



APPEL À PROJET (AAP)
EN VUE DE LA REALISATION ET L'EXPLOITATION
D'HABITATS TEMPORAIRES
A DESTINATION DES SALARIES EN MOBILITE

Lot n°1 : Camping La Forgette, Les Pieux

Lot n°2 : Site Centrakor, Les Rouges Terres, Cherbourg-en-Cotentin

Cahier des charges

Date limite de dépôt des candidatures : 25/05/2026

La Communauté d'Agglomération du Cotentin, associée à la Commune des Pieux et la Commune de Cherbourg-en-Cotentin, lance un appel à projet (AAP) en vue de l'implantation et l'exploitation d'habitats temporaires à destination des salariés en mobilité sur le territoire dans le cadre des grands chantiers industriels.

Cet appel à projet a pour objectif d'aboutir à la mise à disposition temporaire de deux fonciers pour la réalisation de ces solutions de logements.

La Communauté d'Agglomération du Cotentin recherche des acteurs dynamiques et innovants désireux de mettre à profit leur expertise dans le domaine de la construction modulaire qualitative et l'exploitation de solutions de logements au profit de salariés en mobilité.

Les candidats définissent librement le contenu de leur projet. La réponse des candidats peut porter sur l'un ou l'autre des sites, ou sur les deux.

Ce document a pour objet de présenter le contexte dans lequel s'inscrit le présent appel à projet, de décrire les fonciers concernés, et de préciser les grands enjeux locaux auxquels les projets doivent répondre.

La présente procédure n'est pas une procédure de marché public mais une consultation ouverte ciblant les opérateurs ayant une expérience reconnue sur ce type d'opération et présentant une garantie solide quant à la gestion future du projet.

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^e 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 (Naval Group), 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.
- L'EPR et les réacteurs nucléaires de Flamanville constituent le fleuron de l'énergie nucléaire en France. 1 600 intervenants assurent au quotidien la production d'énergie.
- 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.

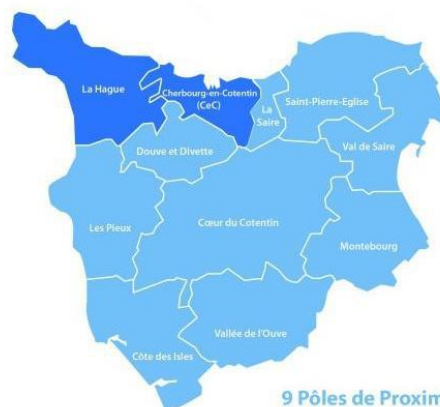
- o + 3 000 emplois industriels créés entre 2016 et 2022, soit une croissance de +30 %.
- o +25 % d'emplois salariés privés en plus entre 2006 et 2022.

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.

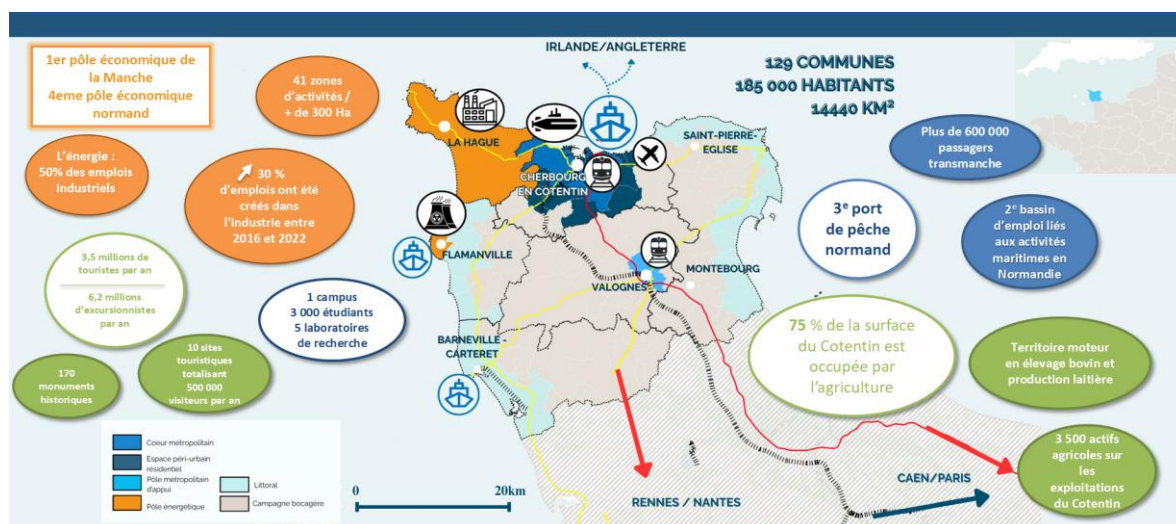
Au 1er janvier 2017 a été créée la Communauté d'Agglomération du Cotentin par la fusion de 9 intercommunalités (Coeur du Cotentin, Montebourg, Vallée de l'Ouve, Côte des Isles, Les Pieux, Douve et Divette, la Saire, Saint-Pierre-Eglise et Val de Saire) et l'extension à 2 communes nouvelles (Cherbourg-en-Cotentin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



9 Pôles de Proximité
2 Communes Nouvelles

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



2. Contexte du projet :

De grands chantiers industriels s'annoncent pour la décennie à venir sur le territoire du Cotentin. Ces projets industriels s'appuient et s'appuieront sur une main d'œuvre internalisée et sous-traitée dont une partie n'aura pas vocation à s'installer durablement et bénéficiera d'un statut de « grand déplacé ».

Une étude prospective des besoins en emplois générés par les grands projets industriels viendra dans les prochains mois affiner les prévisions, estimées à plusieurs milliers.

Quatre principaux chantiers seront générateurs d'emplois directs, notamment auprès de grands déplacés, sur des courtes ou longues périodes :

- Chantier de maintenance des réacteurs de la centrale EDF de Flamanville; prévision de 1 500 salariés déplacés en 2026-mi 2027, pic de 1 000 salariés déplacés courant 2028 et courant 2029,
- Chantiers de renouvellement de l'usine de retraitement des déchets nucléaires de la Hague par Orano Group, prévision de 6 000 à 10 000 salariés, jusque 2045
 - Projet Pérennité & Résilience,
 - Projet Aval du Futur,
- Chantier de raccordement du parc éolien Centre Manche 1, par RTE à L'Etang Bertrand, 2026 à 2031.

Ces prévisions de création d'emplois s'inscrivent dans un contexte actuel de tension du marché immobilier locatif, rendant l'accès au logement plus difficile et plus onéreux.

Par ailleurs, dans le cadre des précédents grands chantiers menés sur le territoire (notamment celui de la construction de l'EPR de Flamanville de 2007 à 2024), les gîtes touristiques, campings et autres meublés de tourisme ont très largement bénéficié aux grands déplacés. Aujourd'hui, l'Agglomération du Cotentin et l'ensemble de ses partenaires sont engagés dans une politique dynamique de développement du tourisme qui porte ses fruits. En cohérence avec ces enjeux de structuration de l'offre touristique, des solutions nouvelles et différenciantes doivent pouvoir être apportées pour répondre aux besoins d'hébergement des salariés en déplacement.



Fort de ces constats, la Communauté d'Agglomération souhaite accompagner les industriels du territoire en menant une politique ambitieuse de l'habitat, conformément aux axes stratégiques du PLH 2022-2027, qui vise notamment

- ➔ à répondre à l'ensemble des besoins en logement et fluidifier les parcours résidentiels,
- ➔ à accompagner la dynamique territoriale en assurant un développement de l'habitat équilibré et diversifié sur l'ensemble du territoire.

En réponse aux créations d'emplois projetés par les grands donneurs d'ordre du territoire, la Communauté d'Agglomération soutiendra :

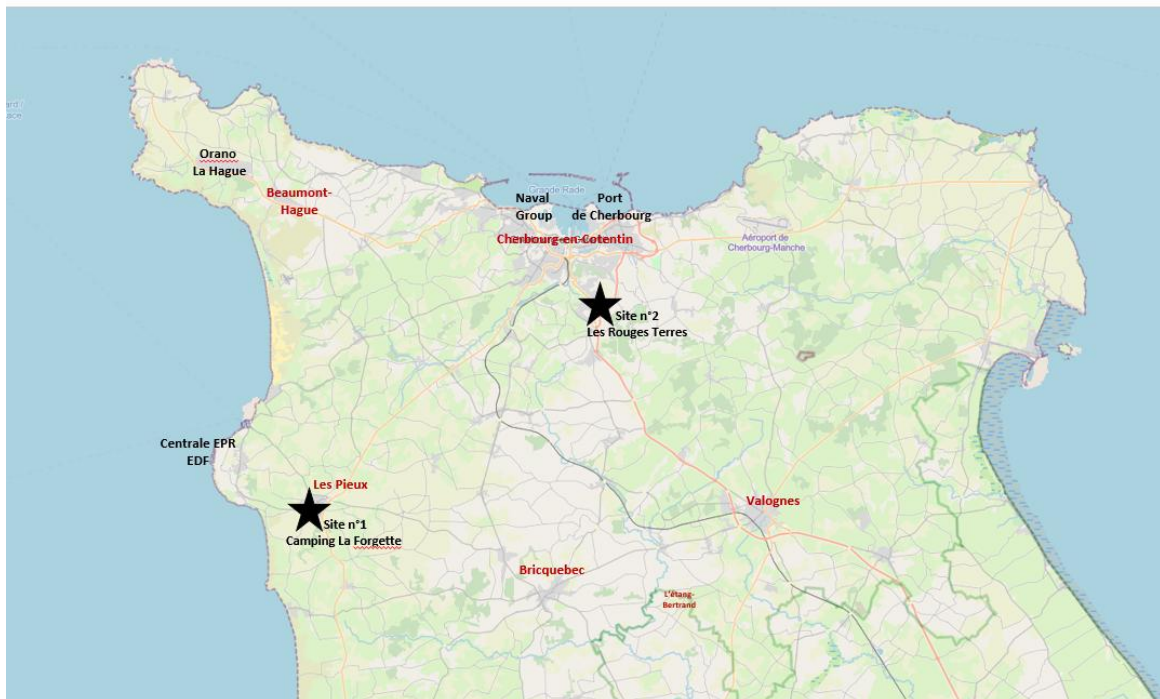
- Le développement d'une offre de logements libre, sociale et en accession sociale à la propriété, à vocation pérenne,
- Le développement d'une offre adaptée à des publics spécifiques (logements étudiants, résidences mobilités à vocation sociale, résidences adaptées aux personnes âgées, hébergement touristique...)
- Le développement de solutions d'hébergement provisoire, via notamment des structures modulaires temporaires adaptées aux besoins des salariés en grand déplacement. C'est l'objet du présent Appel à Projet.

- Le développement de solutions de mobilité en cohérence avec les besoins du territoire.

L'appel à projet (AAP) vise à faire émerger des solutions de logements sur des terrains disponibles, mis à disposition des opérateurs, pour des durées limitées aux phases de construction de grands chantiers industriels. Ces logements s'adresseront principalement à un public de compagnons/ouvriers, dit de « grands déplacés ».

Deux fonciers ont été identifiés au sein du territoire de l'Agglomération. Les présentations détaillées sont annexées au présent cahier des charges :

1. Un foncier situé sur la Commune des Pieux, à 10 km du site EDF de Flamanville, 25km de Cherbourg-en-Cotentin et 20 km de l'usine de retraitement des déchets nucléaires de la Hague.
Ce terrain de 35 632m², au 7 avenue de la Côte des Isles, propriété de la commune, accueille pour partie une offre de 165 mobil homes déjà destinée, depuis 2008 avec la création de l'EPR, à l'accueil des grands déplacés. Depuis 2023, les 165 mobil homes sont gérés par la commune dans le cadre d'un budget annexe. Deux agents communaux (CDI pour l'un / CDD pour l'autre) sont en charge de la gestion du site (gestion locative / entretien).
Le foncier laisse la possibilité de créer en sus une offre nouvelle de logements modulaires.
Afin d'éviter toute concurrence entre l'offre nouvelle modulaire et les 165 mobil homes existants, les collectivités souhaitent que l'offre des candidats porte sur la totalité de l'emprise de la parcelle pour proposer un projet d'exploitation global externalisé.
2. Un foncier situé sur la Commune de Cherbourg-en-Cotentin, à 25km de l'usine de retraitement des déchets nucléaires de la Hague et 8 km du port de Cherbourg. Ce terrain de 7 384m² accueille aujourd'hui un bâtiment à usage commercial en friche, dont la démolition sera réalisée par la Communauté d'Agglomération.



3. Candidats éligibles :

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

Les candidats sont autorisés à présenter des projets sous la forme de groupement conjoint.

Les candidatures devront être émises à minima par un constructeur et un exploitant.

4. Objectifs et attentes du projet :

Il est attendu des porteurs de projets de proposer, sur l'un ou l'autre des fonciers, ou sur les deux :

- **La conception, la réalisation et la livraison d'opérations innovantes mobilisant des solutions modulaires, rapidement mobilisables et déplaçables à l'issue de la période de disponibilité des terrains,**
- **Les principes d'exploitation du projet.**

Toute autre proposition libre est possible, à la condition qu'elle réponde à l'objectif d'hébergement des salariés en grand déplacement sur les volumes ciblés.

A ce stade de maturation des projets industriels, il est envisagé une période d'occupation de 7 /10 ou 15 ans. Les candidats préciseront la durée minimale d'occupation des fonciers souhaitée. Si la durée d'occupation venait à être prolongée, elle ferait l'objet d'un avenant entre les parties.

A l'issue de la période de mise à disposition du foncier, les terrains seront rendus libres de toute installation. Les candidats préciseront leurs éventuelles conditions de libération.

Chaque projet doit porter sur :

- La création d'une offre de logements modulaires temporaires,
 - d'environ 60 à 80 logements sur le site des Pieux (hors mobil-homes actuels),
 - d'environ 100 à 150 logements sur le site à Cherbourg, modulo les contraintes de terrain et les enjeux d'exploitation.
- Il sera recherché une qualité d'usage des logements, afin de faire en sorte que les logements produits répondent aux enjeux de transition écologique, qu'ils soient abordables, confortables et que les habitants y vivent bien.
- L'offre de logement sera en majorité composée de logements individuels. Chaque logement devra comporter une salle d'eau et de préférence une kitchenette équipée. Mais d'autres propositions pourront être envisagées (cuisines partagées, colocation), afin notamment de tendre vers un équilibre prestation/loyer acceptable.
- Des espaces communs partagés, intérieurs ou extérieurs, pourront être intégrés au projet afin d'offrir des services aux salariés logés et améliorer ainsi la qualité d'usage du lieu. D'une manière générale, tout élément susceptible d'apporter une plus-value au projet permettant de créer un lieu de vie attractif sera apprécié.
- Au regard du travail nocturne de certains salariés, le candidat apportera une vigilance au confort acoustique des logements.
- Le mobilier minimal sera prévu.
- Le respect des normes en vigueur en matière de sécurité sera détaillé.

- Le candidat est libre de proposer l'organisation, et l'implantation de la structure sur la parcelle, qu'il jugera pertinent. Une réflexion sera proposée sur l'aménagement extérieur de la parcelle.
 - En particulier pour le site des Pieux, le candidat est libre de mobiliser les différentes parties du site (emprise du terrain de tennis, emprise des préfabriqués...) et d'envisager des éventuelles déconstructions préalables qui pourront faire l'objet d'échanges avec les collectivités.
 - Sur le site de Cherbourg, au regard de la taille de la parcelle, une optimisation de la parcelle sera recherchée en vue le cas échéant, de déployer d'autres occupations. La proximité de la RN13 nécessitera pour le candidat de soigner l'implantation du projet sur la parcelle et d'envisager les aménagements qui permettront de limiter les nuisances induites (sécurité / bruit) et de créer un contexte urbain.

- Concernant le site des Pieux, il est envisagé une mise à disposition de l'ensemble de la parcelle qui comprend les 165 mobil-homes (anciennetés supérieures à 10 ans). Il est attendu du candidat qu'il puisse se positionner, seul ou dans le cadre d'un groupement, sur une gestion globale du site futur, dans un souci de cohérence d'ensemble. L'opérateur se rendra acquéreur des mobil homes existants. Il proposera dans son offre, sa vision sur l'évolution des conditions et capacités d'accueil (maintien du nombre existant avec renouvellement selon le besoin / renouvellement global de l'offre selon échéancier à définir, évolution de l'offre...) Une reprise des deux agents actuellement en charge de l'exploitation du site peut être envisagée.

- Concernant le stationnement, sur chacun des sites, il sera géré sur l'emprise de la parcelle conformément aux exigences du PLU.

- Le candidat devra justifier de la recherche d'un équilibre financier robuste optimal (coût de sortie et montage financier), en tirant parti si besoin du caractère réutilisable des modules.

- Le caractère innovant repose sur des procédés constructifs permettant le démontage, le transport et le remontage de logement de qualité, sur le plan architectural et environnemental et à coûts maîtrisés.

- Dans la mesure du possible des normes architecturales et de l'équilibre économique du projet, celui-ci privilégiera la verticalité afin de garantir le moins d'emprise au sol possible.

- Un soin tout particulier devra être apporté à l'intégration urbaine et paysagère. L'habillage des façades sera fait en harmonie avec les bâtis avoisinants et restera sobre afin que le projet reste discret.

5. 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 en lien avec les services des communes concernées. Au terme de cette phase d'analyse, certains dossiers correspondants aux objectifs et critères définis ci-dessous seront transmis au jury de sélection.

En cas de réponse sur les deux sites, les candidats veilleront à présenter deux dossiers distincts, même si des propositions communes pourront être formulées.

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 par site sera spécifiquement constitué, composé de représentants (élus et fonctionnaires) de la communauté d'agglomération, de la commune des Pieux et celle de Cherbourg-en-Cotentin, et de personnalités qualifiées.

Le jury pourra décider de recevoir en entretien les 3 candidats sélectionnés par site 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.

Il ne sera donné suite à aucune réclamation si aucun projet n'était sélectionné.

6. 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 du candidat ou de chaque membre du groupement : copie du K bis de moins de trois mois, copie des statuts mis à jour et certifié conforme, présentation de l'activité de la société et ses effectifs moyens annuels, note précisant l'organisation retenue en cas de groupement,
- Une déclaration relative au chiffre d'affaires global et au chiffre d'affaires relatif aux prestations, objet du présent appel à projet, réalisée au cours des 3 derniers exercices,
- Une liste des références illustrées d'opérations similaires de l'opérateur, et de chaque membre de l'équipe,

Un dossier d'offre sous forme de note d'intention comprenant :

- La perception des attentes de la Communauté d'Agglomération et des Communes, présentant notamment les conditions d'intégration des futures constructions dans le site et sur le marché, ainsi que la motivation de l'intérêt de l'équipe vis-à-vis de l'opération,
- La présentation du type de solutions modulaires que le candidat se propose de développer sur chaque parcelle, sur la base de références équivalentes ou proches, la proposition d'un calendrier prévisionnel de réalisation des différentes phases (études préalables et conception, investigations de terrain, réalisation et construction), ainsi que les divers aménagements proposés (aménagements extérieurs...),
- Les enjeux d'exploitation qui comprendront :

- le projet d'exploitation et la stratégie d'investissement envisagés (en particulier par la partie relative aux mobil homes existants du camping La Forgette),
- les modalités de gestion du site,
- le montage économique envisagé et bilan financier prévisionnel de l'exploitation de l'équipement sur 7, 10 à 15 années,
- les loyers cibles envisagés pour les différents logements,
- le prix de location proposé pour la mise à disposition du foncier,
- la durée minimale d'occupation souhaitée,
- l'offre d'achat des structures existantes (mobil homes) du camping La Forgette.

Le candidat reste libre d'ajouter à son offre toute pièce qu'il juge nécessaire à une meilleure compréhension du projet proposé.

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

Le candidat est invité, à ses frais, à procéder ou faire procéder aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'il juge opportun pour remettre son offre. Une visite de terrain pourra être organisée selon les besoins des candidats. En conséquence, le candidat reconnaît et accepte qu'en soumettant une offre, il a obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve.

Les offres doivent être valables pendant une période de 180 jours à compter de la date limite de remise du projet fixée aux présentes.

En cas de dossier incomplet, la collectivité formulera une demande de pièces complémentaires dans un délai de 8 jours à compter de la date limite de réception des offres. Les candidats dont le dossier de candidature est incomplet disposeront d'un délai de 5 jours ouvrés pour transmettre à la collectivité les données manquantes. A l'issue de ce délai, les dossiers incomplets seront rejetés.

Aucune offre ne sera considérée comme recevable si elle parvient à la collectivité postérieurement à la clôture de la consultation.

7. Critères de sélection des projets en phase 1 :

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

- Attractivité du projet : 40%

- o Compréhension, pertinence du projet présenté et optimisation foncière
- o Habitabilité des modules de logements proposés
- o **Qualité des exemples de solutions modulaires envisagées**
- o Propositions d'aménagement annexes
- o Stratégie d'exploitation

- Viabilité et pérennité du modèle économique et de gestion présenté : 40%

- o Pertinence et solidité du modèle économique proposé
- o Prix de la mise à disposition du foncier
- o Offre d'achat des mobil homes (Foncier Les Pieux)

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

- Calendrier prévisionnel: 5%

8. Tenue du jury en phase 2 :

Les candidats sélectionnés viendront présenter leurs candidatures aux membres du jury, en présentiel au sein 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.

9. Durée de l'Appel à Projet:

L'appel à Projet est ouvert :

- du 16/03/2026 au 25/05/2026 pour la première phase.
- du 12/06/2026 au 30/06/2026 pour la seconde phase.

Ce calendrier est susceptible de modifications.

10. 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.

11. Visites :

Le site peut être visité sur simple demande faite auprès de Caroline Foucart, caroline.foucart@lecotentin.fr, 02 50 79 17 03.
La visite n'est pas obligatoire mais conseillée.

12. Annexes :

Le dossier est constitué d'un certain nombre d'annexes contenant notamment les fiches de présentation des deux sites.

13. 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 « APPEL À PROJET (AAP) EN VUE DE LA REALISATION ET L'EXPLOITATION D'HABITATS TEMPORAIRES A DESTINATION DES SALARIES EN MOBILITE » 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 : caroline.foucart@lecotentin.fr

L'interlocuteur des porteurs de projet durant les phases 1 et 2 est la Direction Proximité et Aménagements représentée par Mme Caroline Foucart