

COMMUNE	Date	Délibération	Nature	Folio n°
DE FLERS	14.10.2024	2024-639	1.4	
REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL ET DES DECISIONS DU MAIRE				

TD/JS

### SEANCE N° 26 DU 14 OCTOBRE 2024

16 questions, numérotées de 2024-632 à 2024-647

### DELIBERATION

### NPRU – PROGRAMME DE CONTRUCTION – NOBELS APPROBATION DU PROJET ET DU MODE DE DEVOLUTION DES TRAVAUX CONVENTION FONCIERE SIGNATURE

A la date indiquée ci-dessus, le Conseil Municipal de la Ville de FLERS, légalement convoqué s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Yves GOASDOUÉ, Maire,

Outre le Maire, étaient invités Mesdames et Messieurs :

**Adjoint** : Lori HELLOCO, Gaëlle PIOLINE, Subay SAHIN, Leïla HARDY, Jacques DUPERRON, Angela PRESSE, Bruno ASSELOT, Dominique ARMAND, Jean-Pierre HUREL

**Conseillers** : Nesrin YANAR, Yvette LERICHOMME, Laurent JUMELINE, Sophie RENAUDIN, Omar AYAD, Thierry AUBIN, Annick ROBIN-MOITRY, Jérémy PREVOST, Marème N'DIAYE, Chantal MARCHAND, Noël DJEZAIRI, Lucienne VINCENT, Gérard SAMOYEAU, Isabelle GILBERT, Richard RIHOUEY, Inès CHATE, Jean-François BRISSET, Tâm NGUYEN, Sylvie DUFOUR, Stéphane BENIS, Emmanuelle BERGOT, Pascal CATHERINE, François LEPRINCE

Tous présents, à l'exception de :

#### Procurations :

Mandants	Mandataires	Questions
Inès CHATÉ	Lori HELLOCO	Ensemble de la séance
Stéphane BÉNIS	Emmanuelle BERGOT	
Tâm NGUYEN	Jean-François BRISSET	

EFFECTIF
En exercice : 33
Quorum : 17

Questions	Présents	Votants
(2024-362 – 2024-647)	30	33

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
08.10.2024	18H45	Yvette LERICHOMME	20H00	15.10.2024	22.10.2024

## R A P P O R T

présenté par  
**Jacques DUPERRON**  
Maire-Adjoint

VILLE DE FLERS		N°	Date	Question	
<b>POLE 1</b> Commission Vie Quotidienne Voirie – Etat Civil – Pièces d'Identité		24	01.10.2024	6	
CONSEIL	Séance	26	14.10.2024	N° d'ordre	N° délibération
				8	2024-639

OBJET	<b>NPRU – PROGRAMME DE CONSTRUCTION – NOBELS – APPROBATION DU PROJET ET DU MODE DE DEVOLUTION DES TRAVAUX – CONVENTION FONCIERE – SIGNATURE</b>
-------	---

NL/EA/JS

Chers Collègues,

Dans le cadre de la convention pluriannuelle avec l'ANRU qui a été signée le 9 juillet 2020, ainsi que l'avenant n°1 en date du 5 mars 2024, le Nouveau Projet de Rénovation Urbaine du quartier Saint-Michel prévoit de reconstituer une offre de logements sur le territoire de Flers à hauteur de 104 logements locatifs sociaux et de 10 logements de Location-Accession.

Orne Habitat va construire 18 logements locatifs sociaux (LLS) rue Bernard PALISSY sur des parcelles (CI 126, 127, 130, 131, 134 et 135) appartenant à la Ville de Flers). Par délibération n° 323 du 4 avril 2022, l'assemblée délibérante de la ville de Flers a décidé de mettre à disposition d'Orne Habitat les dites parcelles le temps que les cessions foncières soient effectives avant l'achèvement de l'ensemble des travaux.

Le maître d'œuvre d'Orne Habitat, dénommé Boo et Alidade, propose le programme de constructions suivant :

- La construction d'un immeuble intermédiaire de 10 logements PLAI de type T2 ;
- La construction de 8 maisons individuelles : 3 logements de type T3 dont 1 PLAI et 2 PLUS et 5 logements PLUS de type T4 ;
- Un programme qui prend en compte l'existant (cheminement naturel, espace naturel) afin de réduire les coûts d'investissements et qui facilite la greffe de ce futur programme avec l'existant.

Les infrastructures, qui seront réalisées par Flers Agglo accompagneront les principes de construction décrits ci-dessus dans un objectif de pérennité et de facilité d'entretien. Les principes d'aménagement sont les suivants :

- Création d'une voie principale à partir de la rue Bernard Palissy avec une seule entrée et sortie ;
- Création des réseaux Eaux Usées, Eaux Pluviales et Alimentation d'Eau Potable et amenée des réseaux souples (téléphonie, électricité, gaz...) et de l'éclairage public ;
- Création d'espaces verts, de cheminements piétons et de noues (gestion des eaux pluviales de la voirie et des toitures) ;
- Création de places de stationnement ;
- Aménagement d'un point de collecte des déchets (ordures ménagères et tri sélectif).

Sur la base de ces principes, un Avant-Projet Sommaire (APS) a été réalisé par le bureau d'étude de Flers Agglo et comprend les postes suivants :

<b>COMMUNE DE FLERS</b>	Date	Délibération	Nature	Folio n°
	14.10.2024	2024-639	1.4	
	REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL ET DES DECISIONS DU MAIRE			

Lots	Nature des lots
lot 1	Terrassement, voirie, réseaux EU, EP, AEP
lot 2	Réseaux souples et éclairage public
lot 3	Espaces verts et mobiliers urbains
lot 4	Pavage

Le mode de dévolution des travaux sera celui de la procédure adaptée telle que définie par l'article L. 2123-1 du code de la commande publique.

Ce programme de construction devrait être engagé par Orne Habitat avant la fin de l'année 2024. Ce qui nécessite pour Flers Agglo d'engager préalablement les travaux (terrassement, passage des réseaux...) à partir de la rentrée de octobre 2024. La finalisation du chantier s'achèvera par la réalisation des espaces verts (pelouse, plantation...) soit au cours de l'année 2025.

Pour la réalisation de cette opération, Flers Agglo a défini le cadre d'intervention avec Orne Habitat et précisé les prestations de travaux à charge de chacun des maîtres d'ouvrage et les modalités des accords relatifs au foncier. Ce cadre d'intervention se décompose en deux documents :

- une annexe technique qui définit les limites des « prestations travaux » entre Orne Habitat et Flers Agglo. Pour une cohérence et une continuité des travaux, Flers Agglo pourra réaliser des travaux, pour le compte du bailleur, mais ceux-ci seront facturés à la fin de l'opération,
- une convention foncière qui précise à la fois les accords relatifs aux travaux (missions et responsabilités de chacun), ceux relatifs à l'entretien ultérieur des espaces créés et enfin ceux concernant la rétrocession des terrains à intervenir par acte authentique avant l'achèvement des travaux. Les emprises publiques et privées sont déterminées lors du dépôt des autorisations d'urbanisme. La Ville de Flers sera également signataire de la convention foncière pour les aspects relatifs à la gestion des espaces (verts, voirie et éclairage). Les cessions foncières feront l'objet d'une délibération ultérieure.

Cette convention foncière, qui a été soumise à Orne Habitat ainsi qu'à la ville de Flers, indique que sera :

- cédé à 15 euros symboliques le foncier correspondant à l'emprise des constructions de Orne Habitat et aux espaces verts privatifs enclos ou d'usage privatif (exclusivement réservé à l'usage du locataire),
- cédé gratuitement à la Ville de Flers les nouvelles voies créées y compris trottoirs, accotements, espaces verts publics et noues, éclairage public ainsi que les nouveaux cheminements publics,
- incorporé dans le domaine public de Flers Agglo les réseaux d'eau potable, le pluvial et d'assainissement,
- convenu que les frais d'acte authentique et de géomètre seront à la charge de Flers Agglo.

L'opération est estimée à 450.000 € HT soit 540.000 € TTC de travaux au total. Il convient d'indiquer que tout dépassement de cette enveloppe (soit 25.000 € HT par logement) sera

pris en charge par le bailleur. Des aides financières de l'Etat au titre de la DETR et de la DPV ont été sollicitées par Flers Agglo en 2022.

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

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| <b>1 - PRENDRE ACTE</b> | de l'Avant-Projet-Sommaire (APS) tel que décrit ci-dessus.   |
| <b>2 - APPROUVER</b>    | le cadre d'intervention pour la réalisation de ce programme de logements sociaux.  |
| <b>3 - AUTORISER</b>    | Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer la convention formalisant le cadre d'intervention à intervenir avec Flers Agglo et Orne Habitat, ainsi que l'annexe technique des prestations découlant du mode opératoire décrit ci-dessus à intervenir avec Orne Habitat. |

*ADOPTÉ A L'UNANIMITÉ.*

La secrétaire de séance,

Le Maire,

Yvette LERICHOMME

Yves GOASDOUE