

# Flers Agglo

Communauté d'agglomération

| Date   | Délibération | Nature | Folio n° |
|--|--------------|--------|----------|
| 11.04.2024   | 2024-1118    | 1.1    |          |
| REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE<br>ET DES DECISIONS DU PRESIDENT |              |        |          |

## SEANCE N° 22 DU 11 AVRIL 2024

33 questions, numérotées 2024-1114 à 2024-1146

### DELIBERATION

#### OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU) LA FERTE MACE 2024-2029 CONVENTION ANAH, CONSEIL DEPARTEMENTAL, FLERS AGGLO MISSION DE SUIVI-ANIMATION – APPEL D'OFFRES – LANCEMENT DE LA PROCEDURE AUTORISATION DE SIGNATURE DU MARCHÉ

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), Omar AYAD (Flers), 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 :** Annette HAMMELIN (Athis Val de Rouvre), Daniel BIGEON (Dompierre), 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 Châtellier), 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, Jean-François BRISSET, Tàm NGUYEN, Sylvie DUFOUR et Emmanuelle BERGOT (Flers), Bruno AUVRAY (Le Graïs), Michel LAMY (La Lande Patry), Didier DELAPORTE (La Lande Saint Siméon), Gérard BERNET (Landigou), Bernard MESANGE (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 Châtellier), Stanislas BISSON (La Coulonche), Alain LESELLIER (Dompierre), Jean-Pierre GOSSELIN (Durcet), Bruno LANDEMORE (Echalou), Laurence LALES (La Ferrière aux Etangs), Jean-François COUPRIT (Le Graïs), 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<br>Alexandra TERTRE | Bruno BOISSAIS<br>Sandrine DESTAIS | Ensemble de la séance |

Tous présents, à l'exception de :

| Procurations : | Mandant   | Mandataire  | Questions                                   |
|----------------|---|---|---|
|                | Dominique ARMAND  | Leïla HARDY<br>Lori HELLOCO   | 2024-1114 à 2024-1121<br>2024-1122 à la fin |
|                | Kévin LEGEAY<br>Thierry RAUX<br>Yvette LERICHOMME<br>Chloé EUSTACHE<br>Frédéric LECHEVALIER<br>Tàm NGUYEN | Omar AYAD<br>Laurent JUMELINE<br>Bruno ASSELOT<br>Stéphane TERRIER<br>Chantal CORVEE<br>Jean-François BRISSET | Ensemble de la séance                       |

**Excusés :** Subay SAHIN (2024-1130 à la fin) ; Marc SIMON (ensemble de la séance)

**Absents :** Gaëlle PIOLINE (2024-1114 à 2024-1116) ; Lori HELLOCO (2024-1114 à 2024-1121) ; Angela PRESSE (2024-1114 à 2024-1117) ; Didier VIECELI, Gérard PIERRE, Olivier BREUIL, Véronique CLEMENTE DA CONCEICAO, Guy MIDY, Christine GERVAIS, Thierry AUBIN, Sylvie DUFOUR, Emmanuelle BERGOT et Marilynne CORREYEUR (ensemble de la séance)

| Question               | Présents | Votants | Question              | Présents | Votants |
|------------------------|----------|---------|-----------------------|----------|---------|
| 2024-1114 à 2024-1116  | 56       | 63      | 2024-1122 à 2024-1127 | 59       | 66      |
| 2024-1117              | 57       | 64      | 2024-1128             | 58       | 65      |
| 2024-1118              | 58       | 65      | 2024-1129             | 59       | 66      |
| 2024-1119              | 57       | 64      | 2024-1130             | 58       | 63      |
| 2024-1120 et 2024-1121 | 58       | 65      | 2024-1131 à la fin    | 58       | 65      |

|             |      |
|-------------|------|
| EFFECTIF    |      |
| En exercice | : 76 |
| Quorum      | : 39 |

| Convocation effectuée le : | Séance ouverte à : | Secrétaire de séance : | Clôture effectuée le : | Liste des délibérations affichée le : | Date de mise en ligne sur le site internet |
|----------------------------|--------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------------|--|
| 04.04.2024                 | 19 H 40            | Véronique NOËL         | 21 H 45                | 12.04.2024                            | 17.04.2024                                 |

## R A P P O R T

Présenté par

Michel DUMAINE

Vice-Président

| Flers Agglo  |        | N° | Date       | Question      |                    |
|--|--------|----|------------|---------------|--------------------|
| <b>ENSEMBLE 1</b><br>Commission Urbanisme de<br>Programmation et Politique<br>de l'Habitat |        | 19 | 26.03.2024 | 2             |                    |
| <b>ENSEMBLE 6</b><br>Commission Personnels,<br>Marchés et Commande Publics                 |        | 20 | 28.03.2024 | 5             |                    |
| CONSEIL  | Séance | 22 | 11.04.2024 | N°<br>d'ordre | N°<br>délibération |
|  |        |    |            | 5             | 2024-1118          |

|       |   |
|-------|---|
| OBJET | OPERATION PROGRAMMEE D'AMELIORATION DE L'HABITAT DE RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU) – LA FERTE MACE – 2024-2029 – CONVENTION ANAH, CONSEIL DEPARTEMENTAL, FLERS AGGLO – MISSION DE SUIVI-ANIMATION – APPEL D'OFFRES – LANCEMENT DE LA PROCEDURE – AUTORISATION DE SIGNATURE DU MARCHÉ |
|-------|---|

NM/AR/EA

Chers Collègues,

Depuis 2017, les logements situés sur la commune de La Ferté-Macé bénéficient de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. A ce titre, plusieurs de projets de rénovation ont été notamment financés par l'Anah et Flers Agglo. Ils sont répartis comme suit :

- 110 logements propriétaires occupants
- 17 logements de propriétaires bailleurs.

Sur ces 127 logements accompagnés, seulement 5 concernent des logements vacants.

Flers Agglo accompagne depuis début 2023 la commune dans le traitement de l'habitat indigne. La commune comptabilise près de 46 immeubles dégradés et vacants (source : La Ferté-Macé - 2022). A ce jour, 20 situations font l'objet d'un suivi renforcé à travers l'application de mesures coercitives (pouvoirs polices Maire, Préfet), incitatives (relais vers l'OPAH), proactives (rencontres avec des propriétaires). Les situations sont complexes et les procédures parfois longues et coûteuses mais les prises de contacts avec les propriétaires sur le devenir des biens se développent progressivement.

Dans ce contexte, Flers Agglo a réalisé une étude pré-opérationnelle pour la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) sur la commune de La Ferté-Macé.

### La mise en place d'une OPAH-RU

Cette étude a mis en évidence les constats suivants qui justifient la mise en place d'une OPAH-RU (Source : INSEE, 2020) :

- une perte d'habitants importante (- 820 habitants entre les recensements de 2010 et 2024) dû à un solde naturel négatif (- 1,20 %) et un solde migratoire également négatif (- 0,60 %)
- un taux de logements vacants très élevé de près de 18 % (un taux de vacance autour de 5 % est considéré comme normal) notamment en centre-ville
- des investisseurs peu actifs sur le devenir de leurs biens (Sources : CDHAT, agences immobilières locales)

|  |  |              |        |          |
|--|--|--------------|--------|----------|
| <b>Flers Agglo</b><br>Communauté d'agglomération | Date   | Délibération | Nature | Folio n° |
|  | 11.04.2024   | 2024-1118    | 1.1    |          |
|  | REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE<br>ET DES DECISIONS DU PRESIDENT |              |        |          |

- une proportion importante de ménages composés d'une seule personne ( $\approx 45\%$ ) et de couples sans enfants ( $\approx 30\%$ ) alors que la part des petits logements est insuffisante pour répondre aux besoins ( $\approx 17\%$  T1/T2 et  $\approx 23\%$  T3)
- 54 % des logements construits avant 1970, soit avant la première réglementation thermique. 40 logements sont classés en étiquette énergétique G dans l'hyper-centre (logements les plus énergivores – Source Ademe janvier 2023)
- présence de petites copropriétés non gérées en cœur de ville (sur 14 copropriétés immatriculées 9 sont sans mandat de syndic donc à risque et sans projet de travaux).

Ces constats concourent à la nécessité d'avoir des logements de qualité pour créer une offre de logement adapté et retrouver une attractivité résidentielle. Une OPAH-RU est un des outils qui peut répondre à cet enjeu sur le centre-ville de La Ferté-Macé.

**L'intérêt d'une OPAH-RU par rapport à une OPAH classique** est l'apport de subventions beaucoup plus importantes pour les propriétaires. Par ailleurs, l'accompagnement est renforcé et proactif (« aller vers » les propriétaires) pour débloquer des situations qui sont complexes et déclencher des opérations de rénovation accompagnées.

Le périmètre de l'OPAH-RU a été déterminé en lien avec la démarche « *Petites Villes de Demain* ». Le volume de logements repérés à rénover sur l'hyper-centre est important. Le périmètre d'OPAH RU s'applique donc au centre-ville en cohérence avec les objectifs de dynamisation des commerces et d'amélioration du cadre de vie.

De plus les actions menées dans le cadre de « *Petites Villes de Demain* » sur les espaces publics, le patrimoine et cadre de vie constitueront le volet renouvellement urbain de l'OPAH-RU avec notamment le réaménagement de la place du Général Leclerc, des opérations autour de la rue d'Hautvie, de l'îlot Marcel Pierre par exemple.

De plus des actions sont en cours sur des friches avec l'EPFN. Ainsi, cette OPAH-RU articulée avec le soutien aux commerces (présentation du linéaire commercial, animation commerciale, mobilisation des aides, ...) sur l'hyper-centre dans le cadre de « *Petites Villes de Demain* » devrait faciliter le réinvestissement des propriétaires.

### **Définition des objectifs quantitatifs de rénovation dans le cadre de l'OPAH-RU**

Les objectifs sont évalués à 164 logements à rénover sur 5 ans dans l'hyper-centre sur la période du 1<sup>er</sup> septembre 2024 au 31 août 2029.

Ces objectifs sont répartis comme suit :

- 85 logements propriétaires occupants
- 35 logements propriétaires bailleurs
- 44 lots de logements de copropriétés.

Ces objectifs prévisionnels feront l'objet d'une convention avec l'Anah et le conseil départemental. Celle-ci est actuellement en cours de préparation et fait l'objet d'échanges avec ces partenaires. Cette convention sera soumise à l'avis de la DREAL et de la commission locale d'amélioration de l'habitat d'ici l'été 2024.

### **Lancement d'une procédure d'appel d'offres pour le choix de l'opérateur de suivi-animation de l'OPAH-RU**

Il convient dès à présent de lancer l'appel d'offres pour le suivi et l'animation de cette Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain sur la ville de La Ferté Macé.

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 R2162-1, 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 prenant effet le 1<sup>er</sup> septembre 2024, ou à sa date de notification si celle-ci est postérieure, pour une durée de 5 ans correspondant à la durée de l'opération.

Le montant du marché sur sa durée totale est :

- estimé à 229.000 € HT pour la partie à prix global et forfaitaire,
- fixé à un montant maximum de 190.000 € HT pour la partie à bons de commande.

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.

**Le plan de financement prévisionnel du suivi-animation est le suivant :**

- L'ANAH : une part fixe de 50 % maximum du montant HT de la mission de suivi-animation et une part variable selon les objectifs et le nombre de dossiers subventionnés par l'ANAH
- Département : 30 % du montant HT les trois premières années et 25 % la quatrième année

| <b>Estimation du coût du suivi-animation : 419.000 € HT (502.800 € TTC)<br/>sur 5 ans financé à ≈ 80 % comme suit :<br/>(estimation à confirmer par les services de l'Anah et du CD 61)</b> |                  |
|---|------------------|
| ANAH (≈ 61 % sur le TTC)  | 305.870 €        |
| Banque des Territoires (≈ 19 % sur le TTC)  | 96.370 €         |
| Flers Agglo (≈ 24 % sur le TTC)   | 100.560 €        |
| <b>TOTAL</b>  | <b>502.800 €</b> |

Ce plan de financement sera actualisé suite aux résultats de l'appel d'offres. Les demandes de subventions auprès des financeurs feront l'objet d'une décision signée par le Président de Flers Agglo sur la base de cette actualisation.

Concernant les subventions liées aux travaux apportées directement par Flers Agglo, un règlement des aides sera présenté lors d'un prochain conseil communautaire. Flers Agglo viendra soutenir la remise sur le marché de logements vacants ainsi que les travaux d'économie d'énergie notamment en copropriété.

**IL VOUS EST PROPOSE DE BIEN VOULOIR :**

- 1 – APPROUVER** la mise en place d'une OPAH-RU sur La Ferté-Macé pour la période allant du 1<sup>er</sup> septembre 2024 au 31 août 2029 telle que décrite ci-dessus.
- 2 – AUTORISER** Monsieur le Président ou son représentant à signer la convention à intervenir d'OPAH-RU sur La Ferté-Macé avec l'Anah et le Département de l'Orne.

|  |  |              |        |          |
|--|--|--------------|--------|----------|
| <b>Flers Agglo</b><br>Communauté d'agglomération | Date   | Délibération | Nature | Folio n° |
|  | 11.04.2024   | 2024-1118    | 1.1    |          |
|  | REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE<br>ET DES DECISIONS DU PRESIDENT |              |        |          |

- 3 – CHARGER

Monsieur le Président ou son représentant de lancer l'appel d'offres pour le suivi-animation de l'OPAH RU sur La Ferté-Macé.
- 4 – 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.
- 5 – 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.
- 6 - AUTORISER

Monsieur le Président ou son représentant à signer les marchés à intervenir avec la société retenue.

*ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ.*

La Secrétaire de séance,

Le Président,

Véronique NOËL

Yves GOASDOUÉ

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

061-200035814-20240411-2024-1118-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/04/2024  
Publication : 17/04/2024