

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT (AMI)

Article L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques

Pour l'occupation de l'hippodrome de Cherbourg-en-Cotentin situé à la Glacerie dans le cadre de la conclusion d'un Bail Emphytéotique Administratif (BEA) d'une durée de 18 années.

Le dossier complet devra être adressé au plus tard le ../../2026

1. Préambule

La communauté d'agglomération du Cotentin bénéficie de la mise à disposition par la commune de Cherbourg-en-Cotentin au titre de l'intérêt communautaire, de l'hippodrome située sur la commune déléguée de la Glacerie.

L'agglomération souhaite confier à un tiers porteur d'un projet l'occupation de l'hippodrome de Cherbourg-en-Cotentin.

Compte tenu de la vocation du site et de son affectation à une mission de service public, la Communauté d'agglomération du Cotentin envisage de confier son occupation dans le cadre d'un Bail Emphytéotique Administratif (BEA).

2. Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

Le présent appel à manifestation d'intérêt (AMI) a pour objectif de sélectionner le futur occupant de l'hippodrome dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif.

Le présent AMI ne constitue ni une commande de travaux, ni une commande de prestation. Il ne répond pas à un besoin spécifique de l'agglomération et les projets relèveront de l'initiative privée uniquement. Par conséquent, le présent appel à manifestation d'intérêt ne s'inscrit pas dans le champ de la commande publique.

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt a pour objectif d'identifier un candidat disposant des capacités techniques, professionnelles et financières nécessaires pour assurer la continuité et le développement de l'activité hippique.

La collectivité souhaite ainsi permettre l'émergence d'un projet conciliant maintien de la vocation hippique du site, développement d'activités compatibles avec cette destination et renforcement de l'attractivité territoriale de l'équipement.

L'hippodrome de Cherbourg-en-cotentin, classé en hippodrome de 1ère catégorie, constitue un équipement structurant pour la filière hippique et sportive du territoire. À ce titre, l'occupant devra garantir le maintien de sa vocation principale dédiée à l'organisation et au développement des activités hippiques.

L'occupant s'engage à assurer l'occupation du site dans le respect de cette destination et des missions d'intérêt général qui lui sont associées.

Il est responsable des espaces mis à sa disposition et en assure l'entretien courant, la maintenance ainsi que le maintien en bon état de fonctionnement et de conservation pendant toute la durée de l'occupation.

L'occupant s'engage à maintenir et développer la vocation hippique de l'hippodrome, équipement sportif de 1ère catégorie, dans le respect de sa destination et des missions qui lui sont attachées.

Il peut, avec l'accord préalable de la collectivité, réaliser tout aménagement ou travaux de valorisation de nature à renforcer l'attractivité, le fonctionnement ou le rayonnement du site.

3. Eléments de Contexte

L'hippodrome situé à Cherbourg-en-Cotentin constitue un équipement structurant du territoire, reconnu à l'échelle régionale et nationale pour son activité hippique et son inscription dans l'histoire des courses françaises. Le territoire occupe en effet une place particulière dans le développement des courses au trot, les premières compétitions officielles de trot en France ayant été organisées à Cherbourg en 1836. Cette identité historique confère au site une dimension patrimoniale forte et participe à son rayonnement au sein de la filière équine et hippique.

L'hippodrome de Cherbourg-en-Cotentin accueille aujourd'hui plusieurs réunions hippiques inscrites au calendrier national des courses, réunissant professionnels de la filière, propriétaires, entraîneurs, drivers, jockeys, parieurs, spectateurs et visiteurs. L'équipement contribue ainsi au dynamisme de la filière équine normande.

Au-delà de la seule activité hippique, le site représente également un équipement de rayonnement territorial participant à l'attractivité de Cherbourg-en-Cotentin et au développement de l'économie locale.

Par ses caractéristiques, ses espaces extérieurs, ses bâtiments et sa capacité d'accueil, l'hippodrome présente également un potentiel de valorisation complémentaire permettant le développement d'activités compatibles avec la vocation du site et les contraintes liées à l'exploitation hippique. À ce titre, le site peut accueillir, en dehors des temps dédiés aux courses et aux entraînements, des activités événementielles, sportives, de loisirs, économiques, associatives ou culturelles contribuant à renforcer son occupation et sa fréquentation.

La collectivité affirme ainsi sa volonté :

- de garantir le maintien et la pérennité des activités hippiques sur le site,
- de préserver la vocation première de l'hippodrome et son inscription dans la filière équine,
- de renforcer l'attractivité et le rayonnement de l'équipement à l'échelle du territoire,
- de favoriser une occupation optimisée des installations tout au long de l'année,
- de permettre le développement d'activités compatibles avec les contraintes techniques, sportives et réglementaires du site,
- de soutenir l'émergence d'un modèle économique équilibré, durable et adapté aux enjeux d'exploitation de l'équipement.

4. Description du site

4.1 Localisation

L'hippodrome est situé : 3268 Les Rouges Terres, 50470 Cherbourg-en-cotentin (également référencé 200 rue de l'hippodrome)

4.2 Composition du site

Le site comprend notamment :

- une piste hippique
- des tribunes
- des bâtiments administratifs

- des locaux techniques
- des boxes pour les chevaux
- des parkings
- des espaces verts
- des installations annexes.

Un plan du site est annexé au présent AMI.

Les candidats sont réputés avoir pris connaissance des caractéristiques générales du site avant le dépôt de leur candidature. Ils sont invités à apprécier, sous leur entière responsabilité, les contraintes techniques, réglementaires et fonctionnelles liées à l'exploitation de l'équipement, ainsi que les éventuels besoins d'entretien, de maintenance, de mise aux normes ou de travaux nécessaires à la réalisation de leur projet.

Les informations et surfaces communiquées dans le cadre du présent AMI sont fournies à titre indicatif et ne présentent aucun caractère contractuel.

5. Visite de l'hippodrome et demandes de renseignements

Les candidats souhaitant effectuer une visite de l'hippodrome afin de prendre connaissance du site, des bâtiments et des contraintes techniques liées à la future occupation sont invités à prendre contact à l'adresse électronique suivante :

Madame Dujardin Noémie : noemie.dujardin@lecotentin.fr

Toute demande de renseignements complémentaires ou question relative à la présente consultation pourra être adressée jusqu'au XX/XX/2026 à l'adresse électronique suivante :

Madame Dujardin Noémie : noemie.dujardin@lecotentin.fr

Les demandes seront traitées du lundi au vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

6. Nature des projets attendus

Les candidats sont invités à présenter un projet de gestion, d'occupation et de valorisation du site s'inscrivant prioritairement dans le maintien et le développement de l'activité hippique de l'hippodrome.

Les projets présentés devront impérativement respecter la vocation hippique et sportive de l'équipement ainsi que les contraintes techniques, réglementaires et fonctionnelles liées à l'exploitation d'un hippodrome. Ils devront également être compatibles avec les règles d'urbanisme applicables, les exigences en matière de sécurité, d'accessibilité et d'accueil du public, ainsi qu'avec les contraintes liées au calendrier des courses, aux entraînements et au fonctionnement général du site. Le maintien de l'activité hippique constitue une condition essentielle de l'occupation du site. Les projets présentés devront garantir la continuité des réunions hippiques ainsi que le maintien des conditions techniques, sportives et réglementaires nécessaires à l'exploitation des activités liées à la filière équine.

Les projets pourront notamment intégrer des activités complémentaires, telles que l'exploitation des espaces extérieurs, et intérieurs.

Le futur occupant assurera, sous sa responsabilité exclusive et à ses frais, l'ensemble des obligations liées à l'occupation du site. À ce titre, il prendra notamment en charge l'entretien

courant des bâtiments et installations, la maintenance préventive et corrective des équipements, le nettoyage des espaces, les réparations nécessaires au maintien en bon état de fonctionnement.

Le candidat devra préciser dans son dossier les modalités envisagées pour assurer l'entretien et la maintenance du patrimoine bâti, la gestion technique des équipements, le maintien des installations en bon état de fonctionnement et de sécurité ainsi que les moyens humains, matériels et financiers mobilisés à cet effet, des investissements qu'il prévoit de réaliser.

La collectivité précise qu'elle n'a pas vocation à assurer, dans le cadre du présent AMI, les dépenses d'exploitation, d'entretien, de maintenance ou de renouvellement des équipements nécessaires au fonctionnement courant du site.

7. Durée de l'occupation

La convention d'occupation prendra la forme d'un Bail Emphytéotique Administratif conclu pour une durée prévisionnelle de dix-huit (18) années à compter de sa date d'entrée en vigueur.

Cette durée est justifiée par la nature des investissements susceptibles d'être réalisés par le futur occupant, les contraintes économiques liées à l'exploitation du site ainsi que les obligations d'entretien, de maintenance et de valorisation qui lui incomberont pendant toute la durée du contrat.

Le BEA ne pourra faire l'objet d'aucune tacite reconduction

8. Redevance

Dans le cadre de la conclusion du Bail Emphytéotique Administratif, le candidat devra proposer une redevance composée d'une part fixe annuelle de 1 700 € basé sur l'occupation ainsi que d'une part variable basé sur le résultat net de l'exploitation, dont les modalités seront précisées dans l'offre.

9. Conditions administratives

Le futur occupant supportera l'ensemble des charges, impôts, taxes, abonnements, consommations et dépenses liés à l'occupation du site et aux activités exercées sur le domaine occupé.

À ce titre, il prendra notamment en charge les dépenses relatives :

- aux fluides et consommations énergétiques,
- aux contrôles réglementaires obligatoires,
- aux vérifications périodiques des installations,
- aux prestations de sécurité et de gardiennage,
- à l'entretien des espaces verts,
- à la maintenance des équipements et le gros entretien,
- Tous les investissements et les travaux nécessaires,
- Les assurances,
- ainsi qu'aux taxes, contributions et redevances liées à son activité.

Le futur occupant devra souscrire l'ensemble des assurances nécessaires à l'occupation du site et à l'exercice des activités envisagées. Il devra notamment être couvert au titre de sa responsabilité civile, des risques locatifs et des dommages susceptibles d'être causés aux biens,

aux usagers ou aux tiers de la garantie dommages aux biens et devront être souscrites tant pour son compte que pour le compte du propriétaire.

Il transmettra annuellement à la collectivité les attestations d'assurance en cours de validité.

Le futur occupant fera son affaire personnelle de l'ensemble des démarches administratives, autorisations, déclarations et homologations nécessaires à l'occupation du site et aux activités exercées.

Le futur occupant devra assurer le respect des obligations réglementaires applicables aux établissements recevant du public (ERP), notamment en matière de sécurité incendie, d'accessibilité et d'accueil du public. Tout projet de travaux devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité, dans les conditions qui seront précisées dans le futur titre d'occupation.

Le futur occupant devra veiller au respect des règlements, prescriptions et homologations applicables aux activités hippiques et aux courses organisées sur le site, notamment celles édictées par les instances compétentes de la filière équine et hippique.

10. Contenu du dossier de candidature

Les candidats devront transmettre un dossier complet comprenant les éléments suivants :

10.1 Présentation du candidat

- identité juridique et pouvoir
- références
- compétences

10.2 Note de présentation du projet

La note comprendra notamment :

- la description du projet et les modalités de réalisation et de mise en œuvre de son projet sous son entière responsabilité
- les usages envisagés
- le calendrier prévisionnel des événements
- le modèle économique
- les investissements prévus

10.3 Capacités financières

- bilans
- attestations bancaires
- garanties financières le cas échéant

11. Critères d'analyse des candidatures

Les candidatures recevables seront analysées au regard des critères suivants :

Critères	Pondération
Qualité et pertinence du projet d'occupation	40 %
Contribution à l'attractivité du site	40 %
Niveau de redevance et part variable proposée	20 %

Qualité et pertinence du projet d'occupation (40 %)

Ce critère vise à apprécier la pertinence du projet proposé.

Seront notamment examinés :

- La cohérence globale du projet,
- le maintien et le développement des activités hippiques en lien avec la catégorie 1 de l'équipement,
- les modalités d'entretien, et d'occupation du site et des bâtiments.

Contribution à l'animation et à l'attractivité du site (40%)

Ce critère vise à apprécier la capacité du candidat à dynamiser et valoriser l'hippodrome.

Seront notamment examinés :

- les actions de promotion et de développement de la fréquentation,
- l'organisation d'événements ou d'animations,
- la valorisation de la filière équine du territoire.

Niveau de redevance proposée (20%)

Ce critère appréciera les conditions financières proposées par le candidat au bénéfice de la collectivité.

Seront notamment examinés :

- le taux de la part variable proposée.

12. Calendrier prévisionnel

Les étapes	Dates prévisionnelles
Publication de l'AMI	9 juillet 2026
Visite du site	A définir avec la collectivité
Analyse des candidatures	Du 7 septembre au 16 septembre 2026
Auditions éventuelles	14 septembre 2026
Choix du candidat	24 septembre 2026

Les dates mentionnées ci-dessus sont données à titre indicatif. La collectivité se réserve la possibilité de modifier le calendrier de la procédure à tout moment.

La collectivité se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la présente procédure, sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnisation.

13. Modalités de remise des candidatures

Par courrier à l'adresse suivante en LRAR:

Madame La Présidente de la Communauté d'Agglomération du Cotentin

8 rue des vindits

Ils seront adressés, par voie postale, sous pli recommandé avec avis de réception, ou remis sur place contre récépissé.

L'enveloppe contenant l'ensemble des documents demandés devra comporter les mentions suivantes : Appel à Manifestation d'Intérêt – Hippodrome de Cherbourg-en-Cotentin

Direction déléguée des équipements sportifs et exploitation. « NE DOIT PAS ETRE OUVERT PAR LE SERVICE DU COURRIER »

Date limite de réception des candidatures : vendredi 4 septembre 2026

Tout dossier incomplet ou transmis hors délai pourra être écarté.

14. Renseignements complémentaires

Toute demande de renseignement complémentaire relative au présent Appel à Manifestation d'Intérêt devra être adressée par écrit à la collectivité dans les délais précisés au calendrier de consultation.

Direction Déléguée des Equipements Sportifs et Exploitation

Madame Dujardin Noémie

noemie.dujardin@lecotentin.fr

Les frais engagés par les candidats pour la constitution et la remise de leur dossier resteront intégralement à leur charge, quelle que soit l'issue de la procédure.

15. Réserve de la collectivité

La présente procédure :

- ne constitue pas un marché public ;
- ne vaut pas engagement de la collectivité ;
- peut être interrompue à tout moment ;
- et n'ouvre droit à aucune indemnisation des candidats.

Annexes

- Plan du site