**REGLEMENT DE CONSULTATION**

**RECHERCHE D'UN PORTEUR DE PROJET**
**Pour le site dénommé « centre d'hébergement des Tamaris »**



**Date et heure limites de réception des candidatures :**

**15/01/2027-minuit**

## Sommaire

Article 1 ~ Identification de l'organisme organisant la consultation ..... 3

Article 2 ~ Objet de la consultation ..... 3

Article 3 ~ Caractéristiques de la consultation ..... 3

Article 4 ~ Contexte économique et descriptif des biens ..... 3

Article 5 ~ Volontés politiques et autre éléments à prendre en compte ..... 8

Article 6 ~ Contenu du dossier de consultation ..... 8

Article 7 ~ Visite du sitetfz ..... 8

Article 8 ~ Informations complémentaires demandées par les candidats ..... 9

Article 9 ~ Date limite de réception des dossiers de réponse ..... 9

Article 10 ~ Conditions de présentation des dossiers de réponse ..... 9

Article 11 ~ Conditions de transmission des dossiers de réponse ..... 11

Article 12 ~ Sélection du candidat ..... 11

Article 13 ~ Interruption de la procédure ..... 12

Article 14 ~ Indemnisation des candidats ..... 12

Article 15 ~ Instance chargée des procédures de recours et des renseignements sur les voies de recours ..... 12

# REGLEMENT DE CONSULTATION

Le présent règlement de consultation décrit le déroulement de la procédure de consultation et notamment les modalités de sélection des candidatures. Les candidats sont invités à le lire attentivement et dans son intégralité.

## ARTICLE 1 ~ IDENTIFICATION DE L'ORGANISME ORGANISANT LA CONSULTATION

**La Commune de Siouville-Hague**
Représentée par son Maire en exercice, madame Elisabeth Burnouf
1 place du général de Gaulle
50 340 Siouville-Hague
Courriels pour contact : finances.rh@siouville-hague.com et elisabeth.burnouf@siouville-hague.com

## ARTICLE 2 ~ OBJET DE LA CONSULTATION

Appel à candidatures pour un ou plusieurs repreneurs pour l'ancien centre d'hébergements des Tamaris appartenant à la Commune de Siouville-Hague.

## ARTICLE 3 ~ CARACTERISTIQUES DE LA CONSULTATION

La présente consultation vise à rechercher de façon impartiale et transparente un ou plusieurs repreneurs pour le site en objet.

En fonction du projet présenté, la commune pourra :

- Vendre le foncier
- Ou attribuer un bail via un dispositif d'intérêt général de portage de bâtiment proposé par un organisme en lien avec une collectivité publique territoriale

Il est précisé que la présente procédure n'a pas pour objet d'attribuer un marché public, un accord cadre ou une convention de délégation de service public. Il n'est donc pas fait application des dispositions relatives aux contrats de la commande publique.

## ARTICLE 4 ~ CONTEXTE ECONOMIQUE & HISTORIQUE ET DESCRIPTIF DES BIENS

Contexte économique

Le Cotentin se démarque par des taux de croissance époustouflants ! C'est une région en pleine expansion qui cumule plus de 180 000 habitants dont 62 000 salariés participant à son rayonnement économique.

Bassin de l'emploi par excellence, le Cotentin bénéficie d'un taux de chômage de 4,9%[1], bien en-dessous de la moyenne nationale. Ses 6 000 offres d'emploi contribuent également à faire de cette région un territoire professionnellement attrayant. Le Cotentin compte ainsi des grands groupes (EDF, Orano, Naval Group, Les Maîtres laitiers du Cotentin) mais aussi de nombreuses PME, offrant des opportunités de carrière dans des secteurs d'activité à la pointe de la technologie.

Le Cotentin est également le lieu du plus gros projet de développement industriel européen des années à venir : L'Aval du Futur[2]. Il s'agit pour le territoire d'accueillir 6 000 nouveaux emplois[3] d'ici 2034.

Siouville-Hague est situé à 20 minutes du site industriel d'Orano, site principal du projet Aval du Futur. A noter également que la commune est à 5 mn du site de la centrale nucléaire EDF de Flamanville.

Historique

Les locaux et terrains objet de la consultation comprennent :

- Résidence de tourisme de 12 chambres avec salle à manger et cuisine représentant une surface totale de 463 m² (voir plan)
- parcelle B2200 de 2 601 m2



[1] https://toujoursalapointe.lecotentin.fr/
[2] https://www.orano.group/avaldufutur/fr/le-projet/le-projet-aval-du-futur
[3] https://presse.economie.gouv.fr/territoire-dindustrie-manche-et-nord-cotentin-avec-la-creation-de-6-000-emplois-dici-2034-une-dynamique-industrielle-exceptionnelle-a-accompagner/

La résidence Tamaris a été construite par EDF en 1980 et a été cédée à la Commune pour l'euro symbolique.

Elle a été exploitée en chambre d'hôtes par un opérateur privé dans le cadre d'un bail commercial.

De 2015 à 2018, la résidence des Tamaris a été louée à l'AIE (association interprofessionnelle qui loue les chambres aux travailleurs intervenant sur le chantier de construction de la centrale de Flamanville).

La Commune a ensuite repris en régie son exploitation pour louer les chambres à tous types de clientèle.

Après avoir été classé comme un ERP en type O de 5ème catégorie (hébergement de groupes), la résidence Tamaris vient d'être classée au niveau sécurité en simple meublé de tourisme.

Un déclassement par anticipation a été réalisé au 01/10/2021 pour 6 ans de la parcelle B 2200 pour un projet de boulangerie qui a été abandonné.

Environnement

La commune de Siouville-Hague est une commune rurale et littorale de 971 habitants située sur la côte Ouest du Cotentin. C'est la seule ville de Normandie labellisée Ville de Surf par la Fédération Française de Surf. Elle a le label de tourisme durable Pavillon Bleu depuis 1998. Située sur la longue plage de 15 km, bordant le massif dunaire de La Hague, elle a une école, des commerces et des artisans.

Accessibilité



Situé à 20 mètres de l'accès le plus fréquenté de la plage de Siouville-Hague et sur la place des Tamaris, lieu principal de vie et d'animation de la commune, le centre d'hébergement des Tamaris est aussi à proximité des commerces et des restaurants, du marché estival hebdomadaire et de l'école de surf.

Il est également à deux pas du sentier des douaniers, le GR 223 et du Chemin du patrimoine créé en 2015.

Descriptif

Il s'agit d'un bâtiment de plein pied avec un terrain en herbe autour et un parking d'une dizaine de places devant l'entrée principale.

Le terrain est clôturé.

Le bâtiment est structuré en une partie centrale et deux ailes. Dans la partie centrale sont la salle commune (20 personnes peuvent y manger) avec cuisine aménagée, un hall d'accueil, des toilettes, un couloir. Les 12 chambres sont dans les ailes, 7 et 5 de part et d'autre. Les murs des chambres sont en béton.

Chaque chambre a sa salle de bains indépendante avec baignoire, toilettes et lavabo.

Le chauffage est électrique et chaque chambre dispose également d'un chauffe-eau électrique.

Ce bien a été estimé le 6 mars 2026 à 450 000 € (net vendeur) par l'office notariale des caps situé aux Pieux pour les parcelles B 2200 (2 601 m²) et B 976 (976 m²).

Travaux réalisés

Décembre 2011 : Fourniture et pose d'une centrale TNT FRANSAT : 5 500 € TTC

Septembre 2012 : Installation réseau internet : 3 100 € TTC

Début 2015 : 79 100 € TTC

- **Remplacement de 2 blocs baies extérieurs face est :**

  Remplacement des 2 ensembles vitrés dans le couloir de la salle commune (en PVC blanc ensemble panneau et format vitrage identique à l'existant)

- **Remplacement de 12 blocs baies extérieurs face nord :**
  - Pose de 12 ensembles PVC avec un fixe et un ouvrant avec oscillo battant avec volet roulant monobloc à manivelle
  - Transformation de la cuisine en chambre pour personne
  - Création d'une cuisine à la place de la cheminée dans la salle commune
  - Chambres et salles de bain :
    - Remplacement dessous de baignoire
    - Habillage de tous les ballons d'eau chaude dans un placard avec 2 portes coulissantes avec étagères et penderie
  - Isolation des combles

- Peinture de toutes les boiseries de la façade accueil
- Ravalement des 3 pignons
- Peinture des appuis et des soubassements béton
- Fourniture de convecteurs pour les chambres et couloirs de distribution
- Fourniture de convecteurs sèche serviette pour salle de bain attenante aux chambres : 12 unités

Février 2018 : Fourniture et pose toiture (partielle) – 13 500 € TTC

2023 : Travaux de mise en conformité électrique –7165,20 € TTC

2027 : Remplacement des gouttières 88ml et remplacement partiel du bardage : travaux estimés à 12 049 € TTC

Diagnostics réalisés (joints en annexe)

Rapport de vérification électricité (12/01/2024)

Rapport de maintenance éclairage de sécurité (11/10/2024)

Rapport de maintenance RIA-PIA (11/10/2024)

Rapport de maintenance préventive SSI (11/10/2024)

Diagnostics techniques : Diagnostic performance énergétique + constat amiante (21/03/2025)

Contraintes urbanistiques

Les contraintes urbanistiques à prendre en compte sont les suivantes :

- En l'absence de PLU, la Commune est soumise au RNU
- Un PLUI entrera en vigueur probablement fin 2027.La parcelle B2200 sera projetée d'être classée en zone urbaine (U) dans le futur PLUi
- Un changement de destination semble possible au titre de la loi littoral du fait que le bien se situe dans une zone urbanisée
- La résidence est actuellement considérée par la DGFIP comme un local professionnel correspondant à une « salle de loisirs diverses ». Ce classement semble toutefois erroné car l'équipement n'a jamais été exploité comme tel
- La parcelle n'est, à priori, pas concernée par des restrictions, pour une construction nouvelle ou une extension, liées aux risques de submersion ou de zone humide. Il convient toutefois aux candidats de le vérifier.

Le site sera mis à disposition en l'état. L'ensemble des aménagements à réaliser sera à la charge du bénéficiaire.

La Commune laisse les biens mobiliers existants à disposition du preneur. Tous les autres biens mobiliers nécessaires sont fournis par le bénéficiaire.

Le candidat devra présenter dans son offre les biens, travaux et aménagements qu'il compte acquérir ou réaliser et les dates de réalisation (à préciser par les candidats dans le document « Présentation de l'offre » fourni en pièce jointe).

### ARTICLE 5 ~ AUTRES ELEMENTS A PRENDRE PAR LES CANDIDATS POUR LEURS PROJETS

La Commune ne souhaite pas de projet immobilier pour de l'habitat individuel ou collectif, sauf éventuellement le maintien d'une offre de location de chambres en activité accessoire.

La Commune souhaite en priorité un projet d'activité commerciale (boutiques, bar, restauration, loisirs…) permettant de renforcer l'attractivité résidentielle et/ou touristique de la Commune. Dans tous les cas, la Commune pourra exiger le maintien de sa destination commerciale pendant au moins 20 ans et devra se conformer à la règlementation du PLUI à venir.

La politique tarifaire, les conditions de vente et les périodes et horaires d'ouverture sont laissés à la libre appréciation de l'exploitant. Toutefois, le candidat devra indiquer ses propositions dans son offre.

L'exploitant se charge de l'évacuation et du traitement de ses déchets d'exploitation.

Les frais liés à la fourniture et la consommation des fluides nécessaires au fonctionnement du projet (eau, électricité, téléphone, etc.) sont à la charge de l'exploitant.

Dans tous les cas, tous les impôts ou taxes seront à la charge de l'exploitant, soit directement soit dans la cadre d'une refacturation.

### ARTICLE 6 ~ CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier de consultation comprend :

- Le présent règlement de consultation
- La pièce jointe 1 : Présentation du candidat à renseigner, dater et signer par le représentant du candidat
- La pièce jointe 2 : Présentation de l'offre à renseigner, dater et signer par le représentant du candidat

### ARTICLE 7 ~ VISITE DU SITE

Une visite du site pourra être organisée à la demande d'un candidat.

Les candidats souhaitant une visite devront se manifester deux semaines au moins avant la remise d'offres par courriel : finances.rh@siouville-hague.com

## ARTICLE 8 ~ INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES DEMANDEES PAR LES CANDIDATS

En complément des informations fournies dans le présent règlement, les candidats peuvent souhaiter disposer d'informations complémentaires.

Dans ce cas, les candidats sont invités à poser leurs questions et demandes de renseignements complémentaires par courriel : finances.rh@siouville-hague.com

Les questions posées devront être parvenues à la Commune deux semaines au moins avant la remise d'offres.

Les questions posées, ainsi que les réponses apportées aux candidats les ayant posées, seront communiquées à l'ensemble des candidats.

## ARTICLE 9 ~ DATE LIMITE DE RECEPTION DES DOSSIERS DE REPONSE

Les dossiers de réponse contenant la candidature et l'offre, devront être reçus par la Commune au plus tard le **15/01/2027 à minuit**.

Un délai supplémentaire pourra éventuellement être accordé pour des projets complexes.

Tout dossier de réponse reçu hors délai sera rejeté.

## ARTICLE 10 ~ CONDITIONS DE PRESENTATION DES DOSSIERS DE REPONSE

### A. LANGUE ET UNITE MONETAIRE POUVANT ETRE UTILISEE PAR LES CANDIDATS

La langue pouvant être utilisée est le français.
L'unité monétaire pouvant être utilisée est l'euro.

### B. PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER DE REPONSE

Chaque candidat aura à produire un dossier de réponse constitué des éléments suivants :

- Une partie candidature
- Une partie offre

#### 1. Pièces de la candidature

La partie candidature doit contenir les éléments suivants :

- Un extrait K-bis de moins de trois mois pour les personnes inscrites au registre du commerce et des sociétés
- Une attestation sur l'honneur à renseigner et à dater et signer par le représentant du candidat (document fourni en pièce jointe 1)

- La présentation du candidat (document fourni en pièce jointe 1) à renseigner et à dater et signer par le représentant du candidat
- Copie des bilans et comptes de résultat des deux derniers exercices
- Tout document permettant au candidat de prouver sa capacité économique et financière (lettre de banque, avis d'imposition, etc…)

***Information complémentaire*** **:**

*A l'issue de la procédure de mise en concurrence, lorsque le choix du Maire se sera porté sur un candidat et avant le vote du Conseil municipal approuvant ce choix, le candidat retenu devra fournir à la Commune dans les cinq jours ouvrés suivant la demande, les documents suivants :*

- *Justificatifs de la situation du candidat vis-à-vis de ses obligations fiscales et sociales :*
  - *Une attestation de régularité fiscale délivrée par l'administration fiscale attestant qu'il a satisfait à ses obligations de déclaration et de paiement de l'impôt sur le revenu ou l'impôt sur les sociétés et la TVA. Cette attestation peut être téléchargée sur le site Internet https://www.impots.gouv.fr/portail/,via le compte fiscal du candidat*
  - *Une attestation délivrée par les organismes de sécurité sociale (URSSAF, MSA, …) attestant qu'il a satisfait à ses obligations de déclaration et de paiement des cotisations sociales. Cette attestation peut être téléchargée sur le site Internet de l'URSSAF https://www.urssaf.fr/portail/home.html ou de la MSA https://monespaceprive.msa.fr/lfy/web/msa/accueil, via le compte employeur du candidat*
- *Attestation d'assurance professionnelle en cours de validité*

***Il est recommandé aux candidats de procéder d'ores et déjà aux démarches nécessaires à l'obtention de ces documents.***

## 2. Pièces de l'offre

La partie offre doit contenir les éléments suivants :

- Un tableau présentant leur offre selon le cadre fourni en pièce jointe 2 comprenant :
  a. Activités proposées
  b. Périodes et horaires de fonctionnement envisagés
  c. Description des biens mobiliers mobilisés (avec montants et dates de réalisation)
  d. Description des espaces et aménagements nécessaires au projet (un visuel est attendu) que les candidats se proposent de réaliser (avec montants et dates de réalisation)
  e. Projet souhaité : acquisition foncière ou bail commercial (porté par organisme d'intérêt général)
  f. Eventuelles réserves demandées (obtention prêt bancaire, résultats expertises, etc…)
  g. Loyer proposé ou proposition de prix d'achat

h. Garanties financières apportées pour la réalisation des investissements envisagés (fonds propres, accord banque pour prêt) et le paiement du loyer dû

- Comptes prévisionnels du projet sur 3 ans minimum
- Toute pièce dont les candidats jugeraient la communication utile.

Tous les fichiers de l'offre devront être aux formats Word, Excel, Powerpoint ou Pdf ou équivalents (notamment les formats OpenOffice.org).
Les fichiers pdf devront être fournis également dans leur version d'origine (word, excel, etc).

## ARTICLE 11 ~ CONDITIONS DE TRANSMISSION DES DOSSIERS DE REPONSE

Les offres seront à envoyer par voie dématérialisée à : finances.rh@siouville-hague.com

Tous les fichiers de l'offre devront être aux formats Word, Excel, Powerpoint ou Pdf ou équivalents (notamment les formats OpenOffice.org). Les fichiers pdf devront être fournis également dans leur version d'origine (word, excel, etc).

## ARTICLE 12 ~ SELECTION DU CANDIDAT

1. Contrôle des dossiers remis et analyse des offres

Pour chaque dossier reçu, les services de la Commune et leurs conseils s'assureront que le dossier transmis est complet.

S'il s'avère que des pièces sont manquantes, un courriel sera adressé au candidat précisant les pièces manquantes. Le candidat disposera d'un délai de 2 jours ouvrés à compter de la date d'envoi du courriel pour transmettre les pièces nécessaires.

Chaque offre sera examinée par les services de la Commune et leurs conseils.
Les candidats seront entendus par un groupe d'élus désigné par la Maire.
La Commune, avec l'appui éventuel de conseils, émettra un avis sur les offres reçues au regard des critères suivants classés par ordre décroissant d'importance :

- Qualité du projet (Activités proposées, horaires et périodes d'ouverture, matériel et travaux etc.) pour le développement de l'attractivité résidentielle ou touristique de la Commune
- Montant : - du loyer annuel et des éventuels investissements proposés par le candidat
  - Prix d'achat proposé
- Qualités professionnelles du candidat au regard de l'activité qu'il souhaite exercer
- Garanties financières apportées par le candidat pour la réalisation des éventuels investissements (travaux et achat) envisagés et/ou le paiement du loyer dû

2. Négociation avec le ou les candidats

Au vu du rapport d'analyse des offres, la liste des candidats retenus en négociation sera établie par les conseils de la Commune et la Maire.

Les négociations seront menées par les conseils de la Commune, accompagnés éventuellement de la Maire ou d'élus désignés par la Maire.

Les négociations devront permettre d'identifier l'offre la plus avantageuse économiquement et techniquement au regard des critères de jugement listés ci-dessus.

3. Choix du candidat retenu et signature de la convention

A l'issue des négociations, le **conseil municipal** validera ou non le choix proposé par les conseils de la Commune et la Maire.

Le cas échéant, la Maire sera alors autorisée à signer **les actes découlant de la décision du conseil municipal** avec le candidat retenu.

Les candidats évincés en seront informés par courriel.

En cas de refus du conseil municipal de valider le choix proposé ou de non réalisation du projet retenu (refus banque, non obtention de l'autorisation d'urbanisme demandée, etc…), la commune pourra reprendre ou non les négociations avec les candidats restants.

## ARTICLE 13 ~ INTERRUPTION DE LA PROCEDURE

La Commune peut à tout moment interrompre la présente procédure de consultation.

Aucune indemnité ne sera versée aux candidats au titre de cette interruption.

## ARTICLE 14 ~ INDEMNISATION DES CANDIDATS

Les candidats ayant remis un dossier de réponse conformément au présent document de consultation ne recevront aucune indemnité.

## ARTICLE 15 ~ INSTANCE CHARGEE DES PROCEDURES DE RECOURS ET DES RENSEIGNEMENTS SUR LES VOIES DE RECOURS

Tribunal administratif de Caen
3, rue Arthur Le Duc – 14 000 Caen
Tél : 02.31.70.72.72

## ANNEXES

1 - Candidature et attestation sur l'honneur
2 - Présentation de l'offre