

**CONSEIL D'ADMINISTRATION  
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L' AISNE**

**EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU 13 DECEMBRE 2024**

L'AN 2024, le 13 DECEMBRE, les membres du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de l'Aisne se sont réunis au Conseil départemental de l'Aisne - rue Paul Doumer à Laon.

**Etaient présents** : MM. GRZEZICZAK, Président, et RAMPENBERG, Vice-Président.  
MM. CREMONT, DAIN et DELHAYE, Mme DIVE, MM. EUGENE, FERRAI, GERVOIS et LEFEVRE, Mme LETOT-DURANDE, MM. LIEZ et LINIER, Mme MARICOT, M. MUZART, Mmes M'SAKNI, PASSEMART et PLATRIER, M. PERROU, Mmes RIBEIRO, VARLET-CHENOT et VIOLET, Administrateurs.

M. KALLEL, Secrétaire du CSE de l'Opal.

M. BAILLET, Chef d'Unité Parc Public à la Direction Départemental des Territoires, représentant M. le Préfet.

**Pouvoirs** : Mme BODIOT, Administrateur, à Mme RIBEIRO,  
M. LEBEAU Administrateur, à M. LIEZ.

**Excusés** : M. GALLOO, Mme GRAFTE, M. VERDEZ, Administrateurs,  
M. MONFORT, Commissaire aux Comptes.

**Assistés de** : MM. DOURLIN, Directeur Général, ROBERT et SIMONNOT, Directeurs Généraux  
Adjoints.  
M. COLARD et Mme MOINAT, Directeurs de Service.  
Mmes HERMI, Responsable Gouvernance, et PESCE, Chargée des Politiques  
Locales.

La séance est ouverte à 10 h 00.

**MONTESCOURT-LIZEROLLES – 20 RUE ANDRE DUDOT - CONVENTION ENTRE L'OPAL ET LA  
COMMUNE POUR LA GESTION D'UN ESPACE VERT - CONVENTION REGLEMENTEE**

Sur la commune de Montescourt-Lizerolles l'OPAL possède notamment une résidence de 9 logements, au 20 rue André Dudot, dite « Résidence Lallemand » et une parcelle de 953,51m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Pour l'OPAL, engagé dans une démarche de requalification de ses espaces verts, l'enjeu est de proposer à ses locataires un cadre de vie requalifié qui tienne compte des enjeux paysagers et de biodiversité. La commune est particulièrement attentive aux enjeux environnementaux dans la gestion de ses espaces verts. Cela se traduit notamment par la pratique de la gestion différenciée.

Dans ce contexte, l'OPAL et la commune ont convenu que la gestion courante de cette petite parcelle d'espaces verts pourrait être assurée par la commune plutôt que par un prestataire privé de façon plus qualitative, plus cohérente avec les autres espaces entretenus par la commune et pour un coût moindre, à compter de l'entrée en vigueur d'une convention de gestion.

Il est à noter que cette convention ne générera aucun droit sur l'espace, aucun transfert de propriété ou de servitude. Il s'agit d'une simple convention de gestion qui pourra être révoquée aisément par chacune des deux parties.

Enfin, le Maire de la commune, Stéphane Linier, est également administrateur de l'OPAL.

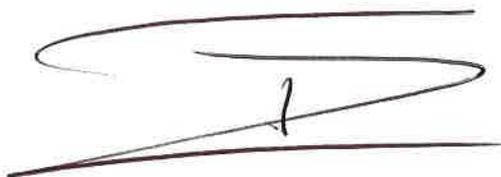
À ce titre, toute convention envisagée entre la commune de Montescourt-Lizerolles et l'OPAL est subordonnée à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration de l'Office, en application des dispositions de l'article L 423-10 du code de la construction et de l'habitation, s'agissant d'une convention réglementée.

Il est proposé au Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur Général à signer cette convention de gestion avec le maire de la commune de Montescourt-Lizerolles.

A l'appui des informations complémentaires fournies, le Conseil d'Administration, à l'unanimité des votants, donne son accord aux propositions ci-dessus. Monsieur Linier, Maire de Montescourt Lizerolles et Administrateur à l'Opal, ne prend pas part au vote.

Ainsi fait et délibéré en séance, les jour, mois et an que dessus.

Le Président,  
Freddy Grzeziczak.





# **CONVENTION DE GESTION DES ESPACES VERTS**

**Rue André Dudot à MONTECOURT  
- LIZEROLLES**

Entre les soussignés

**L'Office Public de l'Habitat de L' AISNE** dont le siège est à LAON (AISNE) - 1, Place Jacques de Troyes, identifié au SIREN sous le numéro 423 119 395, représenté par Monsieur Eric DOURLEN, Directeur Général, autorisé à signer la présente convention au vu de la décision du Conseil d'Administration en date du 13 décembre 2024,

Partie ci-après dénommée "L'Office",

d'une part,

Et

**La Mairie de MONTESCOURT-LIZEROLLES**, dont le siège est sis 3 Place de la Mairie à MONTESCOURT-LIZEROLLES (02440), représenté par Monsieur le Maire Stéphane LINIER autorisé à signer la présente convention au vu de la délibération du Conseil Municipal du XXX

Partie ci-après dénommée "La Commune ",

d'autre part,

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

## **EXPOSE**

L'OPAL et la commune de Montescourt-Lizerolles attachent tous deux une grande importance à la qualité de leurs espaces verts. Sur la commune de Montescourt-Lizerolles, l'OPAL possède notamment une résidence de 9 logements, au 20 rue André Dudot, dite « Résidence Lallemand ».

La parcelle compte également 953,51m<sup>2</sup> d'espaces verts. Pour l'OPAL, engagée dans une démarche de requalification des espaces verts, l'enjeu est de proposer à ses locataires, au sein de cet espace vert, un cadre de vie requalifié et tenant compte des enjeux paysagers et de biodiversité. La commune de Montescourt-Lizerolles est de longue date attentive aux enjeux environnementaux dans la gestion de ses espaces verts. Cela se traduit notamment par la pratique de la gestion différenciée.

Dans ce contexte, l'OPAL et la commune de Montescourt-Lizerolles ont convenu que la gestion courante du site serait dorénavant, à compter de l'entrée en vigueur de la présente convention, assurée par les équipes de la commune, ce qui permettra une plus grande cohérence dans l'entretien de ce site et des autres espaces entretenus par la commune. Les modalités pratiques relatives à ce partenariat sont précisées dans les articles de la présente convention.

## **CONVENTION**

### **Article préliminaire : OBJET**

La Commune s'engage, dans le respect des règles de l'art, à effectuer les prestations nécessaires d'entretien de l'ensemble des espaces verts ou paysagés, propriété de l'Office et sis à MONTECOURT-LIZEROLLES Résidence Lallemand.

La Commune s'engage à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires à la conservation, l'amélioration et la maintenance en bon état permanent de ces espaces.

### **Article 1 - DESIGNATION**

Le tout pour une surface totale des espaces verts de 963,51 m<sup>2</sup>. (annexe 1 : plan délimitation).

### **Article 2 – Obligations Bailleur**

Le Bailleur prend à sa charge le réaménagement du site à savoir :

- Planter des fruitiers,
- Créer une prairie et massifs fleuris

### **Article 3 – Obligations Commune**

Il est convenu que la Commune prend à sa charge, suivant les règles de gestion figurant en annexe 2 :

- Les espaces verts (tonte, taille des haies, désherbage, arrosage manuel) ;
- La propreté du site espaces verts (évacuation des déchets verts, ramassage et évacuation des feuilles mortes).

La Commune sera attentive à la santé de la végétation dont elle assure la gestion et alertera l'Office en cas de difficultés rencontrées.

Lors des interventions d'entretien nécessitant des restrictions d'usages des abords et des parkings, la Commune doit informer l'Office au moins 5 jours avant l'intervention prévue.

La Commune s'engage à alerter l'Office en cas de détérioration de l'espace ou des espèces qui y sont implantées.

Tout projet de la Commune de modification significative de l'espace précité devra être préalablement soumis à l'Office pour avis.

À défaut de réponse de l'Office dans un délai d'un mois à compter de sa sollicitation, son avis sera considéré comme favorable.

La Commune assure et prend à sa charge la main d'œuvre, le matériel et les carburants nécessaires au bon accomplissement de sa tâche, y compris les fournitures pour le réensemencement éventuel du gazon, protection des jeunes semis, tout épandage d'engrais nécessaire et la destruction de parasite selon la législation en vigueur.

Tous les déchets provenant du ramassage des feuilles, du nettoyage des tontes ou autres travaux d'entretien seront évacués au fur et à mesure vers une décharge agréée.

### **Article 4 – Réunions annuelles**

Les services techniques des deux parties se rencontreront annuellement pour dresser le bilan de l'année et apporter les modifications nécessaires pour l'année suivante. Cette réunion aura lieu à la date d'anniversaire de la présente convention.

L'ordre du jour de cette réunion portera sur :

- Les prestations de la ville sur les espaces extérieurs
- Le bilan de l'année écoulée, le rapport d'activité
- La mise à jour de la convention dans le cas de modifications apportées aux espaces définis
- La discussion et concertation des projets de restructuration des espaces, ou les besoins d'aménagement exprimés, par les habitants locataires.

La Commune adressera une invitation au Bailleur un mois avant la date de réunion.

### **Article 5 – Modalités de mise en œuvre de l'évolution des espaces verts**

Les deux parties conviennent de se consulter sur tout projet de modification visant à améliorer l'entretien, l'aspect ou l'usage d'un espace.

Toute modification des espaces extérieurs sera d'ailleurs signalée à la Commune pour permettre la mise à jour des plans de gestions et l'information des équipes en charge de l'entretien.

### **Article 6 – Prix**

En contrepartie de la prestation à laquelle est tenue la Commune, l'Office s'engage à lui verser une subvention forfaitaire annuelle de 400€.

### **Article 7 – Responsabilités**

En cas d'accident causé par une faute dans l'exercice de ses obligations et en cas de réclamation sur des dommages causés par l'exécution des prestations, la Commune peut être tenue pour responsable vis-à-vis des tiers.

Les parties renoncent à tout recours contre son cocontractant.

### **Article 8 - Résiliation anticipée**

En cas de difficultés majeures dans l'exécution de la présente convention, ou en cas de difficultés rencontrées dans la gestion des espaces verts, les Parties conviennent de se rapprocher à l'initiative de l'une d'entre elles, par Lettre Recommandé avec Accusé Réception adressée à l'autre, en vue d'échanger sur les points soulevés, ou sur la suite à donner à leur relation.

Dans cette hypothèse, en cas de désaccord des Parties, la présente convention pourra être résiliée de plein droit par les parties. Cette résiliation prendra effet 3 mois après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé réception adressée à l'autre Partie.

### **Article 9 – Durée**

La présente convention est signée pour une durée de 3 ans à compter de sa date de signature, renouvelable par tacite reconduction pour la même durée, sans limite du nombre de reconduction.

Un mois avant la reconduction tacite, l'une des parties peut notifier à l'autre partie sa volonté de ne pas poursuivre la présente convention. La Convention prendra fin un mois après cette notification.

Les deux parties pourront toutefois convenir de modifications par voie d'avenant.

### **Article 10 – Assurance**

Chaque partie veille à contracter une assurance couvrant sa responsabilité dans le cadre de l'exécution de la présente convention.

### **Article 11 – Effet de la Convention**

Cette convention ne générera aucun droit sur l'espace, aucun transfert de propriété ou de servitude.

## Article 12 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs Sièges et/ou bureaux respectifs.

Fait à Laon, le XX XX 2024

En deux exemplaires destinés un à la Commune, un à l'Office.

Le Maire  
de MONTESCOURT-LIZEROLLES,

Le Directeur Général  
de l'OPH de L'Aisne,

Stéphane LINIER

Eric DOURLIN.

PROJET

**ANNEXE 1 - Plan délimitation parcelle 20 rue Dudot**

**ANNEXE 2 - Cahier des charges Gestion Espaces verts**

**ANNEXE 3 - Fiche projet Requalification des espaces verts 20 rue André Dudot**

PROJET

Département :  
AISNE

Commune :  
MONTECOURT LIZEROLLES

Section : AE  
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 29/11/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

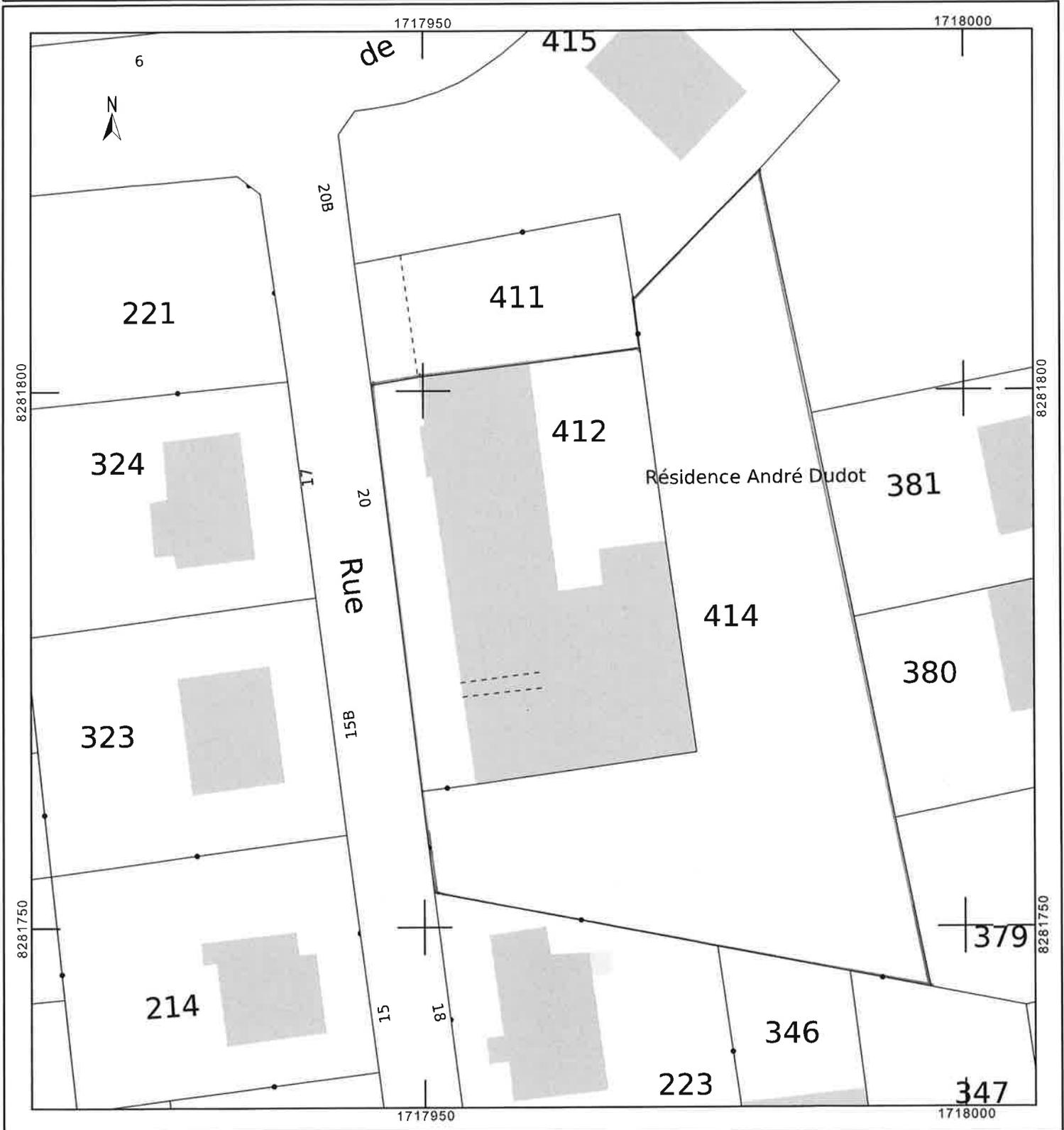
-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
SAINT QUENTIN  
Cité Administrative Rue Marcel Bleuet  
02016  
02016 LAON Cedex  
tél. 03 23 26 28 60 -fax  
sdif.laon@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

20 rue André Dudot  
Montescourt-Lizerolles  
parcelles n°412 et n°414





## Annexe n°2

---

### **Clauses du cahier des charges pour la gestion de l'espace vert de l'OPAL situé au 20 rue André Dudot Montescourt-Lizerolles**

*Rédigé le 30 juin 2024*

---



Les espaces verts de l'OPAL participent à l'attractivité de ses résidences et à la qualité du cadre de vie des locataires. A ce titre, l'OPAL est engagé dans plusieurs actions. Parmi celles-ci, la gestion différenciée.

#### **L'OPAL requalifie les espaces verts en fonction des besoins des locataires :**

- Faire baisser les charges des locataires
- Améliorer le cadre de vie des locataires
- Lutter contre le dérèglement climatique et ses conséquences
- Agir pour la biodiversité

De ce fait, la gestion du site doit respecter certains modes de gestion.

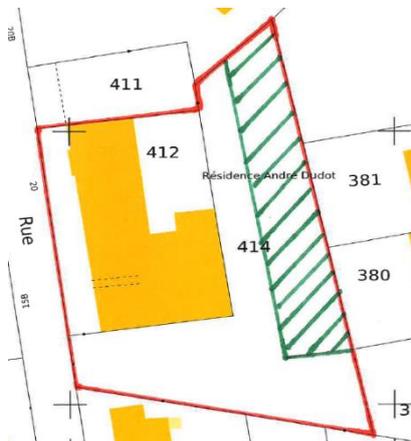
#### **Rappel de la pratique de gestion différenciée**

La protection de la biodiversité est un enjeu important pour l'OPAL. Cela se matérialise à travers son engagement RSE et sa politique environnementale de l'office (engagement 5, action 1 : « *requalifier et repenser nos espaces verts* »).

La gestion différenciée est un outil proposant un entretien spécifique à un milieu. De ce fait, l'entretien doit prendre en compte la spécificité de chaque partie du site. Elle favorise la biodiversité et répond à des enjeux de transitions territoriales, afin de lutter, entre autre, contre le dérèglement climatique.

---

#### **• Fréquence de tonte des espaces verts**



Le site présente un espace en prairie fleurie (zone représentée dans le document ci-joint), qui doit être fauché 2 fois par an la première année, de préférence en juin et en septembre.

Pour les autres années, une fauche par an de préférence en septembre est demandée.

Les résidus de fauche faisant suite à la fauche doivent être laissés sur place, afin de permettre une reprise des fleurs lors de la repousse.

Pour le reste des espaces verts (pelouses), 8 à 10 tontes par an doivent être réalisées.

#### **• Taille des haies**

Les haies présentes sur le site doivent être taillées à une fréquence d'une fois par an. Afin d'assurer un bon état sanitaire des haies, les sujets ne doivent pas être taillés à plus de 30% de leur superficie totale.

- **Entretien des massifs**

L'entretien des massifs doit être assuré par au moins deux passages par an, afin de retirer les adventices pouvant être présentes. L'entretien doit être réalisé manuellement.

- **Entretien des arbres**

Aucun élagage n'est à prévoir pour les arbres présents sur le site.

- **Evacuation des résidus de tontes et de tailles**

Suite à une tonte des pelouses, la taille d'une haie ou l'entretien des massifs, les résidus doivent être évacués du site.

- **Ramassage des feuilles**

Entre le 1<sup>er</sup> octobre et le 30 novembre, deux passages doivent être réalisés pour ramasser les feuilles, en cas de nécessité.

- **Utilisation de produits phytosanitaires**

L'Office Public de l'Habitat de l'Aisne est un établissement public. De ce fait, l'utilisation de produits phytosanitaire sur les espaces verts dont il est propriétaire est interdit depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2022.

**Diagnostic géographique**

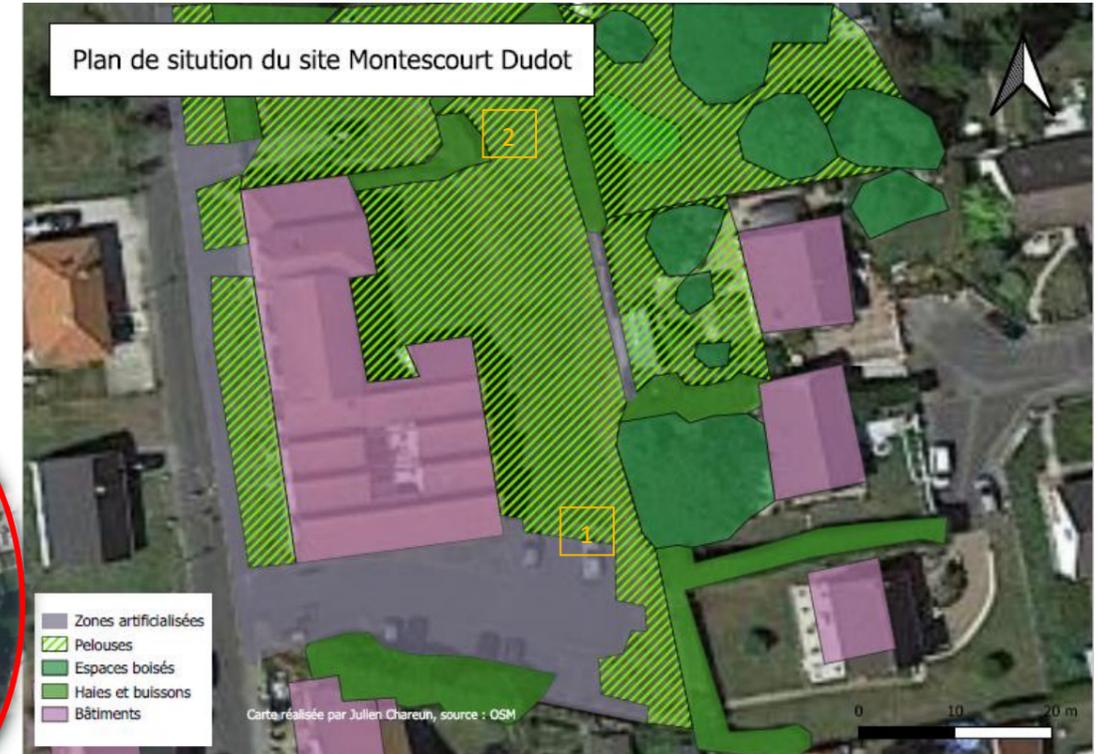
**Surface totale parcelle :**  
2 433 m<sup>2</sup>

**Surface espaces verts :**  
963.51 m<sup>2</sup> (d'après Géoportail)

**Particularités :**  
Le bâtiment est un ancien atelier

**Situation géographique :**

- Présence d'un portillon en fond de parcelle, donnant sur le jardin du voisin
- Site fermé

**Code d'entretien paysager (établi par les écoles paysagères de France)**

Entretien hybride entre l'entretien modéré et l'espace champêtre, 10 tontes/an et 2 tailles haies/an = CODE 4

**Typologie du site (établi par les écoles paysagères de France)**

Accompagnement d'habitation = TYPOLOGIE 4

**Indicateur de fréquentation sur une échelle de 1 à 10** (1= très peu fréquenté et 10 = très fréquenté)

Peu utilisé, des enfants du quartier viennent parfois jouer (5)

**Nota bene :**

- Haies de thuyas des parcelles voisines débordant sur l'espace de stationnement





## Propositions d'aménagements :

- Créer un petit chemin traversant l'espace vert
- Planter des fruitiers, installer un banc et créer une prairie fleurie

## Typologie du bâti et types d'ouvertures sur les espaces extérieurs

	Bâtiment 1	Bâtiment 2
	Vue du RDC	Vue du RDC
Séjour donnant sur l'espace vert central	T2/T3	T2/T3
Visibilité sur l'aménagement	OUI	OUI
	Vue du 1 <sup>er</sup> étage	Vue du 1 <sup>er</sup> étage
Séjour donnant sur l'espace vert central	T2/T3	T2/T3
Visibilité sur l'aménagement	OUI	OUI

Nombre de tontes annuelles :	Gestion par la commune
Présence d'espaces en fauches tardives	OUI

## Légende de la cartographie

	: Pelouses en tonte tardive (1 tonte / 2 mois)		: Bâtiment
	: Espace avec un aménagement spécifique (jardin partagé, massif fleuri, etc.)		: Espace artificialisé (parking, routes, etc.)
	: Pelouses en tonte mensuelle (1 tonte / mois)		: Espace de gestion naturelle (sans intervention humaine)



Prairie fleurie



Fruitiers

Lot n°2 (Agence Tergnier) concerné par le changement. Dans le marché des prestations d'entretien des espaces verts, le lot comprend l'entretien des sites suivants : **20 rue André Dudot**.

Coût des travaux d'aménagements : **9 573,30 euros TTC**

	Coût actuel (en euros) entretien par an (avant travaux aménagement) TTC	Charges locatives par an pour un locataire	Coût estimatif (en euros) entretien par an (après travaux aménagement) TTC	Charges locatives par an (en euros)
Pelouses	<b>660,24</b>		<b>XXX</b>	<b>Gestion courante assurée par la commune sauf élagage</b>
Haies	0,00		<b>XXX</b>	
Massifs	0,00		<b>XXX</b>	
Arbustes	0,00		<b>XXX</b>	
Désherbant manuel	0,00		<b>XXX</b>	
Divers	0,00		<b>XXX</b>	
Cheminements	0,00		<b>XXX</b>	
<b>TOTAL TTC</b>	<b>660,24*</b>	<b>73,36</b>	<b>400</b>	<b>44,50 (estimation sans élagage)</b>

\*Le nombre correspond à une moyenne. On estime qu'un logement mesure en moyenne **80 m<sup>2</sup>**. Les surfaces utilisées pour les calculs sont quittancées.

\*Le montant a été estimé via le contrat « entretien espaces verts 2020 – 2024 »