



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU COTENTIN

Délibération n° DEL2023_086

OBJET : Sites de l'AFPA et de Beauregard - Conventionnement avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Normandie

Exposé

Dans le cadre de ses compétences notamment d'habitat et de développement économique, la Communauté d'Agglomération du Cotentin a vocation à acquérir du foncier ou constituer des réserves foncières afin de pouvoir mettre en œuvre sa politique de développement de logements, d'élargir les possibilités en matière d'offres économiques à vocation tertiaire et plus généralement afin de répondre aux besoins de son territoire.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a pour objectif d'assurer un développement équilibré et diversifié de l'offre de logements sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération. Cet objectif doit se traduire d'une part par la production de logements privés en accession à la propriété ou en location, et d'autre part par la programmation de logements locatifs sociaux et de logements en accession sociale à la propriété. Il doit par ailleurs s'appuyer en partie sur une action publique en faveur de la mobilisation des fonciers stratégiques.

En matière d'immobilier d'entreprise, la Communauté d'Agglomération du Cotentin a pour objectif de développer son offre en se dotant d'équipements à la hauteur de son dynamisme économique, ceci en privilégiant la valorisation d'espaces stratégiques.

La trajectoire engagée vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), inscrite dans la Loi Climat et Résilience incite les collectivités à accroître leurs ambitions en termes de renouvellement urbain, de valorisation des friches et bâtiments vacants pour répondre aux besoins de leurs territoires.

Deux sites stratégiques ont été identifiés et sont en cours d'études pour leur acquisition dans le cadre d'un partenariat entre la Ville de Cherbourg-en-Cotentin, la Communauté d'agglomération du Cotentin et l'Établissement Public Foncier (EPF) de Normandie :

Le site dit de « l'AFPA »

Ce site abritait les locaux de l'Association nationale pour la formation professionnelle des adultes. Il est situé avenue Amiral Lemonnier (RD901) et plus exactement rue Paul Nicolle à Cherbourg-en-Cotentin (50100). La proposition de cession par l'association concerne dans un premier temps une emprise de 13 180 m² à prendre sur la parcelle cadastrée AH n°411 (voir plan joint).

Dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville, la ville de Cherbourg-en-Cotentin a sollicité l'EPF de Normandie pour mener une étude pré-opérationnelle de programmation sur 6 sites stratégiques situés dans le secteur de l'entrée Est du territoire communal (site de l'AFPA, site des anciens abattoirs, site Lasnon, site Maupas, Site Suez et site Simon) pour en étudier les potentialités d'aménagement. La convention prévoyait également la réalisation des études

techniques des sites de l'abattoir et de l'AFPA notamment pour définir les possibilités de réhabilitation ou les conditions de démolition.

Le site de l'AFPA ayant une vocation à accueillir des activités économiques (aménagement de bâtiments à vocation tertiaire) ou/et des équipements publics (implantation d'un équipement public, la création de locaux communautaires, etc.), il est proposé de conclure un avenant à la convention d'étude d'urbanisme pré-opérationnelle avec l'EPF de Normandie et la ville de Cherbourg-en-Cotentin. Cet avenant permettra d'engager la réflexion sur l'aménagement du site et de décider des études techniques complémentaires qui seront nécessaires (pollution, amiante...). L'objectif est de déterminer, compte tenu des contraintes et des atouts du site, les conditions techniques et financières de l'intervention publique et de formuler les propositions de scénarios d'aménagement.

D'autre part, il est proposé de demander l'intervention de l'EPF de Normandie pour le portage foncier de cette opération. Il s'agit de demander à l'EPF de Normandie d'acquérir le bien et de porter financièrement celui-ci sur une durée maximale, sauf dérogation, de 5 années, la Communauté d'Agglomération du Cotentin s'engageant à racheter le bien au plus tard à la fin de la période. Si l'EPF de Normandie assure le portage financier de l'acquisition, la Communauté d'Agglomération du Cotentin aura à sa charge le gardiennage et l'assurance du bien.

Le site dit « Beauregard »

Situé sur la commune déléguée de la Glacerie (50470) à l'angle des rues Martin Luther King et du Dr Schweitzer Cadastéré, cet ancien foyer postcure appartenant à l'Association Nationale de Prévention contre l'Alcoolisme est désaffecté depuis 2016. Ce site est composé des parcelles cadastrées 203 AE n°491 et 493 d'une superficie totale de 17 689 m² (voir plan joint).

Une convention d'études techniques a été signée entre la ville de Cherbourg-en-Cotentin et l'EPF de Normandie pour statuer sur le devenir du foyer bâtiment qui subsiste. Une convention de portage a été signée entre la commune et l'EPF de Normandie dans le cadre de son Programme d'Action Foncière.

Des négociations sont en cours avec l'association propriétaire pour l'acquisition du site avec un prix de vente de 390 000 € (valeur Domaines) et pour convenir des conditions suspensives demandées par l'association (définition de la vocation sociale du site).

La ville de Cherbourg-en-Cotentin a étudié différents aménagements pour le site dont les éléments sont remis à la Communauté d'Agglomération du Cotentin.

Compte tenu de l'opportunité que présente ce site pour accompagner la mise en œuvre d'actions du PLH communautaire, il est proposé que la Communauté d'Agglomération du Cotentin s'engage auprès de l'EPF de Normandie pour lui demander d'assurer le portage foncier du bien et de mener les études techniques complémentaires sur le bâtiment présent sur le site.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin engagera, à partir des conditions posées par le vendeur, des études déjà menées par la ville de Cherbourg-en-Cotentin et des objectifs du PLH, une réflexion sur le devenir de ce site en concertation avec ses partenaires.

Il est précisé, pour les deux sites, que les études techniques sur les bâtiments et le terrain dont le portage financier est assuré par l'EPFN sont engagées et financées par la structure s'engageant à acquérir le site. Les cahiers des charges de ces études seront soumis à validation du COPIL.

Pour les études d'aménagement urbain sur ces deux sites, la décision de mise en œuvre et la définition du cahier des charges font l'objet d'une décision conjointe avec la commune d'implantation et le financement sera fixé par avenant selon les attentes des deux parties. En amont des COTECH et des COPIL, les deux collectivités seront destinataires des études pour préparer ces instances.

Délibération

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'arrêté du Préfet de la Manche en date du 4 novembre 2016 portant création de la Communauté d'Agglomération du Cotentin,

Vu la délibération du Conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin du 30 juin 2021 (Beauregard),

Vu la délibération du Conseil communautaire n°DEL2022_009 du 1^{er} mars 2022 adoptant définitivement le PLH,

Vu la délibération du Conseil municipal de Cherbourg-en-Cotentin du 5 avril 2023 (AFPA),

Considérant le PPI 2022-2026 de l'EPF de Normandie (Conseil d'administration du 11 mars 2022),

Le conseil communautaire a délibéré (Pour : 171 - Contre : 0 - Abstentions : 12) pour :

- **Acquérir** l'emprise d'environ 13 180 m² à prendre sur la parcelle cadastrée 000AH n°411 (AFPA) et les parcelles cadastrées 203AE n°491 et 493 d'une superficie totale de 17 689 m² (Beauregard) situées commune de Cherbourg-en-Cotentin,
- **Solliciter** l'Établissement Public Foncier de Normandie pour procéder à ces acquisitions et assurer le portage foncier de ces biens,
- **S'engager** à racheter les terrains dans un délai maximum de cinq ans,
- **Autoriser** le Président à signer un avenant avec l'Établissement Public Foncier de Normandie et la ville de Cherbourg-en-Cotentin pour la réalisation de l'étude multi-sites et des études techniques nécessaires sur les bâtiments existants permettant de décider de leur réhabilitation ou destruction notamment pour le site de l'AFPA,
- **S'engager** à inscrire les crédits afférents à la réalisation de ces missions au budget communautaire 2024,
- **Autoriser** le Président ou son délégataire à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération, notamment les conventions à intervenir avec l'EPF de Normandie et actes sous seing privés et notariés à régulariser.

- **Dire** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Caen (par voie postale au 3 rue Arthur Leduc 14000 Caen ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr) dans un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat et de l'accomplissement des formalités de publicité requises.

LE PRESIDENT,

LE SECRETAIRE DE SEANCE,

David MARGUERITTE

Hubert LEMONNIER

Annexe(s) :

Parcelle AH 411 (AFPA)

Parcelle 203AE 491 (Beauregard)

Parcelle 203AE n°493 (Beauregard)

28 SEPTEMBRE 2023

Date d'envoi de la convocation : le 15/09/2023

Nombre de membres : 192

Nombre de présents : 169

Nombre de votants : 183

A l'ouverture de la séance

Secrétaire de séance : Hubert LEMONNIER

L'an deux mille vingt trois, le jeudi 28 septembre, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine à Valognes à 18h00 sous la présidence de David MARGUERITTE,

Etaient présents :

AMBROIS Anne (A partir de 19h03), AMIOT Guy, AMIOT Sylvie, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Etienne, ASSELINE Yves, BARBÉ Stéphane, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERHAULT Bernard, BERTEAUX Jean-Pierre, BIHEL Catherine, BLESTEL Gérard, BOUSSELMAME Nouredine, BRANTHOMME Nicole, BRANTONNE Pascal, BRIENS Eric, BRISSET Franck, BROQUAIRE Guy, LETOUZE Thierry suppléant de BUHOT Sophie, BURNOUF Elisabeth (Jusqu'à 19h30), CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CAUVIN Jean-Louis, COLLAS Hubert, COQUELIN Jacques, COUPÉ Stéphanie, CRESPIN Francis, CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DENIS Daniel, DESTRES Henri, DIGARD Antoine, DOREY Jean-Marie, DOUCET Gilbert, DUBOIS Ghislain, DUBOST Nathalie, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUVAL Karine, FAGNEN Sébastien, FAUDEMERE Christian, FONTAINE Hervé, FRANCOIS Yves, FRANCOISE Bruno, GANCEL Daniel, GASNIER Philippe, GENTILE Catherine, GERVAISE Thierry, MESNIL Thérèse suppléante de GILLES Geneviève, GIOT Gilbert, GODAN Dominique, GOURDIN Sédrick, GROULT André, GRUNEWALD Martine, GUILBERT Joël, GUILLEMETTE Nathalie, HAMON Myriam, HAMON-BARBÉ Françoise, HARDY René, HAYÉ Laurent, HEBERT Dominique, HEBERT Karine, HELAOUET Georges, HERY Sophie, HOULLEGATTE Valérie, HULIN Bertrand, HURLOT Juliette, JEANNE Dominique, JOUAUX Joël, JOZEAU-MARIGNE Muriel, LAFOSSE Michel, LAINÉ Sylvie, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, LANGLOIS Hubert, LE BLOND Auguste, LE CLECH Philippe, LE DANOIS Francis, LE GUILLOU Alexandrina, LE PETIT Philippe, LE POITTEVIN Lydie, LEBRETON Robert, LECHATREUX Jean-René, LECHEVALIER Isabelle, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LEFAIX-VERON Odile, LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFER Denis, LEFEVRE Hubert, LEGOUET David, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph, LEJEUNE Pierre-François, LELONG Gilles, LELOUEY Dominique, LEMENUEL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMONNIER Hubert, LEMONNIER Thierry, LEONARD Christine, LEPETIT Gilbert, LEPLEY Bruno, LEPOITTEVIN Gilbert, LEPOITTEVIN Sonia, LEQUERTIER Colette, LEQUILBEC Frédéric, LERENDU Patrick, LEROSIGNOL Françoise, LEROUX Patrice, LETERRIER Richard, DURUEL Christophe suppléant de LEVAVASSEUR Jocelyne, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MADELEINE Anne, MAGHE Jean-Michel, MAHIER Manuela, MARGUERIE Jacques, MARGUERITTE Camille, MARGUERITTE David, MARIE Jacky, MARTIN Patrice, MARTIN Serge, MARTIN-MORVAN Véronique, TINCELIN Christiane

suppléante de MAUGER Michel, MAUQUEST Jean-Pierre, MIGNOT Henri, MORIN Daniel, MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Marie, OLIVIER Stéphane, PARENT Gérard, PECORARO Yvonne, PELLERIN Jean-Luc, PERRIER Didier, PERROTTE Thomas, PIC Anna, PIQUOT Jean-Louis, PLAINEAU Nadège, POIGNANT Jean-Pierre, POISSON Nicolas, PROVAUX Loïc, RENARD Jean-Marie, ROCQUES Jean-Marie, RODRIGUEZ Fabrice, RONSIN Chantal, ROUELLÉ Maurice, ROUSSEAU François, SAGET Eddy, SANSON Odile, SCHMITT Gilles, SIMON François, SIMONIN Philippe, SOINARD Philippe, SOURISSE Claudine, TAVARD Agnès, THOMINET Odile, TOLLEMER Jean-Pierre, VANSTEELANT Gérard, VARENNE Valérie (A partir de 20h00), VASSAL Emmanuel, VASSELIN Jean-Paul, VIGER Jacques, VIVIER Sylvain.

Ont donné procurations

AMBROIS Anne à FAGNEN Sébastien (Jusqu'à 19h03), AMIOT Florence à HULIN Bertrand, BALDACCI Nathalie à LANGLOIS Hubert, BERNARD Christian à BOUSSELMAME Nouredine, BURNOUF Elisabeth à COLLAS Hubert (A partir de 19h30), BOTTA Francis à LEGOUET David, DE BOURSETTY Olivier à MARTIN Serge, HAMEL Estelle à DUVAL Karine, LEFRANC Bertrand à HEBERT Dominique, LEMOIGNE Sophie à PERRIER Didier, SOLIER Luc à GERVAISE Thierry, TARIN Sandrine à SAGET Eddy, VARENNE Valérie à PLAINEAU Nadège (Jusqu'à 20h00), VILLETTE Gilbert à PIQUOT Jean-Louis, VIVIER Nicolas à PECORARO Yvonne.

Absents/Excusés :

AMIOT André, BROQUET Patrick, FALAIZE Marie-Hélène, FIDELIN Benoît, GOSSELIN Bernard, HUREL Karine, JOUANNEAULT Tony, LEMYRE Jean-Pierre, LESEIGNEUR Jacques.

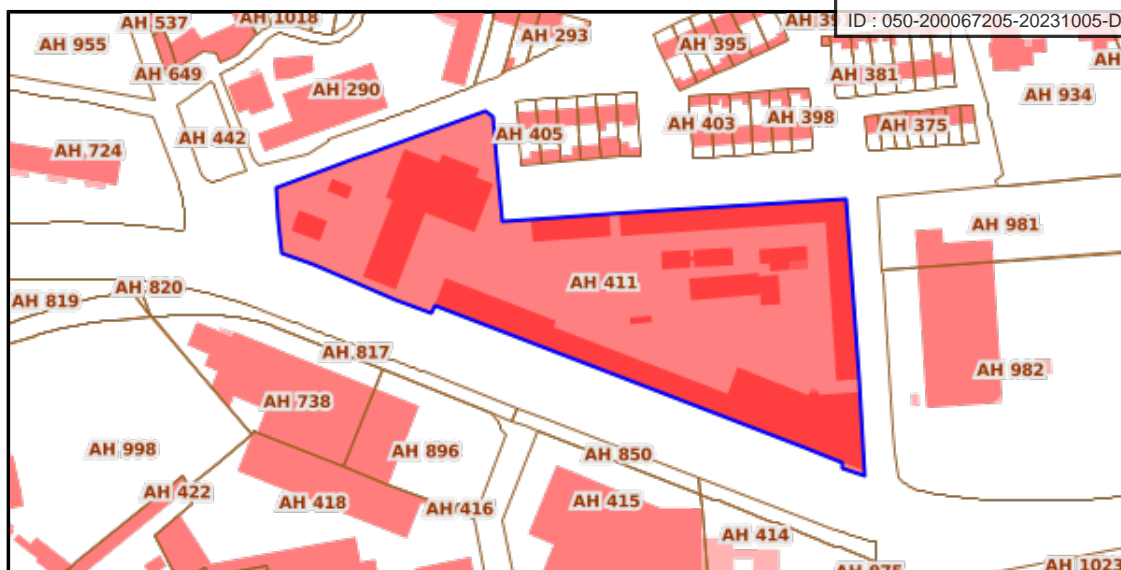
Descriptif détaillé de la parcelle : 50129 AH

Envoyé en préfecture le 05/10/2023

Reçu en préfecture le 05/10/2023

Publié le

ID : 050-200067205-20231005-DEL2023_086-DE



PARCELLE

Adresse : AV AMIRAL LEMONNIER
CHERBOURG

Date de l'acte : 25/04/2017 N° de primitive : Contenance : 18248 m²

Propriétaire : AGENCE NATIONALE POUR LA FORMATION PROFESSIONNELLE DES ADULT
0003 TOUR CITYSCOPE COMPTABILITE 3 RUE FRANKLIN 93100 MONTREUIL

LOT ET PDL

INFORMATIONS ZONAGES (à titre indicatif)

Code :	04 ()	Descriptif :	DPU
Contenance :	18 248 m ²	Emprise :	100.0 %
Code :	U (UBb)	Descriptif :	urbanisé intermédiaire
Contenance :	18 248 m ²	Emprise :	100.0 %

SUBDIVISION

Propriétaire : AGENCE NATIONALE POUR LA FORMATION PROFESSIONNELLE DES ADULT

Adresse : TOUR CITYSCOPE COMPTABILITE 3 RUE FRANKLIN 93100 MONTREUIL

Lettres indicatives :

Série-tarif :	A	Contenance :	18248 m ²	Groupe/Sous-groupe :	Sols
Classe :		Revenu cadastral :	0 €	Culture spéciale :	

LOCAL

N° invariant : 501290018585 E Localisation : B 01 00 02001

Adresse : 0045 AV AMIRAL LEMONNIER CHERBOURG

Nature du local : Maison

Nature de l'occupation : Local vacant

Construction particulière :

Méthode d'évaluation : Par comparaison

Exonération zone sensible : Début : Fin :

Mutation du propriétaire :

Propriétaire : AGENCE NATIONALE POUR LA FORMATION PROFESSIONNELLE DES ADULT 0003 TOUR CITYSCOPE COMPTABILITE 3 RUE FRANKLIN 93100 MONTREUIL

N° invariant : 501290216878 C Localisation : A 01 00 01001

Adresse : 9001 RUE PAUL NICOLLE

Nature du local : Local divers

Nature de l'occupation : Occupation par le propriétaire (TH)

Construction particulière :

Code NAF :

Catégorie de loi de 48 :

Poste ou France Télécom :

Zone OM : P

Taux OM : 000

Date de l'acte : 25/04/2017

Valeur locative : 805 €

Code NAF :

Catégorie de loi de 48 :

Poste ou France Télécom :

Zone OM : P

Descriptif détaillé de la parcelle : 50129 A

Envoyé en préfecture le 05/10/2023
Reçu en préfecture le 05/10/2023
Publié le
ID: 050-200067205-20231005-DEL2023_086-DE

**Méthode d'évaluation :** Par comparaison**Exonération zone sensible :** Début : Fin :**Mutation du propriétaire :****Taux****Date de l'acte :** 25/04/2017**Valeur locative :** 0 €**Propriétaire :** AGENCE NATIONALE POUR LA FORMATION PROFESSIONNELLE DES ADULT0003 TOUR CITYSCOPE
COMPTABILITE 3 RUE FRANKLIN 93100 MONTREUIL**N° invariant :** 501290585735 K **Localisation :** B 01 00 02002**Adresse :** 0045 AV AMIRAL LEMONNIER CHERBOURG**Code NAF :****Nature du local :** Dépendance de maison**Catégorie de loi de 48 :****Nature de l'occupation :** Local vacant**Poste ou France Télécom :****Construction particulière :****Zone OM :** P**Méthode d'évaluation :** Par comparaison**Taux OM :** 000**Exonération zone sensible :** Début : Fin :**Date de l'acte :** 25/04/2017**Mutation du propriétaire :****Valeur locative :** 70 €**Propriétaire :** AGENCE NATIONALE POUR LA FORMATION PROFESSIONNELLE DES ADULT0003 TOUR CITYSCOPE
COMPTABILITE 3 RUE FRANKLIN 93100 MONTREUIL

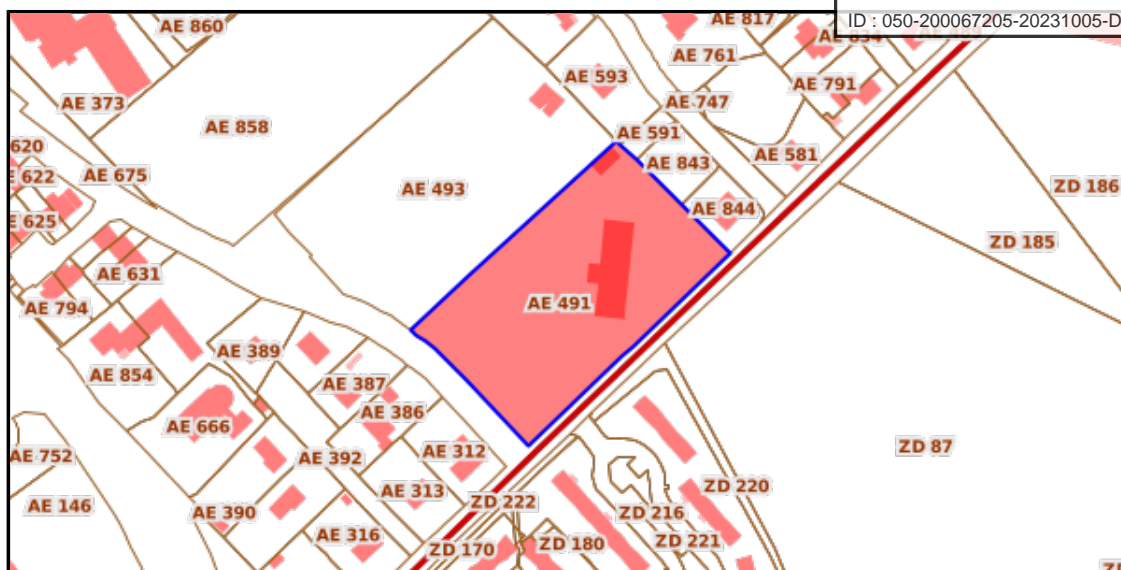
Descriptif détaillé de la parcelle : 50129 203

Envoyé en préfecture le 05/10/2023

Reçu en préfecture le 05/10/2023

Publié le

ID : 050-200067205-20231005-DEL2023_086-DE



PARCELLE

Adresse : RUE DR SCHWEITZER LA GLACERIE **Date de l'acte :** 31/12/2018 **N° de primitive :** 0065 **Contenance :** 8193 m²
Propriétaire : ASSOCIATION NATIONALE DE PREVENTION CONTRE L'ALCOOLISME
 0020 20 RUE SAINT FIACRE 75002 PARIS

LOT ET PDL

INFORMATIONS ZONAGES (à titre indicatif)

Code : 04 ()	Descriptif : DPU
Contenance : 7 947 m ²	Emprise : 97.0 %
Code : U (UC)	Descriptif : urbanisé pavillonnaire
Contenance : 8 193 m ²	Emprise : 100.0 %

SUBDIVISION

Propriétaire : ASSOCIATION NATIONALE DE PREVENTION CONTRE L'ALCOOLISME **Adresse :** 20 RUE SAINT FIACRE 75002 PARIS

Lettres indicatives : J

Série-tarif : A	Contenance : 6593 m ²	Groupe/Sous-groupe : Terrains d'agrément
Classe : 13	Revenu cadastral : 94,31 €	Culture spéciale :

Propriétaire : ASSOCIATION NATIONALE DE PREVENTION CONTRE L'ALCOOLISME **Adresse :** 20 RUE SAINT FIACRE 75002 PARIS

Lettres indicatives : K

Série-tarif : A	Contenance : 1600 m ²	Groupe/Sous-groupe : Sols
Classe :	Revenu cadastral : 0 €	Culture spéciale :

LOCAL

N° invariant : 502030053326 W **Localisation :** B 01 00 01001

Adresse : 0011 RUE DR SCHWEITZER LA GLACERIE

Nature du local : Maison

Nature de l'occupation : Occupation par un locataire (TH)

Construction particulière :

Méthode d'évaluation : Par comparaison

Exonération zone sensible : Début : Fin :

Mutation du propriétaire :

Propriétaire : ASSOCIATION NATIONALE DE PREVENTION CONTRE L'ALCOOLISME 0020 20 RUE SAINT FIACRE 75002 PARIS

N° invariant : 502030053327 S **Localisation :** A 01 00 01001

Code NAF :

Catégorie de loi de 48 :

Poste ou France Télécom :

Zone OM : P

Taux OM : 000

Date de l'acte : 31/12/2018

Valeur locative : 611 €

Descriptif détaillé de la parcelle : 50129 203

Envoyé en préfecture le 05/10/2023

Reçu en préfecture le 05/10/2023

Publié le



Code ID: 050-200067205-20231005-DEL2023_086-DE

Adresse : 0011 RUE DR SCHWEITZER LA GLACERIE

Nature du local : Local divers

Nature de l'occupation : Occupation par le propriétaire (TH)

Construction particulière :

Méthode d'évaluation : Par comparaison

Exonération zone sensible : Début : Fin :

Mutation du propriétaire :

Propriétaire : ASSOCIATION NATIONALE DE PREVENTION CONTRE L'ALCOOLISME0020 20 RUE SAINT FIACRE 75002 PARIS

Catégorie de loi de 48 :

Poste ou France Télécom :

Zone OM : P

Taux OM : 000

Date de l'acte : 31/12/2018

Valeur locative : 0 €

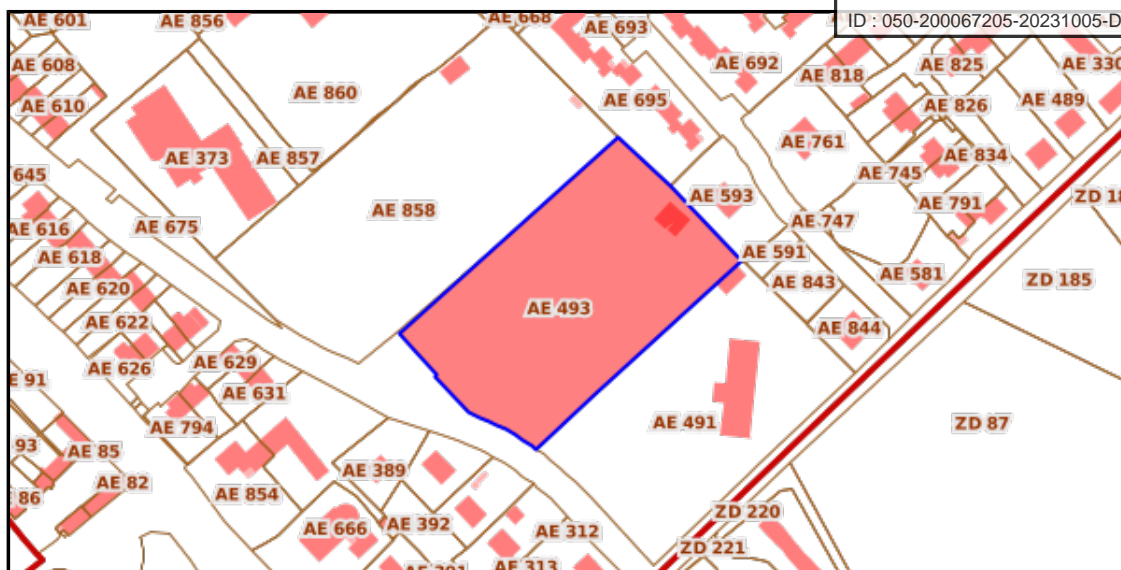
Descriptif détaillé de la parcelle : 50129 203

Envoyé en préfecture le 05/10/2023

Reçu en préfecture le 05/10/2023

Publié le

ID : 050-200067205-20231005-DEL2023_086-DE



PARCELLE

Adresse : LA PIECE DU HAUT DU JARDIN **Date de l'acte :** 31/12/2018 **N° de primitive :** 0066 **Contenance :** 9496 m²
Propriétaire : ASSOCIATION NATIONALE DE PREVENTION CONTRE L'ALCOOLISME
0020 20 RUE SAINT FIACRE 75002 PARIS

LOT ET PDL

INFORMATIONS ZONAGES (à titre indicatif)

Code : 04 ()	Descriptif : DPU
Contenance : 9 401 m ²	Emprise : 99.0 %
Code : U (UC)	Descriptif : urbanisé pavillonnaire
Contenance : 9 496 m ²	Emprise : 100.0 %

SUBDIVISION

Propriétaire : ASSOCIATION NATIONALE DE PREVENTION CONTRE L'ALCOOLISME **Adresse :** 20 RUE SAINT FIACRE 75002 PARIS

Lettres indicatives :

Série-tarif : A	Contenance : 9496 m ²	Groupe/Sous-groupe : Prés
Classe : 03	Revenu cadastral : 108,67 €	Culture spéciale :

LOCAL