

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

CONSEIL MUNICIPAL

DÉLIBÉRATION N°DEL2023_325
SÉANCE DU 8 NOVEMBRE 2023

28 - ÉTUDES TECHNIQUES SITE ARMISTICES PARCELLES 383 AM N°424 ET 425 COMMUNE DÉLÉGUÉE DE CHERBOURG-OCTEVILLE

L'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) accompagne les collectivités dans la définition de leur projet, et favorise l'optimisation du foncier, la revitalisation des centres anciens et le recyclage urbain, en particulier la requalification des friches.

L'EPFN a contribué à la mise en œuvre des projets d'aménagement de Cherbourg-en-Cotentin à travers le Programme d'Action Foncière élaboré en 2007. Il s'agit d'une convention pluriannuelle qui regroupe l'ensemble des interventions foncières sollicitées par la collectivité, sur la base de ses priorités de développement, et dans le cadre d'un plafond financier fixé contractuellement.

Afin de fluidifier et simplifier ses modes de partenariats, l'EPFN souhaite mettre en place un nouveau mode de contractualisation : la Convention d'Intervention Unique, qui portera une approche plus globale, permettant le déploiement de tous ses outils sur chaque site. Cherbourg-en-Cotentin a été choisi comme territoire pilote pour constituer une première ébauche de feuille de route. Cette feuille de route, plus opérationnelle, permettra de guider la contractualisation des projets en priorisant les sites qui nécessitent une intervention. Elle sera construite en partenariat avec l'EPFN courant 2023.

Dans le cadre de sa mission d'accompagnement pour l'élaboration de la stratégie foncière de Cherbourg-en-Cotentin portée par l'EPFN, le site des Armistices a été identifié comme site stratégique nécessitant une intervention globale. Ce site comprend la parcelle cadastrée 383 AM n°424, ancien square désaffecté qui appartient à la commune, et la parcelle cadastrée 383 AM n°425, un ancien presbytère aujourd'hui inoccupé. Ces parcelles sont situées rue des Armistices, à proximité de la Mairie de la Butte et de la rue Roger Salengro sur la commune déléguée de Cherbourg-Octeville, pour un périmètre de 1 876 m² (cf. plan en annexe).

Le site du Presbytère a ainsi fait l'objet d'une demande de portage adressée à l'EPFN, afin de permettre à la collectivité de poursuivre le réaménagement de ce site. En sa séance du 16 mai 2023, le conseil municipal a approuvé l'acquisition et le portage du site du Presbytère et s'est engagé au rachat de l'immeuble dans un délai de 5 ans (cf. délibération n°DEL2023_131 du 16/05/2023).

Dans la mesure où la complexité et l'intérêt stratégique du site des Armistices justifient une intervention globale de l'EPFN, et afin de mieux appréhender le montage et les partenariats nécessaires à son renouvellement, la collectivité souhaite mobiliser le fonds friches pour des études techniques préalables à sa reconversion. Cette intervention comprendrait :

- les diagnostics techniques amiante et plomb ;
- l'estimation des coûts de la déconstruction et programme de travaux.

L'enveloppe maximale allouée pour les études s'élève à 60 000 € HT. Leur financement est réparti de la manière suivante :

- 37,5 % du montant HT par la Région Normandie ;
- 37,5% du montant HT par l'EPFN ;
- 25% du montant HT par la collectivité, auquel s'ajoute la TVA correspondante.

Le financement de ces études représente donc un investissement de 15 000 € HT soit 18 000 € TTC pour la collectivité.

A noter que sur présentation d'un état récapitulatif des dépenses acquittées relatives à l'opération, la commune de Cherbourg-en-Cotentin versera à l'EPFN un acompte d'un montant de 5 250 € correspondant à 35 % du montant HT prévisionnel de sa participation. A la fin des études, en tenant compte du principe de compensation des sommes visées ci-dessus, il résulte la somme maximale de 12 750 € à verser par la collectivité, correspondant au solde de la participation HT de la collectivité (9 750 €) et à la TVA (3 000 €).

La Commission Permanente du Conseil Régional de Normandie doit statuer prochainement sur l'attribution à l'EPFN, dans le cadre de la convention de partenariat EPFN-Région pour la période 2022-2026, une subvention pour mener à bien l'opération.

De même, le conseil d'administration de l'EPFN doit approuver prochainement la signature de la convention d'intervention pour mener les études techniques sur le site des Armistices (voir projet de convention en annexe).

Les crédits seront inscrits au budget 2024 sur la ligne 68026, et les crédits relatifs à l'avance ont été inscrits à la Décision modificative 2023.

Le conseil municipal est invité à autoriser Monsieur le Maire à signer la convention d'intervention de l'EPFN sur le site des Armistices de la commune déléguée de Cherbourg-Octeville.

Vu l'avis favorable de la commission n°3 et après en avoir délibéré, le conseil municipal adopte.

Heure de vote : 19h17		Nombre de votants : 55	
Pour : 55	Contre : 0	Abstention : 0	NPPV : 0

Le Président de Séance,
Benoit ARRIVE

Le Secrétaire de Séance,
Sylvie LAINÉ

Ville de Cherbourg-en-Cotentin
Département de la Manche
Conseil municipal du 8 novembre 2023

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 : 46

Date de la convocation et de son affichage : 26 octobre 2023

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

L'An Deux Mille Vingt-Trois, le huit novembre à 17h00, le conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin, dûment convoqué en date du 26 octobre 2023 par M. ARRIVÉ, Maire, s'est réuni à la mairie de Cherbourg-en-Cotentin.

PRÉSENTS

AMBROIS Anne - AMIOT Florence - ARRIVÉ Benoit - BERHAULT Bernard - BERNARD Christian (mandataire LE POITTEVIN Lydie à son départ 19h32) - BRANTONNE Pascal - BROQUAIRE Guy - CATHERINE Arnaud - COUPÉ Stéphanie (mandataire BERHAULT Bernard jusqu'à son arrivée 19h05) - FRANÇOISE Bruno - GENTILE Catherine - GRUNEWALD Martine - HAMEL Estelle - HAMON-BARBÉ Françoise - HÉBERT Karine - HÉRY Sophie - HULIN Bertrand - ISOIRD Valérie (mandataire GENTILE Catherine jusqu'à son arrivée 19h47) - JOZEAU-MARIGNÉ Muriel - LAGALLARDE Quentin - LAINÉ Sylvie - LE POITTEVIN Lydie - LEFAIX-VÉRON Odile - LEFRANC Bertrand - LEJAMTEL Ralph - LEJEUNE Pierre-François - LEMOIGNE Sophie - LEPOITTEVIN Gilbert - LEQUILBEC Frédéric - MAGHE Jean-Michel - MARGUERITTE Camille - MARGUERITTE David (mandataire SAGET Eddy à son départ 20h02) - MARTIN Patrice - MORIN Daniel - PECORARO Yvonne - PERRIER Didier - PLAINEAU Nadège - RONSIN Chantal - SAGET Eddy - SIMONIN Philippe - SOURISSE Claudine - TARIN Sandrine - TAVARD Agnès - VARENNE Valérie - VASSAL Emmanuel - VIVIER Nicolas

ABSENTS EXCUSÉS

BOUSSELMAME Noureddine a donné procuration à LEFRANC Bertrand
DUVAL Karine a donné procuration à AMBROIS Anne
FAGNEN Sébastien a donné procuration à PLAINEAU Nadège
HÉBERT Dominique a donné procuration à LEPOITTEVIN Gilbert
HUREL Karine a donné procuration à VARENNE Valérie
LELONG Gilles a donné procuration à SOURISSE Claudine
MORIN Lucie a donné procuration à SIMONIN Philippe
PIC Anna a donné procuration à ARRIVÉ Benoit
ROUELLÉ Maurice a donné procuration à MORIN Daniel

Madame 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



**DIRECTION DES
INTERVENTIONS ET DU FONCIER**
Pole ETUDES-TRAVAUX

POLITIQUE DE RESORPTION DES FRICHES EN NORMANDIE

**Mise en œuvre de la Convention Région-E.P.F. Normandie 2022/2026
Programme n°7**

**CONVENTION D'INTERVENTION DE L'E.P.F. NORMANDIE
SUR LA FRICHE « ANCIEN PRESBYTERE- RUE ARMISTICES »
A CHERBOURG EN COTENTIN (50)**

ENTRE

La Commune Cherbourg en Cotentin, désignée ci-après sous le terme « la Collectivité », représentée par son Maire, Monsieur Benoit Arrivé,

D'une part,

ET

L'Etablissement Public Foncier de Normandie, représenté par son Directeur Général, Monsieur Gilles GAL,

D'autre part,

Vu la délibération de la Collectivité, en date du.....

Vu la délibération de la Commission Permanente de la Région Normandie en date du

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'E.P.F. Normandie en date du 10 mars 2023, autorisant le Directeur Général à signer la présente convention

Article 1 - Objet de la convention

Dans le cadre de la convention Région Normandie / E.P.F. Normandie 2022/2026, l'E.P.F. Normandie cofinance et assure la maîtrise d'ouvrage de certaines opérations de résorption de friches, à la demande et au bénéfice des collectivités locales et de leurs établissements publics.

A ce titre, la collectivité a souhaité mobiliser le fonds friches pour des études techniques préalables à la déconstruction de l'ancien Presbytère-rue Armistices à Cherbourg en Cotentin (cf. plan en Annexe 1). Ce site est « pilote » dans le cadre d'une étude pour la préfiguration d'un Office Foncier Solidaire, pour que soit menée une simulation d'opération de renouvellement urbain.

L'objet de la présente convention est de définir les modalités de l'intervention et son financement.

Article 2 - Consistance de l'intervention

L'intervention comprend :

- les études de maîtrise d'œuvre préalables à la démolition y compris les diagnostics techniques (amiante et plomb, PEMD...),
- le cas échéant, dans une logique d'anticipation, une mission de référé préventif, qui sera sollicitée auprès du Tribunal Administratif, afin qu'un expert soit nommé pour constater les faits qui seront susceptibles de donner lieu à un litige avec les propriétés voisines, dans le cadre des futurs travaux.

Ces prestations permettront d'affiner les estimations financières dans la perspective des travaux. Si le bilan prévisionnel du projet fait apparaître un déficit, le dossier pourra faire l'objet d'une programmation ultérieure au titre du partenariat EPF-Région pour la phase Travaux, au regard des critères d'instruction du dispositif en place.

Article 3 - Engagements de l'E.P.F. Normandie

L'E.P.F. Normandie assure la maîtrise d'ouvrage et le cofinancement des prestations définis à l'article 2 ci-dessus. Il demandera l'avis des services de la collectivité sur le contenu du Dossier de Consultation des Entreprises.

Les engagements de l'E.P.F. Normandie seront limités aux financements mis en place par la Région, l'E.P.F. de Normandie et la collectivité dans le cadre de la présente convention.

Article 4 - Engagements de la Collectivité

Pendant la durée de la présente convention, la Collectivité facilitera l'accès, en obtenant au préalable l'autorisation écrite du propriétaire afin que les prestataires de l'EPF procèdent aux visites et diagnostics techniques et en appuyant les différentes demandes d'accès au site auprès des propriétaires.

La collectivité fournira par ailleurs toute information et tous documents utiles en sa possession à la date d'entrée en vigueur de la présente convention.

La collectivité s'engage à avertir, dans les meilleurs délais, l'E.P.F. Normandie en cas de difficultés locales particulières liées au chantier.

Dans le cas où des réseaux publics aériens ou souterrains devraient être maintenus en service dans les zones concernées par l'intervention, la collectivité devront, avant démarrage du chantier, prendre en charge avec les concessionnaires concernés, les travaux de dévoiement et de protection de ces réseaux, indispensables à la mise en sécurité de la zone d'intervention des entreprises.

La Collectivité devra pouvoir disposer d'informations précises sur les limites de propriété du bien concerné par les futurs travaux (nécessité de disposer d'un plan de bornage pour la bonne gestion des mitoyennetés). De plus, la Collectivité appuiera l'E.P.F. Normandie dans les démarches à réaliser auprès des riverains (visites éventuelles), si elles sont nécessaires dans le cadre des études techniques.

Article 5 - Financement de l'intervention

L'enveloppe maximale allouée pour les études s'élève à **60 000 € HT**.

Le financement de l'intervention est réparti de la façon suivante :

- 37.5 % du montant HT à la charge de la Région Normandie,
- 37.5 % du montant HT à la charge de l'E.P.F. Normandie,
- 25.0 % du montant HT à la charge de la Collectivité auquel s'ajoute la TVA correspondante

La convention est au stade « projet » dans l'attente de la délibération de la Région, prévue en novembre 2023.

Article 6 - Facturation par l'E.P.F. Normandie à la Collectivité :

Après achèvement des études, l'EPF Normandie facturera à la Collectivité, sa participation augmentée de la TVA s'y afférant. Les justificatifs des dépenses seront visés par l'agent comptable de l'EPF Normandie.

Afin d'éviter les croisements de règlements, l'EPF Normandie déduira de l'appel de fonds correspondant à la facture finale, ses fonds propres et les subventions qu'il aura reçues de la Région Normandie au profit de la collectivité pour cette opération.

Les règlements de la Collectivité seront effectués au compte de l'E.P.F. Normandie qui fournira un R.I.B.

Article 7 - Versements par la Collectivité

7-1 La Collectivité versera, comme suit, à l'E.P.F. Normandie :

7-1-1 - Acompte :

- Sur présentation d'un état récapitulatif des dépenses acquittées, certifié exact par l'Agent Comptable de l'EPF Normandie, au moins égal à 35% du montant prévisionnel programmé, la Collectivité versera un acompte d'un montant de **5 250 €** correspondant à 35% du montant HT prévisionnel de sa participation

7-2-2 - Versement final :

- A la fin des études, la Collectivité et l'EPF Normandie acceptent le principe de la compensation des sommes visées ci-dessus dont il résulte une somme maximale de **12 750 €** correspondant au solde de la participation HT de la Collectivité (9 750 €) et à la TVA (3 000 €) à verser par la collectivité au bénéfice de l'EPF Normandie.

Les règlements de la Collectivité seront effectués par le trésorier principal, comptable assignataire des paiements au compte de l'E.P.F. Normandie qui fournira un R.I.B.

Article 8 - Communication

La collectivité s'engage à faire connaître le présent dispositif et valoriser le concours de la Région et de l'E.P.F. Normandie, notamment lors des opérations de communication externe.

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention prend effet à sa notification par l'E.P.F. Normandie à l'ensemble des signataires.

Le commencement d'exécution doit avoir lieu au plus tard 2 ans à compter de la délibération de la Région Normandie, et s'achèvera au plus tard 4 ans et 6 mois après cette même délibération, sous peine de l'annulation de la subvention.

La convention s'achèvera après le dernier versement de la participation de la Collectivité. Cet achèvement sera constaté par un procès-verbal co-signé par les parties.

Au-delà, les obligations de l'Etablissement Public Foncier de Normandie seront limitées aux garanties prises au titre des marchés publics.

Fait à Rouen,

**Le Maire de la Commune
De Cherbourg en Cotentin**

**Le Directeur Général
de l'EPF Normandie**

Benoit Arrivé

Gilles GAL

PROJET

Annexe

Recyclage foncier

Ancien presbytère - Rue de l'Armistice

CA du Cotentin
Cherbourg-en-cotentin

Surface : 1 244 m² environ
Emprise bâtie : 369 m² environ
Section : AM



Sources : Origine cadastre 2023 - Droits de l'Etat réservés

Cartographie : C.E (EPF Normandie) le 04/09/2023

- Emprise concernée par la friche
- Parcelles
- Sections cadastrales
- Bâti

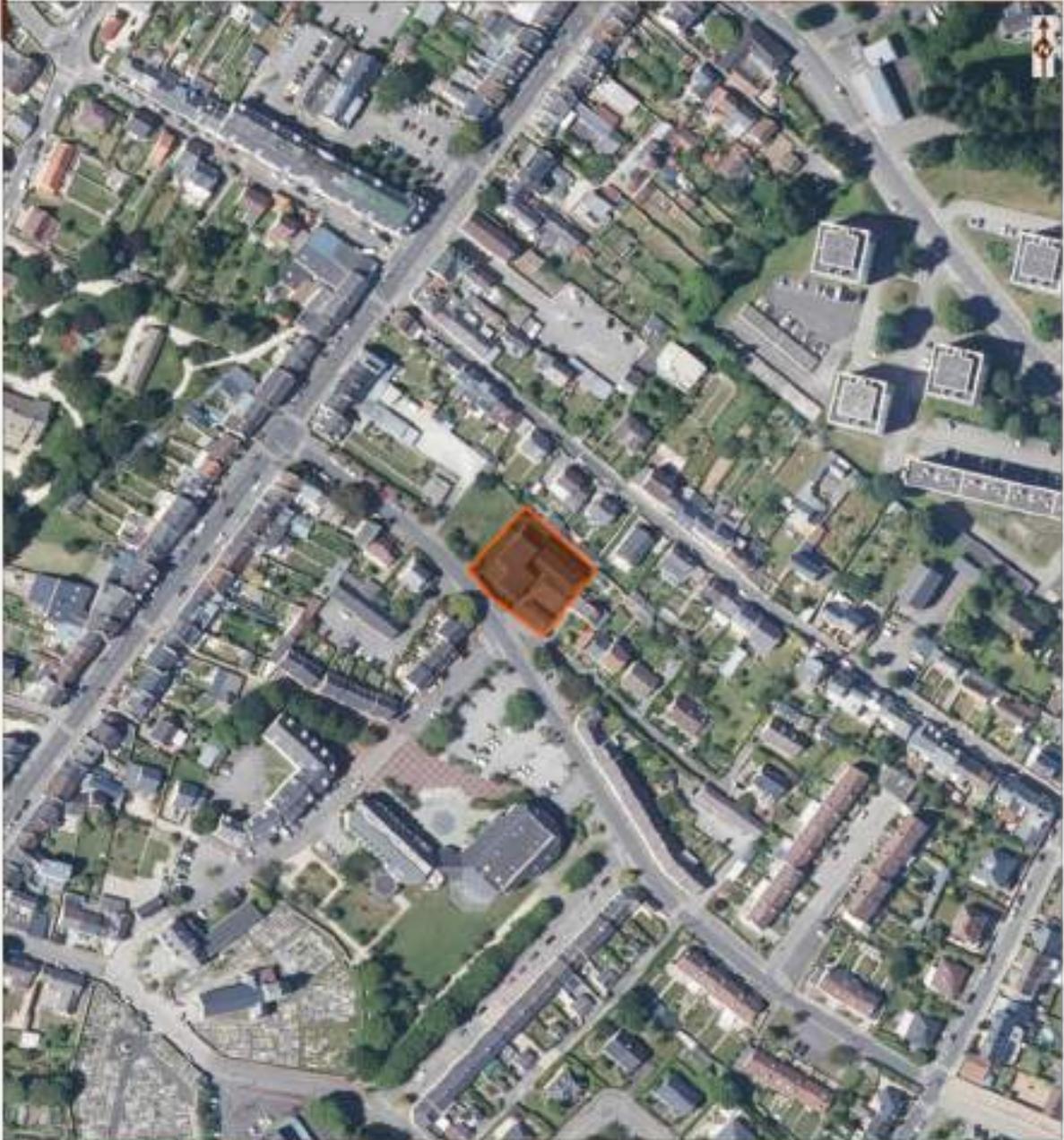


Recyclage foncier

Ancien presbytère - Rue de l'Armistice

CA du Cotentin
Cherbourg-en-cotentin

Surface : 1 244 m² environ
Emprise bâtie : 369 m² environ



Sources : BD Ortho 50 - IGN - 2023

Cartographie : C.E. (EPF Normandie) le 04/09/2023

 Emprise concernée par la friche

