Envoyé en préfecture le 23/12/2024
Reçu en préfecture le 23/12/2024
Publié le 24/12/2024
ID : 050-200056844-20241220-DEL2024_382-DE

Pôle attractivité et urbanisme durable
Direction urbanisme et foncier
Rapporteur : Ralph LEJAMTEL

CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N°DEL2024_382
SÉANCE DU 18 DÉCEMBRE 2024

57 - APPEL À PROJETS ANCIEN COLLÈGE CHARCOT VALIDATION DU LAURÉAT ET VENTE

La Ville de Cherbourg-en-Cotentin est propriétaire de l'emprise de l'ancien collège Charcot, sur les parcelles cadastrées AZ 76, 82, 83, 407, 409 et une partie actuellement non cadastrée du domaine public (en cours de délimitation par document d'arpentage), d'une superficie d'environ 1 586 m², situées entre la rue Noël, la rue Hervieu et le parvis de la Trinité, sur la commune déléguée de Cherbourg-Octeville.

Site emblématique du centre-ville de Cherbourg-en-Cotentin, situé face à la Basilique de la Trinité et à proximité des jardins Napoléon, l'ancien collège est inscrit à l'inventaire général du patrimoine culturel de la Région Normandie.

Dans les années 1980, la Communauté Urbaine de Cherbourg a mis à disposition au profit du Conseil Général les anciens locaux de l'école et les terrains nus situés en bordure de ces locaux, où un bâtiment neuf a été construit par le Conseil Général en 1989.

La désaffectation de cet ensemble immobilier est effective depuis la décision de fermeture du collège, constatée le 1er juillet 2019. Les parties anciennes ont alors fait l'objet d'une restitution en jouissance, et les constructions neuves ont fait l'objet d'un rachat par la Ville de Cherbourg-en-Cotentin en 2021. Le site est depuis resté vacant. L'ensemble du site a été déclassé du domaine public par délibération n°DEL2024_133 en date du 22 mai 2024.

Par délibération n°DEL2024_134 en date du 22 mai 2024, le conseil municipal a approuvé le lancement et la publication de l'appel à projets en vue de la mise en vente du site, au prix plancher d'acquisition d'1 000 000,00 € (un million euros).

Le cahier des charges de l'appel à projets a été publié sur le site internet de la Ville le 27 mai 2024, et dans le magazine Le Moniteur le 31 mai 2024. Les porteurs de projets avaient jusqu'au 27 septembre 2024 pour envoyer un dossier de candidature composé notamment d'une note explicative de leur projet et d'une offre d'acquisition.

Le service foncier et aménagement a réceptionné 24 demandes d'accès au dossier des pièces annexes. Des visites du site ont été organisées le 28 juin avec 31 participants, le 22 juillet avec 13 participants et le 5 septembre 2024 avec 3 participants. Au total, 10 dossiers de candidatures ont été réceptionnés au 27 septembre 2024.

Une Commission technique d'analyse des offres, composée de l'architecte-conseil, de l'architecte des bâtiments de France, et des agents du pôle attractivité et urbanisme durable et du pôle patrimoine et cadre de vie, s'est réunie le 11 octobre 2024 pour proposer une première analyse des candidatures reçues et préparer ainsi le Jury.

Le Jury de l'appel à projets s'est tenu le 22 novembre 2024, et était composé de :

- Monsieur ARRIVÉ, Maire,
- Madame GENTILE, Maire déléguée de Cherbourg Octeville,
- Monsieur LEJAMTEL, Maire Adjoint en charge de l'urbanisme et du Foncier,
- Monsieur LEJEUNE, Maire Adjoint en charge du commerce, (excusé),
- Madame GRUNEWALD, conseillère municipale déléguée en charge des attributions de logements,
- Monsieur VASSAL, conseiller municipal référent de l'atelier citoyen de proximité « Cœur de ville »,
- Madame MARCHAL, membre de l'atelier citoyen de proximité « Cœur de ville »,
- Monsieur LARQUEMAIN, membre de l'atelier citoyen de proximité « Cœur de ville »,
- Monsieur Frédérik LEQUILBEC, conseiller municipal (liste Cercle du Cotentin), (excusé),
- Madame Yvonne PECORARO, conseillère municipale (liste Coopérative Citoyenne),
- Monsieur Jean-Michel MAGHE, conseiller municipal (liste Pour Vous).

Envoyé en préfecture le 23/12/2024
Reçu en préfecture le 23/12/2024
Publié le 24/12/2024
ID : 050-200056844-20241220-DEL2024_382-DE

Après examen des candidatures reçues, le Jury a décidé à l'unanimité de proposer au conseil municipal de retenir l'offre du candidat KAUFMAN & BROAD.

En réponse à l'appel à projets pour la cession de l'ancien collège Charcot, le candidat KAUFMAN & BROAD propose la réhabilitation de l'ancien collège avec création d'une extension, représentant une surface de plancher totale de 2 039 m² et comprenant 36 logements en accession libre allant du T1 jusqu'au T4.

Le projet développé par KAUFMAN & BROAD a pour objectif de participer à la reconquête des espaces urbains centraux, et de faciliter l'accès au logement pour les jeunes actifs :

- La programmation proposée est la réalisation de 36 logements dont des logements de types évolutifs et modulaires, et la création d'espaces communs (potagers, terrain de pétanque, salle de convivialité) et d'espaces privés (locaux vélos privatifs réversibles en caves, jardins privés),
- Le projet architectural présente la création d'une extension dans la cour du bâtiment ancien, de balcons côté cour, d'une liaison piétonne entre le parvis de la Trinité et la rue Hervieu, tout en proposant un travail de rénovation qui préserve au maximum les façades et la toiture existante, et un travail de déminéralisation et végétalisation des cours.

Pour l'acquisition de l'ancien collège, KAUFMAN & BROAD propose la somme d'1 100 000,00 € net vendeur (un million cent mille euros). Cette offre intègre les conditions suspensives suivantes :

- Obtention d'un permis définitif de construire (purgé de tous recours et retrait) pour la réalisation d'un ensemble immobilier d'une surface de plancher minimale de 2 039 m²,
- Le surcoût de l'opération lié à des anomalies, à la pollution du bâti ou à la présence d'amiante reste inférieur à 50 000 €,
- Obtention d'une garantie financière d'achèvement.

Le Jury propose au conseil municipal que les élus et services concernés engagent des discussions avec KAUFMAN & BROAD au sujet du contenu de leur offre, notamment sur l'aspect architectural de leur projet d'extension et les éléments de patrimoine à préserver, sur la possibilité de fermeture de la liaison piétonne rue Hervieu la nuit, et sur le type de public fléché par le recours au dispositif Denormandie.

Le conseil municipal est invité à :

- approuver le choix du porteur de projets KAUFMAN & BROAD en tant que lauréat de l'appel à projets pour la cession de l'ancien collège Charcot,
- autoriser les élus et les services concernés à poursuivre les discussions avec KAUFMAN & BROAD,
- approuver la vente de ce bien immobilier cadastré AZ 76, 82, 83, 407, 409 et ainsi que la partie déclassée du domaine public d'une surface approximative de 125 m² ; (en cours de numérotation), situé parvis de la Trinité à Cherbourg-Octeville, commune déléguée de Cherbourg-en-Cotentin, au profit de KAUFMAN & BROAD ou toute autre personne physique ou morale s'y substituant, au prix d'1 100 000,00 € (un million cent mille euros) net vendeur, aux conditions suspensives énoncées ci-dessus ; tous frais d'acte notarié et de négociation étant à la charge de l'acquéreur,
- approuver les clauses résolutoires annexées au cahier des charges qui seront insérées dans un document contractuel, destiné à être annexé à l'avant-contrat de vente, et à l'acte authentique de cession du bien, visant à garantir à la collectivité la réalisation du projet lauréat,
- autoriser KAUFMAN & BROAD ou toute autre personne physique ou morale s'y substituant, à déposer, dès avant la régularisation de l'acte notarié, toute demande d'autorisation d'urbanisme portant sur cet immeuble,
- autoriser Monsieur le Maire, avec faculté de subdéléguer au représentant dûment habilité, à signer l'avant-contrat et l'acte authentique de vente et toutes leurs annexes, à recevoir par l'un des notaires associés de l'étude NAPOLÉON, sur la commune déléguée de Cherbourg-Octeville,
- dire que la recette sera inscrite au budget principal.

Envoyé en préfecture le 23/12/2024
Reçu en préfecture le 23/12/2024
Publié le 24/12/2024
ID : 050-200056844-20241220-DEL2024_382-DE

Après en avoir délibéré, le conseil municipal adopte.

Heure de vote : **19h32**		Nombre de votants : **53**	
Pour : **53**	Contre : **0**	Abstention : **0**	NPPV : **0**

Le Président de Séance,
Benoit ARRIVE
Signé électroniquement par : Benoit ARRIVE
Date de signature : 20/12/2024
Qualité : Président de séance

Le Secrétaire de Séance,
Sylvie LAINÉ
Signé électroniquement par : Sylvie LAINE
Date de signature : 20/12/2024
Qualité : Secrétaire de séance

Envoyé en préfecture le 23/12/2024
Reçu en préfecture le 23/12/2024
Publié le 24/12/2024
ID : 050-200056844-20241220-DEL2024_382-DE

Ville de Cherbourg-en-Cotentin
Département de la Manche

Conseil municipal du 18 décembre 2024

Mentions prescrites par circulaire de M. le Préfet de la Manche le 3/6/1885 :
Nombre de Conseillers en exercice : 55 – Présents à la séance : 47
Date de la convocation et de son affichage : 6 décembre 2024

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin

L'An Deux Mille Vingt-quatre, le dix-huit décembre à 17h00, le conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin, dûment convoqué en date du 6 décembre 2024 par M. ARRIVÉ, Maire, s'est réuni à la mairie de Cherbourg-en-Cotentin.

PRÉSENTS

AMBROIS Anne (mandataire Agnès TAVARD jusqu'à son arrivée 18h55) - AMIOT Florence - ARRIVÉ Benoit - BERHAULT Bernard - BERNARD Christian - BOUSSELMAME Noureddine - BROQUAIRE Guy - CATHERINE Arnaud - COUPÉ Stéphanie - DUVAL Karine - FRANÇOISE Bruno - GENTILE Catherine - GRUNEWALD Martine - HÉBERT Dominique - HÉBERT Karine - HÉRY Sophie (mandataire TARIN Sandrine à son départ 18h30) - HULIN Bertrand - HUREL Karine - ISOIRD Valérie (mandataire CATHERINE Arnaud jusqu'à son arrivée 19h40) - JOZEAU-MARIGNÉ Muriel - LAGALLARDE Quentin - LAINÉ Sylvie - LE POITTEVIN Lydie - LEFAIX-VÉRON Odile (mandataire LEJEUNE Pierre-François jusqu'à son arrivée 19h00) - LEFRANC Bertrand - LEJAMTEL Ralph - LEJEUNE Pierre-François - LELONG Gilles - LEMOIGNE Sophie (mandataire HULIN Bertrand jusqu'à son arrivée à 18h57) - LEMOINE Morgan - LEPOITTEVIN Gilbert - LEQUILBEC Frédérik - MARGUERITTE Camille (mandataire LEMOINE Morgane jusqu'à son arrivée 19h24) - MARTIN Patrice - MORIN Daniel - MORIN Lucie (mandataire PERRIER Didier jusqu'à son arrivée 18h10) - PECORARO Yvonne - PERRIER Didier - PIC Anna (mandataire ARRIVÉ Benoit à son départ à 20h00) - PLAINEAU Nadège - ROUELLÉ Maurice - SOURISSE Claudine (mandataire LEPOITTEVIN Gilbert de 17h55 à 20h12) - TARIN Sandrine (arrivée à 18h06) - TAVARD Agnès - VARENNE Valérie (mandataire HUREL Karine jusqu'à son arrivée 19h00) - VASSAL Emmanuel - VIVIER Nicolas

ABSENTS EXCUSÉS

BRANTONNE Pascal a donné procuration à PECORARO Yvonne
FAGNEN Sébastien a donné procuration à DUVAL Karine
HAMEL Estelle a donné procuration à PLAINEAU Nadège
HAMON-BARBÉ Françoise
MAGHE Jean-Michel a donné procuration à BROQUAIRE Guy
RONSIN Chantal a donné procuration à GRUNEWALD Martine
SIMONIN Philippe a donné procuration à LEJAMTEL Ralph

ABSENT

MARGUERITTE David

Mme LAINÉ Sylvie conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales remplit les fonctions de Secrétaire

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Caen, sis 3 rue Arthur Le Duc, BP 25086, 14050 – CAEN CEDEX 4 ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification

Envoyé en préfecture le 23/12/2024
Reçu en préfecture le 23/12/2024
Publié le 24/12/2024
ID : 050-200056844-20241220-DEL2024_382-DE