



VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

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

BUREAU
Séance du 11 septembre 2025

DÉLIBÉRATION : B-25-026

CHERBOURG-EN-COTENTIN - LES COTTAGES DE MARGANNES-
ACQUISITION EN VEFA DE 12 LOGEMENTS COLLECTIFS LOCATIFS
INTERMÉDIAIRES

Le logement locatif intermédiaire

Les logements dits "intermédiaires" bénéficient de loyers plafonnés, inférieurs aux prix du marché. Ils s'adressent aux ménages de la classe moyenne et sont attribués en fonction d'un plafond de ressources à ne pas dépasser. Il s'agit du segment locatif faisant le lien entre le logement locatif social et le logement libre privé.

Dans le cadre de sa stratégie de développement, Presqu'île Habitat a décidé d'intégrer le logement locatif intermédiaire à sa production afin de répondre aux nouveaux besoins du territoire. Ce segment permet de proposer une offre complémentaire au locatif social et à l'accession sociale à la propriété.

Dans cette perspective, Presqu'île Habitat envisage d'acquérir **12 logements locatifs intermédiaires** (6T3 et 6T4), auprès de l'opérateur immobilier EUROPEAN HOMES, situés aux Margannes (ZAC Quartier Tôt- Sud-Margannes), à Cherbourg-en-Cotentin.

Le permis de construire a été obtenu le 24 octobre 2023 et est purgé de tout recours depuis janvier 2024.

La livraison est prévue au 1^{er} trimestre 2028.

Le prix de vente est fixé à 2.526 € HT/m² SHAB parking compris.

Le prix de revient total de l'opération s'élève à 2 485 891,21 € HT, soit 2 981 051 € TTC.

Le plan de financement prévisionnel est joint en annexe.

Le Bureau valide le plan de financement prévisionnel et autorise la Directrice Générale à :

- Engager l'opération pour un montant total de 2 981 051 € TTC ;
- Signer le contrat de réservation correspondant et les actes subséquents ;
- Contracter les emprunts nécessaires et solliciter la garantie d'emprunt.

Fait à Cherbourg-En-Cotentin, le 11 Septembre 2025.

Copie certifiée conforme
La Directrice Générale

Roberta PENT

LE PRÉSIDENT
Gilbert LEPOITTEVIN

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250911-B25-026-DE
Date de réception préfecture : 12/09/2025



Bureau

11 septembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 11 septembre 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, en urgence du Président, adressée à chacun d'eux le 19 août 2025.

ÉTAIENT PRÉSENT(E) S :

- ☞ MM LEPOITTEVIN, DELMAZURE, LEQUILBEC
- ☞ MME MARWAN

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

- ☞ Mme GRUNEWALD (Mandataire : M. LEPOITTEVIN)

EXCUSÉ(E)S :

- ☞ M. LEJAMTEL
- ☞ Mme BONNEMAINS

À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ Mme LEGENDRE, Responsable d'opérations
- ☞ M. GUENNOG, Responsable des services juridiques
- ☞ Mme BOUCEY, Assistante de Direction



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

BUREAU

Séance du 11/09/2025

DÉLIBÉRATION : B-25/027

**CHERBOURG-EN-COTENTIN - LES JARDINS DE L'AGORA -
CONSTRUCTION DE 36 LOGEMENTS COLLECTIFS
FIXATION DES LOYERS**

Par délibération n° B-23/005 en date du 9 septembre 2023, le Bureau a autorisé la construction d'un programme de 35 logements sur un terrain situé ZAC Tôt Sud Margannes, les Jardins de l'Agora pour un coût d'opération de 6 350 726 € TTC.

À la suite d'ajustements du programme, le projet comprend désormais 36 logements collectifs, le Local Commun Résidentiel ayant été remplacé par un logement, sans impact sur le coût de l'opération.

Le programme se compose de :

- 18 logements de type T2
- 18 logements de type T3

La mixité sociale est assurée par un financement mixte PLUS / PLAI, réparti comme suit :

- 21 logements financés en PLUS (dont 2 PLUS majorés)
- 15 logements financés en PLAI

Fixation des loyers (base janvier 2025) :

Conformément à la circulaire en vigueur relative à la fixation des loyers, il est proposé de fixer les loyers mensuels comme suit :

Nombre	Catégorie	Loyer mensuel / m² SU
19	PLUS	7.04 €
2	PLUS majoré 33%	9.36 €
15	PLAI	6.19 €

Annexes locatives

Il est également proposé de fixer les loyers mensuels pour les annexes suivantes :

- Jardins privatifs : 20 € / mois ;
- Places de stationnement : 15 € / mois.

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250911-B-25-027-DE
Date de réception préfecture : 12/09/2025



Bureau

11 septembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 11 septembre 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, en urgence du Président, adressée à chacun d'eux le 19 août 2025.

ÉTAIENT PRÉSENT(E) S :

- ☞ MM LEPOITTEVIN, DELMAZURE, LEQUILBEC
- ☞ MME MARWAN

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

- ☞ Mme GRUNEWALD (Mandataire : M. LEPOITTEVIN)

EXCUSÉ(E)S :

- ☞ M. LEJAMTEL
- ☞ Mme BONNEMAINS

À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ Mme LEGENDRE, Responsable d'opérations
- ☞ M. GUENNOG, Responsable des services juridiques
- ☞ Mme BOUCEY, Assistante de Direction

Après en avoir délibéré, le Bureau approuve les loyers des logements, ainsi que ceux des jardins et des places de stationnement, selon les conditions précitées.

Fait à Cherbourg-En-Cotentin, le 11 septembre 2025.

copie certifiée conforme
la Directrice Générale
PRESQU'ÎLE
HABITAT
Fabrice PENIT

LE PRÉSIDENT
Gilbert LEPOITTEVIN

Ascenseurs	
Pas d'Ascenseur	

Com. Agglo du Cotentin

Majoration ML (Ac Am)	valeur	valeur retenue
Cep < 66Kwh/m² (A)	7,00%	
Cep < 88Kwh/m² (BBC)	5,00%	
Cep < 165Kwh/m² (C)	4,00%	
	0,00%	
Certification NF Habitat	1,00%	
Certification NF Habitat HQE	2,00%	
Gestion vertueuse de l'eau	2,00%	
	0,00%	
Majoration pour Zone B2	7,00%	
	0,00%	
LCR , espaces partagés etc	0,00%	
formule LCR = (0,77 x Slor) / (CS x SU)	0,00%	
	0,00%	
Ascenseur non obligatoire	4,00%	
	0,00%	
	0,00%	
	0,00%	
	0,00%	
	0,00%	
	0,00%	
	0,00%	
	0,00%	
	0,00%	
	0,00%	
Approche globale (faisabilité)	0,00%	
Total des ML :		0,00%
Planéfiné à		15,00%
Total ML retenu :		0,00%

Raccourci vers Ajustage Falsab.

Vérification de la règle de plafonnement en cas d'annexes (et de marges locales) importantes

$$SU_{op} \times (LM_{zone} \times CS \times (1 + ML)) \leq SH_{op} \times (LM_{zone} \times CS) \times 1,18 \quad (1,25 \text{ si ascenseur})$$

vérification loyer plafond		
SH	0,00	M²
LM Zone	9,64	Euros / m²/mois
CS sur SH	6,0000	
LM op	0,00	Euros / m²/mois
Recette op	0,00	Euros
coeff max	18,00%	
Recette plaf	0,00	Euros

Recette OP	0,00%	recette plafonnée
Pas plafonnement		
Taux applicable à l'opération PLS	0,00	Euros / m²/mois
	recette max / SU	

Minération du PLS	100,00%	coef minoration
	0,00	Euros / m³/mois

Taux de loyer appliqués à la simulation				
PLAI	PLAI adapté	PLUS	PLUS maj	PLS
6,19	6,19	7,04	9,36	0,00
6,19	6,19	7,04	9,36	0,00

Accusé de réception en préfecture
050-275000016-20250911-B-25-027-DE
Date de réception préfecture : 12/09/2025



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

BUREAU

Séance du 11 septembre 2025

DÉLIBÉRATION : B-25-028 CONSTRUCTIONS ILLEGALES 104 B RUE WILSON -
AUTORISATION D'ESTER EN JUSTICE

Selon un bail d'habitation en date du 17 février 2017, Presqu'île Habitat loue à Monsieur et Madame [REDACTED] une maison individuelle avec jardin située 104B rue Wilson – Tourlaville – 50110 CHERBOURG EN COTENTIN. Lors de la remise des clefs, le jardin était nu de toute construction.

Dans le cadre du règlement intérieur annexé au bail et signé par les locataires, il est expressément indiqué à son article 4 toute adjonction tendant à modifier l'état des lieux (appentis, baraques, clapiers, poulaillers, garage, abris de jardin...) est formellement prohibée et que si les preneurs pensaient être autorisés à faire lesdites adjonctions, ils s'exposeraient à être mis en demeure de remettre à leurs frais les lieux dans leur état primitif.

Selon constat d'huissier en date du 13 mars 2025, les locataires ont édifié dans leur jardin une imposante construction édifiée qui vient s'accoler et dépasser la hauteur de la clôture séparative initiale avec le jardin voisin. Elle s'apparente à un grand cabanon qui est imposant par l'emprise qu'il prend sur la surface totale du jardin et vient s'accoler directement sur la façade du logement, formant une véritable extension de son rez-de-chaussée dans son prolongement.

Derrière le cabanon, l'huissier a également constaté l'existence d'une autre construction montée avec une structure en bois et une couverture en tôle. Cette dernière est ouverte vers l'avant et pourrait s'apparenter à un appentis si elle reste ouverte. Elle vient également s'accoler au cabanon de jardin et sur la limite séparative de la propriété, dépassant cette dernière en hauteur.

Enfin, les locataires ont arraché la haie donnant sur la rue pour la remplacer par une palissade avec panneaux occultants et poteaux en bois, sur toute la largeur du jardin.

Les locataires n'ont jamais demandé la moindre autorisation à Presqu'île Habitat pour édifier ces constructions. Ils ont été mis en demeure de remettre les lieux en état par courriers en date des 19 juillet et 12 novembre 2024, courriers auxquels ils n'ont pas donné suite.

Dès lors, il convient d'autoriser la Directrice Générale à ester en justice à l'encontre de Monsieur et Madame [REDACTED] afin de demander leur condamnation à la démolition des constructions édifiées et à la remise en état des lieux loués à leurs frais.

Après en avoir délibéré, le Bureau :

- **Autorise** la Directrice Générale à ester en justice à l'encontre des époux [REDACTED] afin de demander devant le tribunal compétent leur condamnation à la démolition des constructions édifiées et à la remise en état des lieux loués à leurs frais.

Code de la Région Normandie
050-275000016-20250911-B-25-028-DE
Date de réception préfecture : 12/09/2025



Bureau

11 septembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 11 septembre 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, en urgence du Président, adressée à chacun d'eux le 19 août 2025.

ÉTAIENT PRÉSENT(E) S :

- ☞ MM LEPOITTEVIN, DELMAZURE, LEQUILBEC
- ☞ MME MARWAN

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

- ☞ Mme GRUNEWALD (Mandataire : M. LEPOITTEVIN)

EXCUSÉ(E)S :

- ☞ M. LEJAMTEL
- ☞ Mme BONNEMAINS

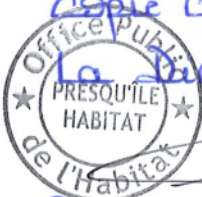
À TITRE CONSULTATIF :

- ☞ Mme PETIT, Directrice Générale
- ☞ Mme LEGENDRE, Responsable d'opérations
- ☞ M. GUENNOG, Responsable des services juridiques
- ☞ Mme BOUCEY, Assistante de Direction

constructions édifiées sis 104B rue Wilson en violation de leur bail d'habitation et à la remise en état des lieux loués à leurs frais. A défaut d'exécution de leur part, que Presqu'île Habitat puisse procéder aux travaux aux frais desdits locataires fautifs,

- **Autorise** la Directrice Générale à mandater pour se faire tout avocat pour représenter Presqu'île Habitat.

Fait à Cherbourg-En-Cotentin, le 11 septembre 2025.

copie certifiée conforme
La Directrice Générale

Patrice PETIT


LE PRÉSIDENT
Gilbert LEPOITTEVIN