

## **APPEL À MANIFESTATION D'INTERET**

**Centre d'hébergement du Siou (2 avenue des peupliers - 50 340 Siouville-Hague)**

*Appel à manifestation d'intérêt portant sur le devenir du centre*

### **Cahier des charges**

**Date limite de dépôt des candidatures : 16/06/2025**

#### **1. Contexte institutionnel :**

Le Cotentin, territoire de caractère niché entre terre et mer, vous ouvre ses portes.

À la croisée des grands projets industriels du XXI<sup>e</sup> siècle et d'un art de vivre authentique, il offre un cadre unique, pour développer vos activités, recruter des talents et inscrire vos projets dans la durée. Avec 220 km de côtes, ses plages sauvages, ses marais, ses villages de charme comme Barfleur et Saint-Vaast-la-Hougue (classés parmi les plus beaux villages de France), le Cotentin est un écrin naturel préservé où qualité de vie rime avec authenticité.

Sa gastronomie est à l'image de ses paysages : généreuse, unique, mondialement reconnue. Lait d'exception, homards bleus, coquilles Saint-Jacques, huîtres de Saint-Vaast, saumons... font du Cotentin une terre de saveurs autant qu'une vitrine de savoir-faire.

Depuis 2018, la destination Cotentin portée par la création de la marque Cotentin Unique par Nature, s'appuie sur une stratégie durable et s'oriente vers un tourisme responsable, reflet de son caractère maritime unique, sa diversité patrimoniale, son univers de saveurs et un imaginaire puissant, séduisant chaque année près de 4 millions de touristes et 6,4 millions d'excursionnistes.

Le Cotentin c'est aussi un acteur industriel majeur à l'échelle internationale. Un poumon industriel mondial au cœur de la transition écologique.

- À Cherbourg, l'un des cinq ports au monde capable de concevoir des sous-marins nucléaires, se déploient des compétences de pointe.
- Le chantier d'extension de l'usine Orano de la Hague s'annonce comme le plus grand projet industriel du monde occidental dans la décennie à venir.
- Le territoire accueille plus de 66 000 emplois salariés, dont près d'un quart dans l'industrie.
- Il est à la pointe des énergies renouvelables avec 2 parcs éoliens en mer, 2 usines hydroliennes pilotes, et la présence de géants tels qu'EDF, General Electric, LM Wind Power ou encore Naval Group et les CMN.
- Le Cotentin est également une terre d'innovation agroalimentaire, portée par des acteurs structurants comme Les Maîtres Laitiers du Cotentin.
- Enfin, le port de Cherbourg, premier port français pour l'Irlande, a enregistré près de 1 000 escales en 2023, représentant 91 % du trafic fret vers l'Irlande.

Ce qui fait du Cotentin l'un des territoires les plus dynamiques de France.

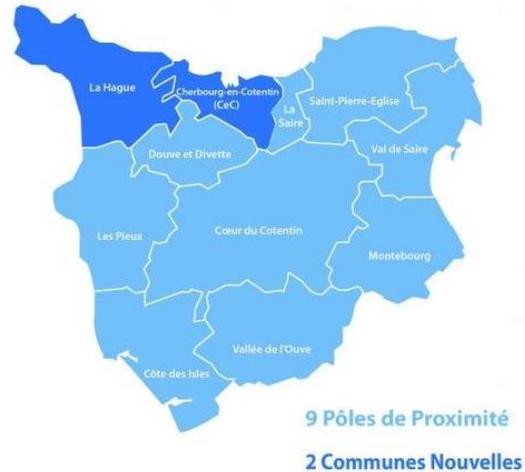
- + 3 000 emplois industriels créés entre 2016 et 2022, soit une croissance de +30 %.
- +25 % d'emplois salariés privés en plus entre 2006 et 2022.

Cet essor s'appuie sur un écosystème riche et structuré, des formations de qualité, un réseau d'enseignement supérieur spécialisé, et une capacité d'innovation reconnue dans de nombreux secteurs.

Le Cotentin est un territoire promis à un avenir hors norme, porteurs de valeurs fortes, tourné vers l'avenir où les idées trouvent leur place, les projets sont soutenus, les ambitions accompagnées.

Au 1er janvier 2017 a été créée la Communauté d'Agglomération du Cotentin par la fusion de 9 intercommunalités (Cœur du Cotentin, Montebourg, Vallée de l'Ouve, Côte des Isles, Les Pieux, Douve et Divette, la Saire, Saint-Pierre-Eglise et Val de Saire) et l'extension à 2 communes nouvelles (Cherbourg-en-Cotentin et La Hague), devenues à présent Pôle de Proximité.

Le Cotentin est la 4ème puissance de la Région en nombre d'habitants, après Rouen Métropole, Caen-la-Mer et la Communauté d'agglomération havraise. C'est également la 14ème agglomération la plus peuplée de France.



Pour une découverte plus détaillée de l'agglomération, de ses grands projets, services au quotidien et actualités : <https://lecotentin.fr>.

## **2. Gouvernance :**

La volonté qui a présidé à la construction de la Communauté d'Agglomération est de faire du Cotentin un grand territoire de projets afin de développer l'attractivité et garantir une réelle solidarité territoriale.

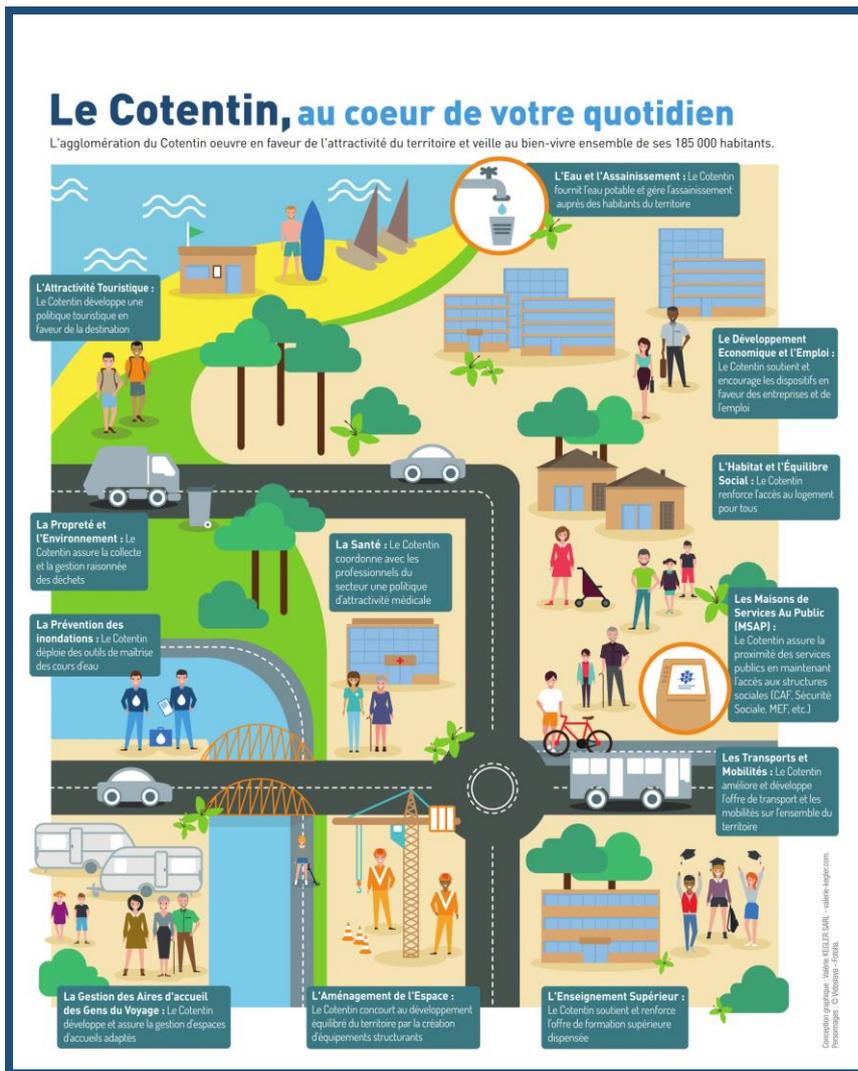
Le Conseil communautaire est actuellement composé de 192 conseillers représentant les 129 communes membres. L'instance se réunit 5 fois par an sous l'égide de sa Présidente, Christèle CASTELEIN, pour acter les décisions stratégiques en faveur du territoire.

Le Bureau communautaire, organe exécutif, est composé de 35 conseillers communautaires, dont la Présidente, 15 Vice-Présidents, 11 Présidents de Commissions de territoire et 8 Conseillers délégués.

Les Commissions de territoire sont au nombre de 11, soit une par Pôle de Proximité. Les séances sont régies par un Président de Commission de territoire, siégeant également au Bureau. Elles réunissent les Conseillers communautaires, ainsi que les Maires, qui émettent un avis sur les sujets impactant les Pôles de Proximité, avant présentation en Conseil.

Les Commissions prospectives correspondent aux compétences de l'agglomération. Les membres sont des conseillers communautaires désignés qui se réunissent a minima avant chaque conseil communautaire

## **3. Compétences exercées :**



#### 4. Historique du centre d'hébergement :

Par délibération du 24 septembre 2010, l'ex-Communauté de Communes des Pieux décidait d'acquérir le centre de loisirs et d'hébergement « le Siou » à Siouville-Hague suite à sa mise en vente par la ville de Cherbourg-Octeville.

Le 24 juin 2011, l'ex-Communauté de Communes des Pieux se portait également acquéreur du centre « le Sciotot » à Les Pieux, anciennement détenu par la commune de Livry-Gargan.

Dès l'année 2011 avec la réhabilitation et la mise en service du Siou, l'objectif du service a été d'apporter un soutien au tissu associatif dans l'organisation de stages ou de manifestations en proposant également l'utilisation du patrimoine sportif local.

A ce titre, les actuelles cibles du service sont les personnes morales de droit public ou privé et par extension toute association sportive ou culturelle et les institutions d'enseignement et d'encadrement des activités physiques et sportives ou d'éducation populaire.

Lors de la reprise des deux centres d'hébergements, des travaux ont été effectués dans ces deux centres. Pour le Siou, la proximité géographique du précédent gestionnaire a fait qu'il était relativement bien entretenu et que de simples travaux d'embellissement ont suffi pour une mise en exploitation rapide (six mois).

L'exploitation des deux centres est depuis lors assurée en régie par les services du pôle de proximité des Pieux dans le cadre du budget principal de la collectivité.

## **5. Contexte du projet :**

Du fait de cet historique, le centre d'hébergement du Siou est géré en tant que compétence facultative par l'agglomération.

Contrairement à la plupart des compétences communautaires, aucun élu membre du bureau n'a reçu une délégation pour gérer cet équipement et définir la stratégie qui en découle. Les commissions prospectives ne traitent pas de ce sujet, pas plus que la commission de territoire du pôle de proximité des Pieux.

La question des hébergements de groupe sur le territoire ne constitue donc pas une véritable politique communautaire. Du reste, aucune autre structure d'hébergement collectif (mise à part celle du Sciotot déjà citée) n'est gérée par l'agglomération.

De ce fait, il a été acté qu'aucun programme de travaux conséquent ne sera, en l'état actuel du mode de gestion en régie, mené à l'avenir sur cet établissement.

Compte tenu de ce contexte, la communauté d'agglomération souhaite définir, en lien avec les élus locaux, le devenir de cet équipement avec les acteurs publics ou privés intéressés.

En parallèle, l'agglomération travaille à l'établissement d'un schéma directeur immobilier, véritable feuille de route patrimoniale visant à déterminer notamment les principaux investissements à réaliser sur le vaste patrimoine communautaire et alimenter ainsi le plan pluriannuel d'investissement de la collectivité.

Les centres d'hébergement du Siou et du Sciotot avaient ainsi été identifiés comme des biens immobiliers potentiellement à céder par la Communauté d'Agglomération du Cotentin compte tenu notamment des difficultés d'exploitation rencontrées au cours des dernières années.

En effet, ces biens ne sont pas exploités à leur plein potentiel et les recettes d'exploitation sont inférieures aux dépenses de fonctionnement du bâtiment.

Le centre d'hébergement du Siou a été évalué à 712 000 euros exprimé hors taxe et hors droits par le service des Domaines à la date du 21/06/2023. Une nouvelle évaluation du bien sera prochainement réalisée.

## **6. Objectifs :**

L'agglomération du Cotentin souhaite lancer un appel à manifestation d'intérêt afin d'étudier les différents projets que les porteurs seraient susceptibles de présenter.

Les domaines sur lesquels peuvent porter les candidatures ne sont volontairement pas restreints à un ou plusieurs champs déterminés, afin de faire appel à des porteurs capables de proposer un projet innovant.

Les principales thématiques identifiées à ce stade sont cependant précisées à l'article 10 mais elles n'ont pas un caractère exhaustif.

En fonction des candidatures retenues par le jury, l'agglomération se réserve le droit de retenir ou non un lauréat.

Le choix se fera par les élus, notamment les élus communautaires du pôle de proximité des Pieux, et en étroite concertation avec la mairie de Siouville-Hague, commune d'implantation de l'équipement.

Les candidats pourront proposer une offre d'acquisition du bien immobilier mais celle-ci sera alors assortie de conditions dans l'acte de vente notarié. Cette disposition a pour unique objectif de s'assurer que le projet présenté par le candidat et validé par le jury soit bien réalisé.

Les candidats pourront tout autant proposer de ne pas devenir acquéreur du bien immobilier.

Dans ce cas, un bail emphytéotique de longue durée (40 ans au maximum) sera signé. Cette durée pourra être modulée en fonction du modèle économique proposé par le candidat.

Le preneur aura alors toute latitude pour réaliser les travaux qu'il souhaite, que ces travaux portent sur la reconfiguration du bâtiment ou des mises aux normes. L'accord préalable du propriétaire sera néanmoins requis.

Tant sous le régime du bail emphytéotique qu'en acquisition, les éventuels travaux réalisés devront respecter les règles d'urbanisme en vigueur.

## **7. Descriptif de l'ensemble immobilier :**

### **7.1 Emprise foncière**

L'accès au site se fait en suivant depuis le parking d'entrée une voie qui longe des espaces verts et des jeux pour enfants.

Il est édifié sur les parcelles cadastrées section B, n°s 1055, 1056, 2182 et 2184 pour une superficie cadastrale totale de 6081 m<sup>2</sup>.

Le territoire de la commune est régi par les dispositions du Règlement National d'Urbanisme (articles L111-1 à L111-34 du code de l'urbanisme) et de l'Aménagement et Protection du Littoral (articles L121-1 à L121-51 du code de l'urbanisme) ;

### **7.2 Bâtiments**

L'ensemble immobilier est un établissement recevant du public de 4<sup>ème</sup> catégorie et de type R.

Celui-ci comprend au total 60 couchages et divers locaux répartis sur deux bâtiments.

Un bâtiment (A) comprend sur un seul niveau l'espace de restauration (self) et sa cuisine, l'infirmerie, des bureaux, 3 grandes salles d'activité et un espace d'accueil. Le logement du gardien (C) est attenant à ce bâtiment (entrée distincte).

La cuisine est équipée de matériel professionnel permettant, le cas échéant, de produire sur place les repas en pension complète pour les groupes accueillis.

Le second bâtiment (B) regroupe sur 3 niveaux les 20 chambres (60 couchages dont 2 pour personnes à mobilité réduite) dont certaines avec vue sur mer. Les sanitaires et les douches sont communs à l'exception de cinq chambres individuelles avec douche. On y retrouve également un espace de stockage et une lingerie.

Une cour intérieure ainsi qu'un préau séparent les deux bâtiments.

Le chauffage du site est assuré au gaz et le bâtiment est doté d'un système de sécurité incendie de type 1.

### **7.3 Entretien – réparations – renouvellement**

Tous les aménagements et les dépenses courantes des bâtiments seront à la charge de l'exploitant pendant la durée de son exploitation, il aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale des locaux loués dont il aura l'usage exclusif ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accessibilité, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Si le projet présenté devait s'inscrire dans le cadre d'un bail emphytéotique tel que défini par les dispositions des articles L.451-1 et suivants du Code rural et de la pêche, constitutif de droits réels, l'ensemble des travaux seraient à la charge de l'exploitant, en ce compris les grosses réparations des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier listés par l'article 606 du Code Civil.

En termes de travaux, il est à noter que la toiture du bâtiment A, regroupant notamment l'espace de restauration et les salles d'activités, est en fibrociment amianté sur une surface de l'ordre de 850 m<sup>2</sup>. Des travaux de toiture semblent indispensables à court ou moyen terme afin de préserver ce bâtiment qui a eu des fuites par le passé. S'il le souhaite, le candidat retenu aura toute latitude pour initier ou non ces travaux.

## **8. Commune d'implantation :**

Le centre se situe sur la commune de Siouville-Hague, commune balnéaire renommée de 1 000 habitants, fortement fréquentée durant la période estivale.

Réputée pour sa longue plage située à proximité d'un espace naturel remarquable (massif dunaire de Héauville-Vauville), le surf y est pratiqué toute l'année par les habitants et les touristes notamment par le biais de son école de surf.

Différentes autres structures d'hébergement sont recensées sur la commune : camping municipal (emplacements et mobil-homes) et gîtes communaux.

La pratique sportive, notamment du tennis (courts extérieurs et couverts), est possible du fait des infrastructures publiques aménagées.

La commune de Siouville-Hague se situe à 25 minutes de la gare de Cherbourg en Cotentin et de son pôle d'échanges multimodal.

Elle est desservie par un arrêt de bus de la ligne de bus Cap Cotentin la reliant à Cherbourg qui opère tous les jours de l'année.

## **9. Les candidats éligibles :**

Tout acteur public ou privé ayant un projet abouti et structuré à présenter aux élus communautaires.

Les candidats sont autorisés à présenter des projets sous la forme de groupement. Toutefois, un interlocuteur unique devra alors être identifié.

## **10. Les projets éligibles :**

Ces projets devront avoir comme ambition de promouvoir l'attractivité du territoire, renforcer l'ancrage local en fédérant les acteurs locaux (associations, écoles, collèges, fédérations sportives, acteurs économiques, office du tourisme...), favoriser le développement d'une activité à l'année (ou sur une période touristique étendue a minima d'avril à octobre) et d'assurer la viabilité économique.

Ceux-ci pourront se décliner sur différentes thématiques (exemples non exhaustifs) :

- Hébergement de groupes constitués ou non auprès d'une personne morale
- Hébergement de groupes sous la forme d'accueil de loisirs avec hébergement (colonies de vacances, classes découvertes...)
- Hébergements individuels de particuliers (résidence ou meublé de tourisme, village vacances, hôtel, auberge de jeunesse...)
- Centre de thalassothérapie, balnéothérapie, bien-être...

- Projet touristique, sportif ou culturel de toute nature : accueil des randonneurs en gîte d'étape, lieu de vie pour la pratique du surf...
- Location de matériel permettant la pratique de certains sports (sports nautiques, VTT...)
- Centre de congrès permettant l'accueil et le séjour d'entreprises

### **11. Les modalités de sélection des projets :**

La procédure est conçue pour permettre des temps d'échange entre les candidats et l'agglomération.

Celle-ci est organisée en deux phases :

- Analyse des dossiers suite à remise des offres (phase 1)

L'analyse des projets des candidats sera réalisée en interne par les services de la communauté d'agglomération. Au terme de cette phase d'analyse, certains dossiers correspondants aux objectifs et critères définis ci-dessous seront transmis au jury de sélection.

Des questions pourront être posées à la communauté d'agglomération jusqu'à 5 jours ouvrés précédant la date limite de remise de l'offre lors de la phase 1. Dans un souci d'équité, les réponses apportées, et les questions, seront communiquées de manière anonyme à tous les candidats.

Les services ne retiendront que jusqu'à 3 projets parmi ceux sélectionnés dans la phase d'expertise afin d'éviter un éparpillement des moyens dédiés.

- Jury de sélection (phase 2)

Un jury sera spécifiquement constitué, composé de représentants (élus et fonctionnaires) de la communauté d'agglomération et de personnalités qualifiées.

Le jury pourra décider de recevoir en entretien les 3 candidats sélectionnés afin qu'ils viennent présenter leur projet. L'objectif étant d'apporter un certain nombre de clarifications, de mieux appréhender les propositions et de s'assurer de la faisabilité du projet.

Le lauréat sera retenu à l'issue de cette seconde phase.

Aucune réclamation ne pourra être admise auprès du jury quant aux projets sélectionnés ou non retenus en phase 1.

De même, il ne sera donné suite à aucune réclamation si aucun projet n'est sélectionné.

### **12. Dossiers de candidatures pour la phase 1 :**

Les candidats devront remettre les pièces suivantes :

#### Un dossier administratif comprenant :

- Une lettre de candidature accompagnée du pouvoir de la personne physique habilitée à engager le candidat
- Une présentation de la structure candidate comprenant des références similaires et les CV des porteurs de projet
- En cas de groupement, une note précisant l'organisation et le pilotage interne

#### Une note d'intention comprenant :

- Une note d'analyse et de compréhension du contexte et des enjeux locaux
- Des précisions sur le concept du projet présenté (présentation laissée à l'appréciation du porteur de projet). Il est attendu ici que la proposition d'acquisition ou de bail emphytéotique administratif soit clairement exprimée
- Des hypothèses pluriannuelles de fréquentation du site

- Des éléments portant sur le travail en synergie avec les différents acteurs locaux implantés sur la commune et l'agglomération Le Cotentin

Un calendrier comprenant :

- Le délai de réalisation des éventuels travaux
- La date d'ouverture au public envisagée

Modélisation économique :

- Une estimation des données financières d'exploitation sur plusieurs années (recettes et dépenses, tarification ou redevances, chiffre d'affaires, marge brute, résultat net)
- En cas de bail emphytéotique, le candidat devra formuler une proposition de redevance

L'agglomération pourra demander aux candidats de compléter ou de préciser leurs offres, si nécessaire.

**13. Les critères de sélection des projets en phase 1 :**

Lors de cette première phase les dossiers seront évalués selon les critères suivants :

- Viabilité, rentabilité et pérennité du modèle économique présenté : 40%

- Pertinence et solidité du compte prévisionnel d'exploitation (20%)
- Capacité financière du candidat (10%)
- Tarification appliquée (5%)
- Retombées économiques sur le territoire de l'agglomération (5%)

- Attractivité du projet : 40%

- Qualité et pertinence du projet présenté (20%)
- Dimension partenariale avec les acteurs locaux (10%)
- Pertinence du projet au regard des enjeux politiques (5%)
- Prise en compte de la saisonnalité (5%)

- Expériences et références du candidat dans des domaines similaires : 15%

- Calendrier prévisionnel d'ouverture au public : 5%

**14. La tenue du jury en phase 2 :**

Les candidats sélectionnés viendront présenter leurs candidatures aux membres du jury, en présentiel dans une des communes de l'agglomération du Cotentin.

Chaque candidat sera libre de présenter son offre de la manière qu'il souhaite.

L'objectif de l'entretien sera de mieux cerner les potentialités de l'offre proposée et de lever les interrogations des membres du jury.

**15. Durée de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (Cf annexe « Calendrier ») :**

L'appel à manifestation d'intérêt est ouvert :

- du 18 avril au 16 juin 2025 pour la première phase.
- du 23 juin au 11 juillet 2025 pour la seconde phase.

Ce calendrier est susceptible de modifications.

## **16. Engagements des candidats :**

Tout participant remettant un dossier de candidature s'engage à :

- Autoriser la communauté d'agglomération à communiquer sur le projet dès lors qu'il a été retenu par le jury. La confidentialité des éléments adressés dans les offres est cependant garantie.
- Participer aux rencontres qui seraient proposées.

## **17. Visites :**

Le bâtiment peut être visité sur simple demande faite auprès des services du pôle de proximité des Pieux (02 33 52 30 30 / [accueil.lespieux@lecotentin.fr](mailto:accueil.lespieux@lecotentin.fr)) sur les périodes mentionnées dans l'annexe « Calendrier ».

La visite n'est pas obligatoire mais fortement conseillée.

## **18. Annexes :**

Le dossier est constitué d'un certain nombre d'annexes contenant notamment les plans, le tableau des surfaces et un dossier de photographies de mise en valeur du site.

## **19. Dossier de candidature et contacts :**

Les candidats sont invités à fournir leurs offres, et leurs compléments éventuels en cas de demandes de précisions, selon les modalités décrites ci-dessous.

Les dossiers de candidature sont à envoyer avec la mention « AMI du centre d'hébergement du Siou » par voie postale :

Madame la Présidente

Communauté d'agglomération du Cotentin

Hôtel Atlantique – Boulevard Félix Amiot – BP 60250 - 50102 CHERBOURG EN COTENTIN Cedex.

Ou par voie électronique sur l'adresse mail suivante :

[accueil.lespieux@lecotentin.fr](mailto:accueil.lespieux@lecotentin.fr)

L'interlocuteur des porteurs de projet durant les phases 1 et 2 est la direction du pôle de proximité des Pieux représentée par M. Julien Lissillour, directeur, ou son adjoint, M. Jean-Louis Legoux.