé dans le cahier des charges de la consultation, en vue de sélectionner un opérateur chargé de l'animation, du suivi et de la mise en œuvre du Pacte Territorial.

Sous réserve du résultat de la consultation, le Pacte Territorial fera l'objet d'une convention avec l'Anah, actuellement en cours de préparation. Cette convention sera discutée avec l'Anah et les partenaires, puis soumise à l'avis de la DREAL et de la Commission locale d'amélioration de l'habitat d'ici le 1^{er} trimestre 2026, en vue de sa validation lors d'un prochain Conseil communautaire.

Lancement d'une procédure d'appel d'offres pour « l'animation du Pacte Territorial »

Pour engager ce projet de Pacte Territorial, il est proposé de lancer un appel d'offres relatif au « Suivi-animation d'un Pacte Territorial sur le territoire de Flers Agglo ».

Conformément à l'article L2113-10 du Code de la Commande Publique, le marché fait l'objet d'un lot unique car son objet ne permet pas l'identification de prestations distinctes.

En application des articles R.2162-1, 2, 4 à 6, 13 et 14 du Code de la Commande Publique, l'exécution d'une partie des prestations aura lieu au fur et à mesure de la survenance des besoins et donnera lieu à l'émission de bons de commande.

La procédure donnera lieu à la conclusion d'un marché à prix mixtes qui prendrait effet le 1^{er} avril 2026, ou à sa date de notification si celle-ci est postérieure, et prendrait fin le 31 mars 2029.

Le montant du marché sur sa durée totale de 3 ans est :

- estimé à 249.000 € HT pour la partie à prix global et forfaitaire (volet 1 et volet 2);
- fixé à un montant maximum de 408.000 € HT pour la partie à bons de commande (volet 3)

Au regard de ces montants, il convient de lancer une procédure d'appel d'offres ouvert conformément aux articles L. 2124-1 à 2 et R. 2124-1 à 2 du Code de la Commande Publique.

Flers Agglo Communauté d'agglomération	Date	Délibération	Nature	Folio n°
	11.12.2025	2025-1633	1.1	
	REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE ET DES DECISIONS DU PRESIDENT			

Financement prévisionnel du Pacte Territorial

Concernant le financement du Pacte Territorial, plusieurs sources sont envisagées. L'Anah pourrait prendre en charge 50 % des parts fixes (volets 1 et 2 avec un plafond) et des coûts au dossier (volet 3). L'aide globale de l'Anah ne peut dépasser un plafond de 80 % du montant TTC (délibération du Conseil d'administration de l'Anah du 09/10/2024).

La Région Normandie pourrait mobiliser des crédits FEDER jusqu'au 31 décembre 2027, sur les volets 1 et 2 du Pacte Territorial.

Le Conseil départemental de l'Orne, qui cofinance aujourd'hui les OPAH et OPAH-RU, sera sollicité afin d'examiner les modalités éventuelles de son soutien financier au Pacte Territorial et le niveau d'intervention associé.

Les montants prévisionnels de subventions sont actuellement en cours de concertation avec l'Anah et la Région Normandie. Les montants définitifs seront présentés dans le cadre d'une future délibération du Conseil communautaire à l'issue de la procédure de consultation permettant de finaliser la convention avec notamment l'Anah.

Concernant les aides financières liées aux travaux, apportées directement par Flers Agglo aux ménages, un règlement d'attribution des aides est présenté dans la délibération suivante.

IL VOUS EST PROPOSE DE BIEN VOULOIR :

- 1 – APPROUVER** le lancement d'un projet de Pacte Territorial sur Flers Agglo à partir du 1^{er} avril 2026 pour une durée de 3 ans telle que décrit ci-dessus.
- 2 – CHARGER** Monsieur le Président ou son représentant de lancer l'appel d'offres pour le suivi-animation du Pacte Territorial sur Flers Agglo.
- 3 – AUTORISER** Monsieur le Président ou son représentant à relancer une procédure négociée sans publicité ni mise en concurrence préalable si la procédure d'appel d'offres est déclarée infructueuse pour l'une des causes mentionnées aux articles L2122-1 et R2122- 2 du Code de la Commande Publique.
- 4 – AUTORISER** Monsieur le Président ou son représentant à relancer une procédure avec négociation si la procédure d'appel d'offres est déclarée infructueuse pour l'une des causes mentionnées à l'article R2124-3-6° du Code susmentionné.
- 5 – AUTORISER** Monsieur le Président ou son représentant à signer le marché à intervenir avec la société retenue après avis de la CAO.
- 6 – PRECISER** que le Conseil Communautaire sera amené à délibérer ultérieurement sur la future convention Pacte Territorial avec notamment l'Anah.
- 7 – S'ENGAGER** à inscrire les crédits d'ingénierie liés au suivi-animation au BP 2026 (fonctionnement) jusqu'en 2029.

ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ.

La Secrétaire de séance,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

061-200035814-20251211-2025-1633-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/12/2025
Publication : 17/12/2025

Le Président,

Véronique NOËL

Yves GOASDOUÉ