

#### 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

**INTERMEDAIRES** 

### 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 1er 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.

LE PRÉSIDENT

Gilbert LEPOITTEVIN

Copie certifice conforme Lac Puli actrice Genérale

> 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

# ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S:

Mme GRUNEWALD

(Mandataire: M. LEPOITTEVIN)

## EXCUSÉ(E)S:

- Mme BONNEMAINS

## À TITRE CONSULTATIF:

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

Accusé de réception en préfecture 050-275000016-20250911-B25-026-DE Date de réception préfecture : 12/09/2025 04/09/2025

31/12/2025

31/01/2028

31/12/2029



## Plan de Financement Prévisionnel Global

Date du jour

Aute Date

(Logts)

Valeur par défaut

à la date de

Date à Saisir si besoin

presqu'

habitat

Opération : matrice vierge

Date de la faisabilité

Date Prév dépôt du financement

Date prév.de l'OS

Durée des travaux

Durée du préfinancement en année Date de consolidation

Date 1er échéance

Réalisation de 12 Logements Collectifs Neufs

PLANNING PREVISIONNE

V Mini Tre Portle U.S

VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

Opération équilibrée	
Date d'effet des contrats de Prêts	
A for data de Borntono de ser	

vérif 12,00 938 198 € 1 748 459 € 294 394 € 00 0€

0,00

0,00

47,005

30,00

0,00 0.00

€/logt €/logt €/logt €/logt €/logt €/logt

€/logt

€/logt

€/logt

€/logt

€/logt

€/logt €/logt

€/logt

€/logt

€/logt €/logt

€/logt €/logt €/logt €/logt

€/logt €/logt 191 284 €/logt 57 137 €/logt €/logt €/logt 57 137 €/logt

248 421 €/logt

116 758 €/logt 74 526 €/logt

		à la date de livraison - 1 mois
	par défaut	à la signature de l'OS travaux
		OS travaux + 3 mois
livraison - 1 mois		OS travaux + 6 mois
		OS travaux + 9 mois
		OS travaux + 12 mois
		à la date de livraison - 1 mois

	PLAI	PLUS	PLS	LU	Libre	Autre	TOTAL
Nbre de Logt	0	0	0	12	0 .	0	12
Charge foncière	- €	- €	- €	938 198 €	- €	- €	938 198
Batiment	- €	- €	- €	1 748 459 €	- €	- €	1 748 459
Honoraires	- €	- €	- €	294 394 €	- €	- €	294 394
Révision de prix	- €	- €	- €	- €	- €	- €	
Actualisation de prix	- €	- €	- €	- €	- €	- €	-
Intérèts de préfi.	- €	- €	- €	- €	- €	- €	-
Prix de revient total	- €	- €	- €	2 981 051 €	- €	. €	2 981 051
vérif	0€	ос	0 €	2 981 051 €	οc	0 €	2 981 051
vérif		0 €			2 981 051 €		2 981 051

Révision de prix	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	06
Actualisation de prix	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	0€
Intérèts de préfi.	. €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	06
Prix de revient total	- €	- €	- €	2 981 051 €	- €	. €	2 981 051 €	2 981 051 €
vérif	0€	0 €	0 €	2 981 051 €	0 €	0€	2 981 051 €	
vériJ		0 €			2 981 051 €		2 981 051 €	
☐ctivation Surcharge Foncière	Plan de	Financen	nent Prévi	sionnel	R	taccourci vers Ajus	tage Faisab.	
	PLAI	PLUS	PLS	LU	Libre	Autre	TOTAL	%
Subv. ETAT	- €	- €	. (	. €	- 6	. €	- €	0,00%
Subv. ETAT (autre)	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	0,00%
Subv. ETAT Surcharge Foncière	- €	- €	- €	. €	- €	- €	- €	0,00%
Subv. Commune	. €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	0,00%
Subv. Commune Surcharge Foncière	- €	- €	- €	- 6	- €	- €	- €	0,00%
Subv. EPCI	- €	- 6	- €	- €	- €	- €	- €	0,00%
Subv. EPCI Surcharge Foncière	- ε	- €	- €	. €	- €	- €	- €	0,00%
Subv. Département	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	0,00%
Subv. Département Surcharge Foncière	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	0,00%
Subv. Région			- €	- €	- €	- €	- €	0,00%
Subv. Région Surcharge Foncière	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	0,00%
	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	0,00%
	- €	- €	- €	- €	- 6	- €	- €	0,00%
	- €	- €	- €	. €	- €	. €	- €	0,00%

Subv. Commune	- 6	. 6	- 6	- (	- (	- €	- €
Subv. Commune Surcharge Foncière	- 6	- €	- 6	- (	- 6	- €	- €
Subv. EPCI	- 6	- 6	- 6	- 6	- 6	- €	- €
Subv. EPCI Surcharge Foncière	- (	- €	- 6	- €	- €	€	- €
Subv. Département	- 6	- €	- 6	- €	- €	. €	- €
Subv. Département Surcharge Foncière	- €	- €	. 6	- €	- 6	- €	- €
Subv. Région		The state of	- €	. 6	- 6	- €	- €
Subv. Région Surcharge Foncière	- 6	. €	- €	- €	- €	- €	- €
	- €	- €	. €	- €	- €	- €	- €
	- €	- €	- 6	- €	- 6	- €	- €
	- 6	- 6	- 6	. 6	- €	. €	- €
	- 6	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	- €	- €	- €	. €	- €	- €	- €
Total Subventi	ons - €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Prêts CDC Travaux Ancienne Calculet		- €	. €	1 401 094 €	- ε	- €	1 401 094 €
Prêts CDC Fonciers CDC	. ε	- €	. €	894 315 €	. €	. 6	894 315 €
Prêt Action Logement Amortissable	- €	- €	. €	. €	- €	. 6	- €
Prêt Action Logement in Fine	- €	- €	- €	- €	- €	. €	- €
ANRU Bonifié Travaux	- €	- €	. €	- €	- €	- €	- €
ANRU Bonifié Foncier	- 6	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Action Logement	- €	- €	- €		. €	- €	- €
ND 4	. (	. €	. 6	- €	- €	- €	. €
Retour vers p. emprunts Total des Pr	êts - €	. €	- ε	2 295 409 €	- ε	- €	2 295 409 €
Fonds Propres NR NR (équiv s	ubv) - €	- €	- ε	685 642 €	- €	. €	685 642 €
Fonds Propres R NR (équiv prêt tau	×0) - €	. €	. €	. €	· 6	- €	- €
Fonds Propres R R (équiv prêt banca	alre) - €	- ε	- €	- €	- 6	- €	- €
Total des Fonds Prop	res - €	- €	- €	685 642 €	- €	- €	685 642 €
E Bronzes en M	88 0.00%	0.000	0.00%	33,000	0.00%	0.00%	

Total des Financements € . € 2 981 051 € € 2 981 051 € - € 2 981 051 € 2 981 051 €

Plan de financement simplifié

Fonds propres 23%

Raccourci vers Ajustage Faisab.

100,00%

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





## 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

# ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S:

Mme GRUNEWALD

(Mandataire: M. LEPOITTEVIN)

## EXCUSÉ(E)S:

## À TITRE CONSULTATIF:

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

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

PRESQU'ÎLE HABITAT LE PRÉSIDENT

dilbert LEPOITTEVIN

## Publié sur notre site Internet le 16 septembre 2025 Calcul des Loyers Maxi Convention (partie LLS) Opération : Les Jardins de l'Agora dill'unit fame Ville : EQUEURDREVILLE-HAINNEVILLE

Majoration ML (construction neuve

BBIO (RE 2020 - 10%)

Cep nr (RE 2020) et Cep (RE 2020 - 5%)

Cep nr (RE 2020) et Cep (RE 2020 - 10%)





VIVRE ET HABITER EN NORMANDIE

		Nb	re de LOGEMI	INTS			
Typologie :	PLAI	PLAI adapté	PLUS	PLUS maj	PLS	TOTAL	$\neg$
Studio	0	0	0	0	0	0	0,00
T1	0	0	0	0	0	0	0,00
T1 bis	0	0	0	0	0	0	0,00
T2	9	0	9	0	0	18	50,0
T3	6	0	10	2	0	18	50,0
T4	0	0	0	0	0	0	0.00
T5	0	0	0	0	0	0	0,00
T6	0	0	0	0	0	0	0,00
T7	0	0	0	0	0	0	0,00
Total	15	0	19	2	0	36	100,
	41,67%	0,00%	52,78%	5,56%	0,00%	100,00%	

7.00%

2,00%

7,00%

	Données de l'opération					
	Nbre logts	SH	SU	CS		
PLAI	15	832,11	877,18	1,0333		
PLAI adapté	0	0,00	0,00	1,0333		
PLUS	19	1 080,51	1 117,26	1,0290		
PLUS maj	2	131,53	131,53	1,0250		
PLS	0	0,00	0,00	0,0000		
Totaux:	36	2 044,15	2 125,96	1,0308		
PLAT / PLUS	36	2 044,15	2 125,96	1,0308		

Locaux communs résidentiels		200
Surface des LCR :	0,00	_,
locaux vélos , Moto	0,00	-
Total:	0,00	-

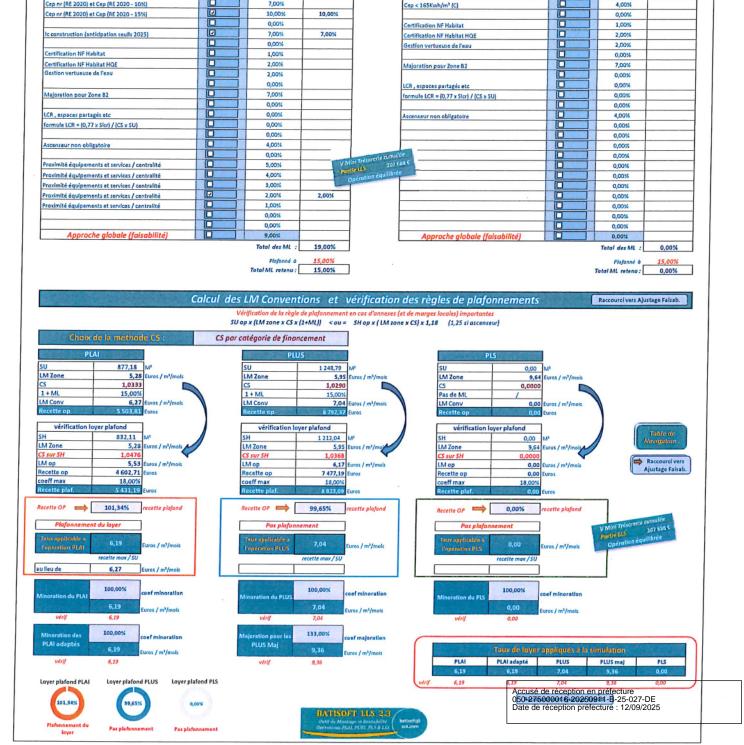
5.00%

4,00%

# Pas d'Ascenseur Calcul des Coefficients de majoration ML

Cep < 66Kwh/m² (A)

Cep < 88Kwh/m² (88C)





# 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 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 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 afin de demander devant le tribunal compétent leur condamnation à la défende le representation à 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:

- Mme BONNEMAINS

## À TITRE CONSULTATIF:

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

Accusé de réception en préfecture 050-275000016-20250911-B-25-028-DE Date de réception préfecture : 12/09/2025 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.

certifiée conforme

Gilbert LEPOITTEVIN

PRÉSIDENT

Accusé de réception en préfecture 050-275000016-20250911-B-25-028-DE Date de réception préfecture : 12/09/2025