




VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

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

BUREAU

Séance du 21 Janvier 2025

DÉLIBÉRATION : B-25/001

**CHERBOURG-EN-COTENTIN - CITÉ GIRARD - PRÉSENTATION DE
L'OPÉRATION DE RÉHABILITATION**

La Cité Girard située au sein du Quartier « Les Fourches – Charcot Spanel », fait partie du projet urbain retenu dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain, dont la convention a été signée le 28 novembre 2022, et modifiée par avenant portant sur l'adaptation du planning, le 8 juillet 2024.

Construite en 1957 et réhabilités en 2003, la Cité Girard comprend 100 logements répartis sur trois bâtiments, situés au

- 83, 85, 87, 89 rue Pierre de Coubertin, 1 rue des Fourches,
- 3, 5, 7, 9 rue des Fourches,
- 11 rue des Fourches, 162 rue de la Polle.

Par délibération en date du 22 avril 2021, le Bureau avait acté un programme de réhabilitation et résidentialisation d'un montant de 6 726 500€ TTC (TVA à 10%).

Différents changements contextuels ont impacté tant le planning, le programme de travaux et ainsi donc le coût prévisionnel de l'opération.

Une réflexion commune avec les différents acteurs du projet, Ville de Cherbourg-en-Cotentin, DDTM, ANRU, ont conduit à une évolution du programme de travaux de réhabilitation.

Ce nouveau programme comprend :

- Isolation thermique des parois verticales
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Désamiantage et remplacement des couvertures y compris ré-isolation des combles
- Création d'une ventilation mécanique contrôlée
- Réfection des parties communes
- Electricité des parties communes et des caves
- Mise aux normes des systèmes de sécurité incendie
- Réfection des logements (mise aux normes électricité / équipements sanitaires / embellissements)
- Ajout de baies vitrées dans les séjours
- Pose d'une isolation phonique au sol dans les logements vacants et palier des parties communes
- Abords et pieds d'immeubles
- Gestion des eaux pluviales
- Voirie Réseaux Divers



Bureau

21 Janvier 2025

L'an deux mille cinq, le 21 janvier 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 9 janvier 2025.

ÉTAIENT PRÉSENT(E) S :

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

ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S:

- ☞ Mme BONNEMAINS (Mandataire : M. LEPOITTEVIN)
- ☞ M. LEQUILBEC (Mandataire : Mme GRUNEWALD)

À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ Mme RUAULD, Directrice de la Gestion Locative
- ☞ Mme MUSSO, Responsable Développement du Patrimoine
- ☞ M. GUENNOG, Responsable des services juridiques
- ☞ Mme BOUCEY, Assistante de Direction

L'ajout de balcons au niveau des séjours est prévu en option, et sera lié aux résultats de l'appel d'offres.

Dans le cadre de cette réhabilitation énergétique, le nouveau programme de travaux vise le niveau de performance énergétique du label « Bâtiment Basse Consommation 2024 » (BBC rénovation 2024 – 1^{ère} étape).

Le montant estimatif de cette opération, hors ajout de balcons, s'élève à 8 530 636€ TTC (TVA à 10%).

Le plan de financement prévisionnel de ce programme est défini comme suit :

	MONTANT TTC
Emprunts	2 755 404€
Prêt bonifié Action Logement	1 678 491€
Subvention ANRU- Réhabilitation	393 279€
Subvention ANRU- Résidentialisation	104 742€
Bonification du taux de subvention ANRU	393 279€
Subvention CAC	56 250€
Subvention supplémentaire CAC	350 000€
Subvention REGION	240 000€
Fonds propres – 30%	2 559 191€
TOTAL	8 530 636€

Le financement de ce programme de travaux se traduit également par l'augmentation des loyers de la résidence.

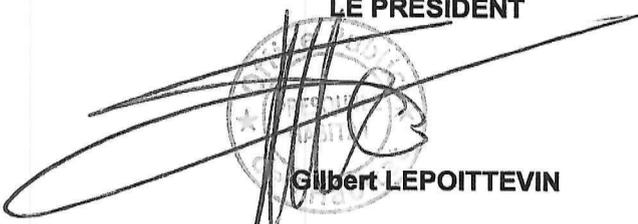
Le Bureau autorise la Directrice Générale à :

- Engager l'opération de la réhabilitation et résidentialisation pour un montant prévisionnel de 8 530 636€ TTC,
- Contracter les emprunts nécessaires et solliciter la garantie d'emprunt,
- Solliciter les subventions,
- Augmenter les loyers à la relocation, et augmenter progressivement les loyers pour les locataires en place.

Fait à Cherbourg-En-Cotentin, le 21 Janvier 2025

Copie certifiée conforme
La Directrice Générale

Patricia PETIT

LE PRÉSIDENT

Gilbert LEPOITTEVIN

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

BUREAU

Séance du 21 Janvier 2025

DÉLIBÉRATION : B-25/002

**CHERBOURG-EN-COTENTIN - TOUR DES FAMILLES - DEMANDE
D'INTERVENTION EN LIMITE DE PROPRIÉTÉ**

Au sein de la ZAC des Bassins à Cherbourg-en-Cotentin, dont la SHEMA est aménageur, un projet de construction de 78 logements est porté sur l'îlot Matignon, correspondant au terrain situé aux confins de la rue Matignon, l'Avenue Reibell et du Quai de l'entrepôt, sur les deux parcelles cadastrées section AW n°99 et n°486.

Ce terrain est limitrophe à la parcelle cadastrée, section AW n°482, dont Presqu'île Habitat est propriétaire et où a été édifié un immeuble de logements collectifs, dit « La Tour des Familles ».

Ce projet, porté par une double maîtrise d'ouvrage composée de la SHEMA et de POZZO promotion, vient s'implanter en limites de propriété en deux points, à savoir près de l'Avenue Reibell et côté Quai de l'entrepôt.

A la suite du bornage réalisé par le cabinet GEOMAT en date du 4 septembre 2024 afin de fixer la limite séparative entre les deux propriétés, il s'avère qu'il existe un mur implanté sur ladite limite séparative et qu'il a un caractère mitoyen.

Par courrier en date du 10 décembre 2024, la SHEMA a sollicité Presqu'île Habitat afin d'obtenir son accord pour démolir deux portions de ce mur mitoyen afin que la nouvelle construction puisse venir s'implanter sur la limite de propriété, retirant de fait toute mitoyenneté sur ces deux portions.

L'ensemble des travaux de démolition du mur et de reprises des avoisinants seraient assurés par la SHEMA et POZZO Promotion, et feraient l'objet de constats contradictoires.

Il a été transmis une copie du PV de bornage réalisé par le cabinet GEOMAT, ainsi que le plan de repérage des démolitions nécessaires au projet.

Le Bureau a pris connaissance du présent projet et autorise la Directrice Générale :

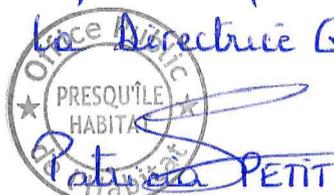
- A accepter au nom de Presqu'île Habitat la demande de la SHEMA,
- En conséquence, autoriser la SHEMA à effectuer les travaux de démolition sur les deux portions du mur mitoyen, à savoir la première portion située à l'ouest du mur entre les points de limite A et G, et la seconde portion située à l'est du mur entre les points de limite G et H,
- En conséquence, renoncer au nom de Presqu'île Habitat à la mitoyenneté des futures implantations à la place des portions démolies.

Fait à Cherbourg-En-Cotentin, le 21 Janvier 2025

LE PRÉSIDENT

Accusé de réception en préfecture
N°10121-B25-002-DE
Date de réception préfecture : 21/01/2025

copie certifiée conforme
la Directrice Générale





Bureau

21 Janvier 2025

L'an deux mille cinq, le 21 janvier 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 9 janvier 2025.

ÉTAIENT PRÉSENT(E) S :

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

ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S:

- ☞ Mme BONNEMAINS (Mandataire : M. LEPOITTEVIN)
- ☞ M. LEQUILBEC (Mandataire : Mme GRUNEWALD)

À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ Mme RUAULD, Directrice de la Gestion Locative
- ☞ Mme MUSSO, Responsable Développement du Patrimoine
- ☞ M. GUENNOG, Responsable des services juridiques
- ☞ Mme BOUCEY, Assistante de Direction



VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

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

BUREAU

Séance du 21 janvier 2025

DÉLIBÉRATION : B-25/003

BILAN SUR LES OBJECTIFS DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE

En application de l'article R421-20 du CCH, le Conseil d'Administration a fixé, par délibération n°C-18/006 du 29 Janvier 2018, les objectifs et indicateurs permettant de déterminer la part variable de la rémunération du Directeur Général pour les années 2024 à 2026.

Ceux-ci sont rappelés ci-dessous avec les résultats obtenus :

A. Optimiser l'organisation de l'Office sur des postes stratégiques et consolider les effectifs

15 Emplois à Temps Plein en 2024 (Nouveaux postes et remplacement).

Passage de 101 collaborateurs au 31/12/2023 à 110 au 31/12/2024

1- Réorganisation des services du patrimoine par l'embauche :

- D'une responsable du développement du patrimoine
- D'une chargée de travaux
- D'une gestionnaire administrative et technique (mutation interne)

2 - Travaux engagés pour revoir l'organisation de la relation client

- Rattachement de deux ETP au service SRC

3 - Autres embauches

- Une contrôleuse de gestion
- Une chargée de compte locataire
- Une juriste et une assistante juridique
- Une Chargée Ressources Humaines



Bureau

21 Janvier 2025

L'an deux mille cinq, le 21 janvier 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 9 janvier 2025.

ÉTAIENT PRÉSENT(E) S :

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

ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S:

- ☞ Mme BONNEMAINS (Mandataire : M. LEPOITTEVIN)
- ☞ M. LEQUILBEC (Mandataire : Mme GRUNEWALD)

À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ Mme RUAULD, Directrice de la Gestion Locative
- ☞ Mme MUSSO, Responsable Développement du Patrimoine
- ☞ M. GUENNOG, Responsable des services juridiques
- ☞ Mme BOUCEY, Assistante de Direction



VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

Bureau

21 Janvier 2025

L'an deux mille cinq, le 21 janvier 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 9 janvier 2025.

ÉTAIENT PRÉSENT(E) S :

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

ABSENT(E)S EXCUSÉ(E)S:

- ☞ Mme BONNEMAINS (Mandataire : M. LEPOITTEVIN)
- ☞ M. LEQUILBEC (Mandataire : Mme GRUNEWALD)

À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ Mme MUSSO, Responsable Développement du Patrimoine
- ☞ M. GUENNOG, Responsable des services juridiques
- ☞ Mme BOUCEY, Assistante de Direction

B. Diminuer la vacance

	ANNEE 2022	ANNEE 2023	ANNEE 2024
PATRIMOINE	7746	7760	7760
TAUX VACANCE (Familiaux)	4,86%	3,88%	4,33%
<i>Dont commerciale - %</i>	<i>4,59%</i>	<i>3,45%</i>	<i>3,74%</i>
<i>Dont volontaire (CoDir) - %</i>	<i>0,27%</i>	<i>0,43%</i>	<i>0,59%</i>
<i>Dont à démolir (CA) - %</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Bien que nous ayons observé une baisse globale des taux de vacance sur la période de 2022/2023, nous avons une augmentation maîtrisée en 2024. Cette hausse s'explique principalement par deux facteurs :

1. Une vacance volontaire accrue pour des réhabilitations lourdes

Dans le cadre de notre engagement à améliorer la qualité de notre patrimoine et à répondre aux exigences énergétiques et environnementales, nous avons délibérément augmenté la vacance sur la cité Girard (NPNRU) pour permettre la réalisation d'une réhabilitation lourde.

Ces travaux sont indispensables pour moderniser les logements, garantir leur attractivité future, et optimiser leur performance énergétique.

Cette vacance est une mesure temporaire et assumée, qui permettra à terme de réduire les délais de relocation et d'améliorer la satisfaction des locataires.

2. Une vacance commerciale en hausse en 2024 due à des retards imprévus liés à la liquidation d'un prestataire en juillet 2024.

Cette situation a provoqué des retards sur des travaux de remise en état de logements vacants, allongeant les délais avant leur mise en location.

Nous avons immédiatement recherché activement des nouveaux prestataires pour pallier à cette difficulté.

Malgré ces circonstances spécifiques, nous veillons à maintenir un taux de vacance global maîtrisé, dans le respect des objectifs de gestion définis.

C. Créer une relation client harmonieuse, basée sur la confiance mutuelle et la communication efficace

- Travail engagé pour revoir l'organisation de la relation client avec un cabinet en 2024 et mise en place d'atelier avec les collaborateurs
- Formation des membres du CODIR : Développer l'efficacité collective et Coaching individuel
- Suivis et analyses des indicateurs des relances et des réclamations

D. Adapter le Plan Stratégique de Patrimoine à l'urgence climatique et énergétique en fonction des DPE en cours de réalisation

- Atelier pour constituer le Plan Stratégique de Patrimoine décarboné 2024 -2034 avec 50% des équipes
- Présentation et validation du plan stratégique en Conseil d'administration le 19/12/2024

E. Prospector sur des nouvelles formes d'habitat et de la diversification

- Etude menée par un prestataire extérieur pour connaître le marché du neuf et de l'ancien
- Etude sur nos locataires pour envisager un parcours résidentiel au niveau de notre parc.
- Présentation de l'étude de diversification par le cabinet au bureau du 24/10/2024
- Validation deux programmes semi collectif et matériaux biosourcés dans les Petites Villes de Demain (RT 2020 seuil 2025) en lien avec le recrutement du responsable développement durable au sein de la SAC.

Le Bureau constate que l'ensemble des objectifs fixés à la Directrice Générale pour l'obtention de la part variable de rémunération ont été atteints pour l'année 2024.

Fait à Cherbourg-En-Cotentin, le 21 janvier 2025

LE PRÉSIDENT

Gilbert LEPOITTEVIN

Copie certifiée conforme

La Directrice Générale

