

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT

DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

BUREAU

Séance du 12 Décembre 2024

DÉLIBÉRATION : B-24/030

CHERBOURG-EN-COTENTIN - 6 RUE DE BRETAGNE - RÉHABILITATION DE 28 LOGEMENTS

Le bâtiment P105 situé 6 Rue de Bretagne à Cherbourg-en-Cotentin (50130) a été construit en 1970 et racheté par Presqu'île Habitat à la SEMIAC en 2011. L'immeuble est composé de 7 étages et de 28 logements collectifs. La typologie des logements est répartie en 14 logements de type T4 et 14 logements de type T5.

L'édifice a fait l'objet d'une réhabilitation légère en 1992 et d'une réfection de la toiture en 2024.

Presqu'île Habitat a diligenté en interne des études de pré-faisabilité et de pré-diagnostic en vue d'envisager des travaux de réhabilitation. En effet, les derniers Diagnostics de Performance Energétiques placent 8 logements en étiquette E, 9 en étiquette D et 11 en étiquette C.

Afin de confirmer les niveaux de performances énergétiques, un audit énergétique été réalisé. Les premiers retours ont confirmé une étiquette énergétique C à l'échelle du bâtiment, et une baisse des logements en étiquettes E.

Il est envisagé de réaliser les travaux ci-après :

- ✓ Reprise partielle de l'isolation thermique par l'extérieur des murs sur le premier niveau,
- ✓ Mise en place d'une VMC collective simple flux hygro B,
- ✓ Mise en sécurité des installations électriques des parties communes (NF C16-600).

Afin de compléter la réfection de l'immeuble, il est également envisagé les travaux de rafraîchissement des parties communes (peinture murs et plafonds) et de nettoyage des sols, escaliers, paliers et hall d'entrée.


Les premières études réalisées, au stade d'une faisabilité, permettent d'avancer un budget opérationnel de 409 048€ TTC.

Le Bureau valide le programme de réhabilitation, et autorise la Directrice Générale à contracter les emprunts nécessaires et solliciter les garanties d'emprunts, et à engager les dépenses nécessaires pour réaliser l'opération.

Fait à Cherbourg-En-Cotentin, le 12 décembre 2024

LE PRÉSIDENT

Gilbert LEPOITTEVIN

Copie certifiée conforme
La Directrice Générale

Patricia PETIT



Bureau

12 Décembre 2024

L'an deux mille vingt-trois, le 12 décembre à 14h00, les membres du Bureau de Presqu'île Habitat - Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin - se sont réunis sur convocation du Président adressée à chacun d'eux le 3 décembre 2024.

ÉTAIENT PRÉSENT(E) S :

- ☞ MM LEPOITTEVIN, DELMAZURE, LEJAMTEL, LEQUILBEC
- ☞ Mmes GRUNEWALD, MARWAN

ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S:

- ☞ Mme BONNEMAINS

À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ Mme MUSSO, Responsable Développement du Patrimoine
- ☞ Mme BOUCEY, Assistante de Direction

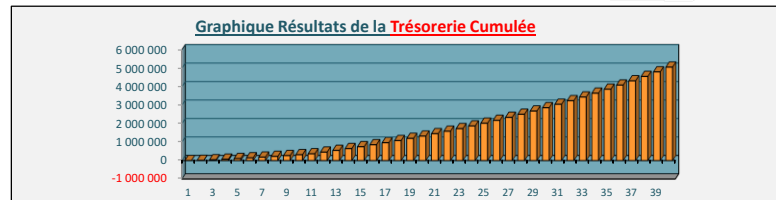
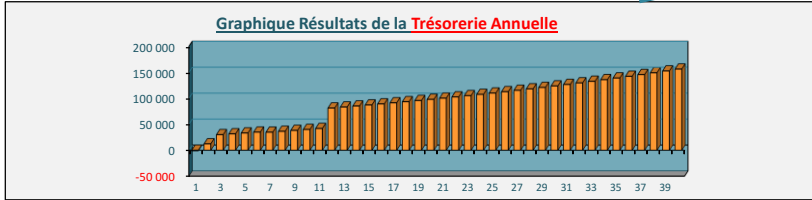
Récapitulatif d'exploitation & Ajustage des principaux paramètres

Opération : 6 RUE DE BRETAGNE
 Ville : CHERBOURG-OCTEVILLE
 Réhabilitation de 28 Logements

Avancement :
 P-E Programme
 Version :
 Version 1



CAF Moyenne sur 15 ans > 3%
 37,10%
 Equilibre acceptable



- Table de Navigation
- Retour Paramètres Financiers
- Retour Données Officielles
- Retour Paramétrage des emprunts
- Projections Financières
- Prix de Revient Prév.
- Plan de Financement Prév.
- Faisabilité Financière Détaillée

CAF avant Réhabilitation	Recette annuelle	
	90 714 €	55,54%

CAF après Réhabilitation	Recette annuelle moyenne	Caf moyenne
CAF Moyenne sur 5 ans	28 493 €	24,14%
CAF Moyenne sur 10 ans	33 425 €	26,65%
CAF Moyenne sur 15 ans	50 734 €	37,10%
CAF Moyenne sur 20 ans	62 032 €	42,37%
CAF Moyenne sur 25 ans	71 187 €	45,56%

Paramètres appliqués :

Paramètres Choisis	
Hypothèse 1	
valeurs CDC 2026	par défaut
Hypothèse 2	<input checked="" type="checkbox"/> activation
Hypothèse 3	<input checked="" type="checkbox"/> activation
Hypothèse 4	<input checked="" type="checkbox"/> activation
Hypothèse 5	<input checked="" type="checkbox"/> activation

TLA de réf	2,00%
IRL	2,30%
ICC	2,50%
Inflation	2,10%
Taux vacance	1,50%
Taux impayés	1,50%
Taux Produits financiers	2,00%
Frais de gestion (taux d'évolution)	2,10%
GR (taux évolution assiette)	2,50%
GR (taux de provisions)	0,60%
TFPB (taux dévolution)	2,30%
Décote RLS	6,50%

Montage retenu : activation → Montage sur Prix Détaillés

Montant des travaux par logt :	9 635 €/logt	HT	10 767 €/logt	TTC
Montant de l'opération par logt :	13 062 €/logt	HT	14 609 €/logt	TTC

Prêteurs	Emprunts	Type	Durée	Taux	Préfinct	Montant
CDC	PAM 1	amortissable	10 ans	2,60%	ans	327 238
CDC	PAM 2	amortissable	40 ans	2,20%	2 ans	0
CDC	Eco Prêt 1	amortissable	10 ans	1,25%	2 ans	0
CDC	Eco Prêt 2	amortissable	60 ans	1,60%	2 ans	0
Action Logement	A.L	amortissable	ans	0,90%	2 ans	0
.....	Prêt libre 2	amortissable	60 ans	0,75%	2 ans	0

CAF Moyenne sur 15 ans > 3%
 37,10%
 Equilibre acceptable

Possible Augmentation loyer : 0,00 euros / an / M² / 0,00 euros / mois / M²

Application Augmentation

Application loi Egalité Citoyenneté : Augm loyers par paliers application IRL si paliers

PLANNING PREVISIONNEL (rappel)

Date de la faisabilité	02/12/2024	Date prév.de l'OS	01/06/2025
Date prév dépôt de Financement	01/01/2025	Durée des travaux en mois	15
Date décision financement Etat	31/12/2024	Date de livraison Prév	01/09/2026

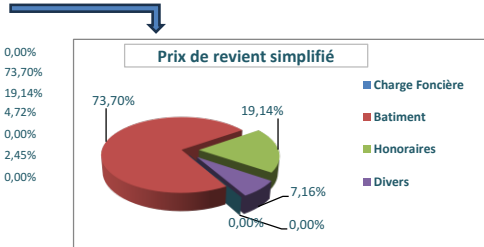
Choix de la date d'effet des contrats de prêts : → à la date de livraison

par défaut	à la signature de l'OS travaux	<input type="checkbox"/>	OS travaux + 9 mois
<input type="checkbox"/>	OS travaux + 3 mois	<input type="checkbox"/>	OS travaux + 12 mois
<input type="checkbox"/>	OS travaux + 6 mois	<input checked="" type="checkbox"/>	à la date de livraison

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

	HT	TTC
Charge foncière	- €	- €
Batiment	269 783 €	301 462 €
Honoraires	69 308 €	78 286 €
Révision de prix	17 536 €	19 290 €
Actualisation de prix	- €	- €
Intérêts de préfi.	9 100 €	10 010 €
Finct CRD Emprunts existants	- €	- €
Total Prix de Revient	365 727 €	409 048 €

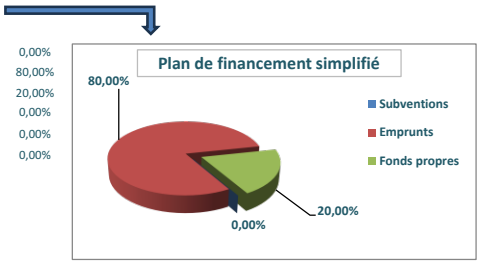
vérif P.F.Prév 365 727 € 409 048 €



PRIX DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

	Totaux
Subventions	- €
Emprunts	327 238 €
Fonds Propres NR NR	81 810 €
Fonds Propres R NR	- €
Fonds Propres R R	- €
.....	- €
Total Plan de Financement	409 048 €

vérif P.F.Prév 409 048 €



Accusé de réception en préfecture
 050-275000016-20241212-B-2024-30-DE
 Date de réception préfecture : 13/12/2024



VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

BUREAU

Séance du 12 Décembre 2024

DÉLIBÉRATION : B-24/031

**CHERBOURG-EN-COTENTIN - ZAC LES JARDINS DE L'AGORA -
ACQUISITION DU TERRAIN**

Presqu'île Habitat, Office Public de l'Habitat (OPH) de la Communauté d'agglomération du Cotentin, envisage de construire 35 logements locatifs sociaux PLUS PLAI de types T2 (18) et T3 (17), ainsi qu'un local commun résidentiel de taille comparable à un logement.

Ce projet sera situé sur la ZAC Tôt-sud-Margannes, les Jardins de l'Agora à Cherbourg-en-Cotentin.

Par délibération B-2023-005 du 9 septembre 2023, le Bureau a validé un coût global de l'opération (terrain, travaux et honoraires) à 6 350 726 € TTC, dont 408 100 € de prix de terrain.

Après discussions avec le vendeur, le prix réel du terrain est le suivant :

- Prix au m² : 84 € HT
- Prix de vente HT : 314 328 €
- Prix de vente TTC : 345 760,80 €

Il convient donc de compléter la délibération précitée, uniquement sur les éléments concernant la vente du terrain.

Le Bureau valide l'acquisition du terrain situé sur la ZAC Tôt-sud-Margannes aux conditions financières exposées ci-dessus, et autorise la Directrice Générale à signer tout acte notarié et actes subséquents liés à cette vente.

Fait à Cherbourg-En-Cotentin, le 12 décembre 2024

Copie certifiée conforme
La Directrice Générale

Patricia PETIT


LE PRÉSIDENT
Gilbert LEPOITTEVIN

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20241212-B-2024-031-DE
Date de réception préfecture : 13/12/2024



Bureau

12 Décembre 2024

L'an deux mille vingt-trois, le 12 décembre à 14h00, les membres du Bureau de Presqu'île Habitat - Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin - se sont réunis sur convocation du Président adressée à chacun d'eux le 3 décembre 2024.

ÉTAIENT PRÉSENT(E) S :

- ☞ MM LEPOITTEVIN, DELMAZURE, LEJAMTEL, LEQUILBEC
- ☞ Mmes GRUNEWALD, MARWAN

ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S:

- ☞ Mme BONNEMAINS

À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ Mme MUSSO, Responsable Développement du Patrimoine
- ☞ Mme BOUCEY, Assistante de Direction



OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU COTENTIN

BUREAU

Séance du 12 décembre 2024

DÉLIBÉRATION : B-24/032

CHERBOURG-EN-COTENTIN - RUELLE LOYSEL- DEMANDE
D'AUTORISATION D'OUVERTURE TEMPORAIRE

Presqu'île Habitat, Office Public de l'Habitat (OPH) de la Communauté d'agglomération du Cotentin, est propriétaire de la parcelle 129 AV n°360 située Ruelle Loysel à Cherbourg en Cotentin.

Monsieur DELHAY est propriétaire de la parcelle 129 AV n°175 située 25 rue Victor Grignard à Cherbourg en Cotentin.

Monsieur DELHAY souhaite transformer une construction en fond de cour de la parcelle n°175 pour en faire deux logements. Afin de pouvoir faciliter les travaux, Monsieur DELHAY sollicite auprès de Presqu'île Habitat l'autorisation d'ouvrir temporairement le mur mitoyen situé sur la limite séparative des parcelles n°175 et 360.

Cette autorisation sera donnée sous les conditions suivantes :

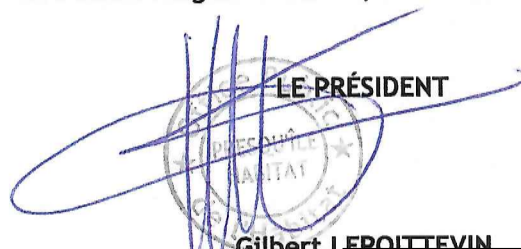
- L'ouverture sera temporaire et ne durera que pour la nécessité des travaux de construction de Monsieur DELHAY,
- Monsieur DELHAY supportera l'intégralité des frais d'ouverture puis de fermeture du mur mitoyen, ainsi que tout frais éventuel de remise en état du mur mitoyen consécutif aux travaux réalisés,
- Monsieur DELHAY assumera seul la responsabilité des travaux sur le mitoyen.

Sous ces conditions, le Bureau autorise la Directrice Générale à signer tout document donnant autorisation à Monsieur DELHAY, propriétaire de la parcelle 129 AV n°175 située 25 rue Victor Grignard à Cherbourg en Cotentin, de procéder à l'ouverture temporaire du mur mitoyen avec la parcelle 129 AV n°360 située Ruelle Loysel à Cherbourg en Cotentin, propriété de Presqu'île Habitat.

Fait à Cherbourg-En-Cotentin, le 12 décembre 2024

*Copie certifiée conforme
La Directrice Générale*

Office Public
PRESQU'ÎLE
HABITAT
Patricia PETIT


LE PRÉSIDENT
Gilbert LEPOITTEVIN

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20241212-B-2024-032-DE
Date de réception préfecture : 13/12/2024



Bureau

12 Décembre 2024

L'an deux mille vingt-trois, le 12 décembre à 14h00, les membres du Bureau de Presqu'île Habitat - Office Public de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Le Cotentin - se sont réunis sur convocation du Président adressée à chacun d'eux le 3 décembre 2024.

ÉTAIENT PRÉSENT(E) S :

- ☞ MM LEPOITTEVIN, DELMAZURE, LEJAMTEL, LEQUILBEC
- ☞ Mmes GRUNEWALD, MARWAN

ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S:

- ☞ Mme BONNEMAINS

À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ Mme MUSSO, Responsable Développement du Patrimoine
- ☞ Mme BOUCEY, Assistante de Direction