

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

## CONSEIL MUNICIPAL

### DÉLIBÉRATION N°DEL2023\_089 SÉANCE DU 5 AVRIL 2023

#### 54 - ÉTUDES TECHNIQUES SITE BEAUREGARD - EPFN

L'Etablissement 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 par la requalification de 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.

Situé sur la commune déléguée de La Glacerie, à l'angle des rues Martin Luther King et docteur Schweitzer, le site connu sous le nom de « Beauregard » est un ancien foyer postcure appartenant à l'association Addictions France, désaffecté depuis 2016. Il bénéficie d'un positionnement géographique stratégique à l'échelle de La Glacerie, au cœur d'un pôle de vie important. Ce site est composé des parcelles 203 AE n°491 et 493, d'une superficie totale de 17 689 m<sup>2</sup>, soit près de 2 hectares, situé en zone UC du Plan Local d'Urbanisme.

Une étude de programmation a été réalisée sur ce site par le cabinet « La FABRIQUE URBAINE », associant le CCAS et l'établissement d'aide par le travail (ESAT) ACAIS, pour la réalisation d'un quartier d'habitat inclusif. Le programme urbain prévoit la réalisation de 75 logements (terrains à bâtir, maisons de ville et collectifs), en accession et en location. La programmation est adaptée à la topographie, et propose un espace public central.

Suite au comité de pilotage du Programme d'Action Foncière de février 2021, et avec l'objectif de poursuivre son partenariat avec l'EPFN, la collectivité a sollicité le portage foncier du site Beauregard dans l'attente de la concrétisation du projet d'aménagement (cf. délibération n°DEL2021\_165 du 30/06/2021).

Dans la perspective de la mise en place de la stratégie foncière de Cherbourg-en-Cotentin, la réunion de suivi de projets du 25 mai 2022 a permis d'engager la discussion sur les dossiers et interventions prioritaires.

Dans la mesure où la complexité et l'intérêt stratégique du site Beauregard justifie une intervention globale de l'EPFN, et afin de mieux appréhender le devenir du site et notamment de l'ancien bâtiment de l'association, la collectivité souhaite mobiliser le fonds friches pour des études techniques préalables à sa reconversion. Cette intervention comprendrait :

- un diagnostic structurel du bâtiment (ayant fait l'objet d'un incendie), afin d'appréhender les enjeux de sa réhabilitation en logements, sur les plans techniques et financiers ;
- des études techniques de maîtrise d'œuvre préalables à la démolition et les diagnostics techniques associés (amiante et plomb, diagnostic PEMD...) dans le but d'apprécier la faisabilité et les coûts de désamiantage et démolition afin de disposer d'une comparaison des scénarios de reconversion (réhabilitation ou démolition).

A noter qu'en cas de démolition, une intervention pourra être sollicitée via le partenariat EPFN-Région.

L'enveloppe maximale allouée pour les études s'élève à **70 000 € 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.**
- 

Le financement de ces études représente donc un investissement de **17 500 € HT soit 21 000 € 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 **6 125 €** 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 **14 875 €** à verser par la collectivité, correspondant au solde de la participation HT de la Collectivité (11 375 €) et à la TVA (3 500 €).

En sa séance du 07 novembre 2022, la Commission Permanente du Conseil Régional de Normandie a attribué à l'EPFN, dans le cadre de la convention de partenariat EPFN-Région pour la période 2022-2026, une subvention de 26 250 € pour mener à bien l'opération « Ancien foyer Beaugard - Etudes techniques » à Cherbourg-en-Cotentin.

En ses délibérations du 11 mars 2022 et du 25 novembre 2022, le conseil d'administration de l'EPFN a approuvé la signature de la convention d'intervention pour mener les études techniques sur le site Beaugard (voir projet de convention en annexe).

Le conseil municipal est invité à autoriser Monsieur le Maire à signer la convention d'intervention de l'EPFN sur le site Beaugard.

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

Heure de vote : <b>22h45</b>		Nombre de votants : <b>53</b>	
<u>Pour</u> : <b>52</b>	<u>Contre</u> : <b>0</b>	<u>Abstention</u> : <b>0</b>	<u>NPPV</u> : <b>1</b> Sébastien FAGNEN

Le Maire,  
**Benoit ARRIVÉ**

Le Secrétaire de Séance,  
**Patrice MARTIN**

PJ : 1

Ville de Cherbourg-en-Cotentin  
Département de la Manche  
**Conseil municipal du 05 avril 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 : 44

Date de la convocation et de son affichage : 22 mars 2023

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

**L'An Deux Mille Vingt-Trois, le cinq avril** à 17h00, le conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin, dûment convoqué en date du 22 mars 2023 par M. ARRIVÉ, Maire, s'est réuni à la mairie de Cherbourg-en-Cotentin.

### **PRÉSENTS**

AMBROIS Anne (mandataire FAGNEN Sébastien à son départ 22h30) - AMIOT Florence - ARRIVÉ Benoit (23h22 départ vote délibération 66) - BERHAULT Bernard - BERNARD Christian (mandataire BOUSSELMAME Nouredine à son départ 19h56) - BOUSSELMAME Nouredine - BROQUAIRE Guy - COUPÉ Stéphanie (mandataire LELONG Gilles jusqu'à son arrivée 18h25) - DUFILS Gérard - DUVAL Karine - FAGNEN Sébastien - FRANÇOISE Bruno (arrivée 17h45) - GENTILE Catherine - GRUNEWALD Martine - HAMEL Estelle (mandataire BERHAULT Bernard jusqu'à son arrivée 17h24 et à son départ 22h18) - HÉBERT Dominique - HÉBERT Karine (arrivée 17h29 - mandataire HÉRY Sophie à son départ) - HÉRY Sophie (mandataire SAGET Eddy jusqu'à son arrivée 18h35) - HULIN Bertrand (mandataire AMIOT Florence à son départ 22h18) - ISOIRD Valérie - JOZEAU-MARIGNÉ Muriel - LAINÉ Sylvie - LEFAIX-VÉRON Odile (mandataire GRUNEWALD Martine à son départ 22h18) - LEFRANC Bertrand - LEJAMTEL Ralph (mandataire LEJEUNE Pierre-François à son départ 23h11) - LEJEUNE Pierre-François - LELONG Gilles - LEMOIGNE Sophie - LEPOITTEVIN Gilbert - LEQUILBEC Frédéric (mandataire SAGET Eddy à son départ 23h06) - MAGHE Jean-Michel - MARTIN Patrice - MORIN Daniel - PECORARO Yvonne - PERRIER Didier - PLAINEAU Nadège (arrivée 17h43 mandataire LEFRANC Bertrand à son départ 22h35) - RONSIN Chantal - ROUELLÉ Maurice - SAGET Eddy (arrivée 17h52) - SIMONIN Philippe - TAVARD Agnès - VARENNE Valérie - VASSAL Emmanuel - VIVIER Nicolas (mandataire PECORARO Yvonne à son départ 20h05 jusqu'à son retour 22h18).

### **ABSENTS EXCUSÉS**

CATHERINE Arnaud a donné procuration à HÉBERT Dominique  
HUREL Karine a donné procuration à LEMOIGNE Sophie  
KRIMI Sonia a donné procuration à MAGHE Jean-Michel  
LAGALLARDE Quentin a donné procuration à LAINÉ Sylvie  
LE POITTEVIN Lydie a donné procuration à AMBROIS Anne puis à TAVARD Agnès  
MARGUERITTE Camille a donné procuration à BROQUAIRE Guy  
MORIN Lucie a donné procuration à DUVAL Karine  
SOURISSE Claudine a donné procuration à LEPOITTEVIN Gilbert  
TARIN Sandrine a donné procuration à FRANÇOISE Bruno

### **ABSENTS**

MARGUERITTE David  
PIC Anna

M. MARTIN Patrice 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](http://www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification



**DIRECTION DES  
INTERVENTIONS ET DU FONCIER**

## **POLITIQUE DE RESORPTION DES FRICHES EN NORMANDIE**

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

**CONVENTION D'INTERVENTION DE L'E.P.F. NORMANDIE  
SUR LA FRICHE « ANCIEN FOYER BREAUREGARD »  
A LA GLACERIE (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 7 novembre 2022,

**Vu** la délibération du Conseil d'Administration de l'E.P.F. Normandie en date du 11 mars 2022 et du 25 novembre 2022, 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 reconversion du site de l'ancien foyer Beauregard à La Glacière (cf. plan en Annexe 1), afin d'éclairer la collectivité sur le devenir du site : démolition totale ou réhabilitation du bâtiment, dans le cadre d'un projet de logements.

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 :

- Un diagnostic structurel du bâtiment (ayant fait l'objet d'un incendie), afin d'appréhender les enjeux de sa réhabilitation en logements, sur les plans techniques et financiers ;
- Des études techniques de maîtrise d'œuvre préalables à la démolition et les diagnostics techniques associés (amiante et plomb, diagnostic PEMD...) dans le but d'apprécier la faisabilité et les coûts de désamiantage et démolition afin de disposer d'une comparaison des scénarios de reconversion (réhabilitation ou démolition).

Ces prestations permettront d'affiner les estimations financières dans la perspective des travaux. Si le scénario de démolition est retenu et que 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 les contacts avec l'actuel propriétaire du site afin de permettre son accès à toute personne représentant l'E.P.F. Normandie ainsi qu'à toute personne que celui-ci aura mandatée.

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 et son aménageur 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.

### **Article 5 - Financement de l'intervention**

L'enveloppe maximale allouée pour les études s'élève à **70 000 € 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

### **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 **6 125 €** 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 **14 875 €** correspondant au solde de la participation HT de la Collectivité (11 375 €) et à la TVA (3 500 €) 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**

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 présente convention prend effet à sa notification par l'E.P.F. Normandie à l'ensemble des signataires. La convention s'achèvera après la réception des études par l'E.P.F. Normandie. 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**

# Annexe

## Recyclage foncier

## Ancien foyer Beauregard


CA du Cotentin  
La Glacerie (Cherbourg-en-Cotentin)

Surface : 1,7689 ha environ



Sources : BD Ortho 50 - IGN - 2022

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 10/01/2023

 Emprise concernée par la friche

0 35 70 140  
Mètres





# Recyclage foncier

# Ancien foyer Beauregard

CA du Cotentin  
La Glacerie (Cherbourg-en-Cotentin)

Surface : 1,7689 ha environ  
Section : AE



Sources : Origine cadastre 2022 - Droits de l'Etat réservés

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 10/01/2023

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

