



SEANCE DU 15 MARS 2018

Date d'envoi de la convocation : 09/03/2018

Nombre de membres : 220
Nombre de présents : 180
Nombre de votants : 204
(à l'ouverture de la séance)

Secrétaire de séance : Michel NICOLAI.

L'an deux mille dix-huit, le jeudi 15 Mars, le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Cotentin, dûment convoqué, s'est réuni au complexe sportif Marcel Lechanoine de Valognes à 18 h 00 sous la présidence de Jean-Louis VALENTIN, président.

Etaient présents :

ADE André, AMIOT Sylvie, BELLAMY Robert suppléant de AMIOT André, AMIOT Guy, ANNE Philippe, ANTOINE Joanna, ARLIX Jean, ARRIVÉ Benoît, ASSELINE Yves, BALDACCI Nathalie, BARBÉ Stéphane, BARBEY Hubert, BAUDIN Philippe, BAUDRY Jean-Marc, BELLIOU DELACOUR Nicole, BERTEAUX Jean-Pierre, BESNARD Jean-Claude, BOUILLON Jean-Michel, JAME Dominique suppléant de BRECZY Rolande, BROQUAIRE Guy, BURNOUF Elisabeth, CAPELLE Jacques, CASTELEIN Christèle, CATHERINE Arnaud, CAUVIN Bernard, CAUVIN Jean-Louis, CAUVIN Joseph, CHOLOT Guy, COQUELIN Jacques, CROIZER Alain, D'AIGREMONT Jean-Marie, DELAPLACE Henry, DELAUNAY Sylvie, DENIAUX Johan, DENIS Daniel, HAMEL Jean-Marie suppléant de DESQUESNES Jean, DESTRES Henri, DIESNY Joël, DIGARD Antoine, DUBOST Michel, DUCHEMIN Maurice, DUCOURET Chantal, DUPONT Claude, FAGNEN Sébastien, FAUCHON Patrick (jusqu'à 19h25), FAUDEMÉR Christian, FEUARDANT Marc, FEUILLY Emile, FEUILLY Hervé, FONTAINE Hervé, AUBERT Daniel suppléant de GANCEL Daniel, GAUCHET Marc, GESNOUIN Marie-Claude, GIOT Gilbert, GIOT-LEPOITTEVIN Jacqueline, GODAN Dominique, GODEFROY Annick, GODIN Guylaine, GOLSE Anne-Marie, GOMERIEL Patrice, GOSSELIN Albert, GOSSELIN Bernard, GOSSELIN-FLEURY Geneviève, GOSSWILLER Carole, GOUREMAN Paul (jusqu'à 19h30), GROULT André (jusqu'à 20h04), GRUNEWALD Martine, GUERARD Jacqueline, GUÉRIN Alain, HAIZE Marie-Josèphe, HAMEL Bernard, HAMELIN Jacques, HAMELIN Jean, HARDY René, HAYE Laurent, HEBERT Dominique, HENRY Yves, HOUIVET Benoît, HOULLEGATTE Jean-Michel, HOULLEGATTE Valérie, HUBERT Christiane, HUBERT Jacqueline, HUET Catherine, JEANNE Dominique, JOLY Jean-Marc (jusqu'à 19h22), JOUAUX Joël (jusqu'à 19h45), LAFOSSE Michel, LAGARDE Jean, LAHAYE Germaine, LAINÉ Sylvie, LALOË Evelyne, LAMORT Philippe, LAMOTTE Jean-François, LAMOTTE Noël, LATROUITE Serge, LAUNOY Claudie (jusqu'à 20h14), LE BEL Didier, LE BRUN Bernadette, LE DANOIS Francis, LEBARON Bernard, LEBONNOIS Marie-Françoise (jusqu'à 19h49), LEBRETON Robert, LEBRUMAN Pascal, LECHEVALIER Guy, LECHEVALIER Michel, LECOQ Jacques, LECOURT Marc, LECOUCVEY Jean-Paul, LEFAIX-VERON Odile, LEFAUCONNIER François, LEFAUCONNIER Jean, LEFEVRE Hubert, LEFEVRE Noël, LEFRANC Bertrand, LEGER Bruno, LEGOUPIL Jean-Claude, LEJAMTEL Ralph (jusqu'à 20h), LEMARÉCHAL Michel, LEMENUÉL Dominique, LEMOIGNE Jean-Paul, LEMONNIER Thierry, LEMONNIER Hubert, LEMYRE Jean-Pierre, LEONARD Christine, LEPETIT Jacques, HELIE Thierry suppléant de LEPETIT Jean, LEPETIT Louise, LEPOITTEVIN Gilbert, LEQUERTIER Joël, LEQUERTIER Colette, LERECULEY Daniel, LERENDU Patrick, PATRIX Hubert suppléant de LESEIGNEUR Hélène, LESENECHAL Guy, LETERRIER Richard, LETRECHER Bernard, LEVAST Jean-Claude, LINCHENEAU Jean-Marie, MABIRE Caroline, MABIRE Edouard, MAGHE Jean-Michel, MARGUERITTE David, MARIE Jacky, MARIVAUX Isabelle, MARTIN Serge, MARTIN Yvonne, MAUQUEST Jean-Pierre, MELLET Daniel, MESNIL Pierre, MIGNOT Henri, MONHUREL Pascal, CLIN Jacques suppléant de MOUCHEL Evelyne, MOUCHEL Jean-Marie, NICOLAÏ Michel, ONFROY Jacques, PARENT Gérard, PELLERIN Jean-Luc (jusqu'à 19h54), PEYPE Gaëlle, PILLET Patrice, PINABEL Alain, POISSON Nicolas, POTTIER Bernard, PRIME Christian, REBOURS Sébastien, REGNAULT Jacques, RENARD Jean-Marie, ROUSSEL Pascal, ROUXEL André, SCHMITT Gilles, SOURISSE Claudine, MARGUERIE Jacques (à partir de 19h) suppléant de TARDIF Thierry TAVARD Agnès, TIFFREAU Danièle, TISON Franck, TRAVERT Hélène, VALENTIN Jean-Louis, DUPONT Alain suppléant de VIGER Jacques, VIGNET Hubert, VILLETTE Gilbert, VILTARD Bruno, VIVIER Nicolas.

Ont donné procurations : BELHOMME Jérôme à Patrick LERENDU, BESUELLE Régine à TAVARD Agnès, BOURDON Cyril à MARGUERITTE David, BURNOUF Hervé à SOURISSE Claudine, BUTTET Guy à HARDY René, CATHERINE Christian à GODIN Guylaine, CHARDOT Jean-Pierre à MONHUREL Pascal, CHEVEREAU Gérard à LE BEL Didier, DUFOUR Luc à GOMERIEL Patrice, GOUREMAN Paul à GESNOUIN Marie-Claude (à partir de 19h30), GROULT André à CASTELEIN Christèle (à partir de 20h04), HAMON Myriam à LEMONNIER Thierry, JOLY Jean-Marc à SCHMITT Gilles (à partir de 19h22), JOUAUX Joël à HENRY Yves (à partir de 19h45), JOURDAIN Patrick à HAMELIN Jacques, JOZEAU-MARIGNE Murliel à LAGARDE Jean, LAUNOY Claudie à TISON Franck (à partir de 20h14), LE MONNYER Florence à VIVIER Nicolas, LEBONNOIS Marie-Françoise à VIGNET Hubert (à partir de 19h49), LOUISET Michel à FAGNEN Sébastien, MAIGNAN Martial à CAUVIN Joseph, MATELOT Jean-Louis à LETERRIER Richard, MELLET Christophe à MELLET Daniel, PELLERIN Jean-Luc à HAMELIN Jean (à partir de 19h54), PIQUOT Jean-Louis à VILLETTE Gilbert, POUTAS Louis à GODEFROY Annick, RODRIGUEZ Fabrice à GOLSE Anne-Marie, ROUSSEAU Roger à FEUARDANT Marc, SARCHET Jean-Baptiste à REBOURS Sébastien, SEBIRE Nelly à LEPOITTEVIN Gilbert, VARENNE Valérie à LEJAMTEL Ralph (jusqu'à 20h).

Excusés : BASTIAN Frédéric, BROQUET Patrick, COLLAS Hubert, DELESTRE Richard, DRUEZ Yveline, FALAIZE Marie-Hélène, GILLES Geneviève, HAMON-BARBE Françoise, HUET Fabrice, LE PETIT Philippe, LEQUILBEC Frédéric, MAUGER Michel, POIDEVIN Hugo, REVERT Sandrine, THEVENY Marianne.

Délibération n° 2018-031

OBJET : Conventionnement avec l'EPF Normandie pour l'étude du projet de réhabilitation du centre de vacances EDF à Quinéville

Exposé

Sur un site d'environ 5 hectares en bord de mer à Quinéville, la Caisse Centrale d'Actions Sociales (CCAS) de l'Energie a accueilli jusqu'en 2006 un centre de vacances d'environ 260 lits répartis dans 18 bungalows.

Afin de ré-activer ce site d'intérêt touristique sur la côte Est du Cotentin peu dotée en offre d'hébergements, une recherche d'un investisseur souhaitant développer un centre de vacances adapté pour tous les publics (familles, individuel, groupes...) va être lancée.

Une dynamique partenariale avec la Commune de Quinéville, la Région, le conseil départemental-Latitude Manche, l'Etat-Direction Départementale des Territoires et de la Mer, la CCI Ouest Normandie, l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) et la Caisse des Dépôts et Consignations anime ce projet.

Le site est aujourd'hui constitué de deux ensembles distincts séparés par la RD 421 : la partie nord-est regroupe les hébergements en dur et quatre bâtiments de services (pavillon d'entrée, deux maisons et une villa), la partie sud-ouest était exploitée en hébergements sous toile, pour lesquels une infrastructure de réseau neuf a été réalisée, avec un bâtiment à usage de sanitaire. Sur cet ensemble immobilier, seules la villa et la redoute (ouvrage défense) représentent un enjeu patrimonial particulier.

La commune de Quinéville, CCI Ouest-Normandie, et l'ex Communauté de communes de Montebourg ont réalisé une étude de faisabilité économique et financière. Cette étude, confiée au cabinet Pro-tourisme, a apporté un éclairage manifeste du potentiel du site pour le développement d'une nouvelle activité touristique.

Ce travail a démontré la faisabilité économique d'un projet de réhabilitation et d'exploitation d'hébergements touristiques. Afin d'entrée dans une phase opérationnelle, la CAC a pris l'attache du propriétaire actuel pour lui faire part de la méthode envisagée et de son intention de pouvoir acquérir le site sous réserve d'avoir identifié l'opérateur prêt à investir pour réhabiliter et exploiter le site. Cet accord de méthode prévoit notamment une première phase dans laquelle la CAC confie à l'Etablissement Public Foncier de Normandie la réalisation d'une étude préalable dans le cadre du Fonds Friche pour confirmer la faisabilité technique et environnementale et de proposer une maquette financière.

De même, la CCI Ouest Normandie et Latitude Manche assurent la recherche du futur exploitant qui, intégré à la définition et la mise en œuvre du projet financera l'investissement et sera l'opérateur touristique de ce centre de vacances.

L'ensemble de ces démarches doivent permettre de tester au préalable l'existence d'un opérateur et de vérifier la faisabilité financière et juridique de ce projet, condition nécessaire à toute acquisition par la Communauté d'Agglomération.

L'étude dans le cadre du Fonds Friches, sous maîtrise d'Ouvrage EPFN, porterait notamment sur les points suivants :

- Etudes Diagnostic des bâtiments existants (à conserver ou à démolir)
- Etudes environnementales.

Cela permettra de vérifier la faisabilité du projet (urbanisme, contraintes environnementales...), connaître précisément les coûts de recyclage (démolition) et de réhabilitation des bâtiments à conserver. Cette étude portera également sur l'approfondissement des pistes de programmation proposées pour affiner les coûts de réutilisation.

Aux termes de cette phase, l'EPFN pourrait être sollicité, sous réserve de l'existence d'opérateurs touristiques intéressés, pour les négociations et interventions foncières.

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 le projet de conventionnement adressé par l'EPFN le 21/02/2018 définissant les modalités préalables à l'intervention des travaux et de son financement,

Vu le courrier d'accord de la CCAS de l'Energie du 16/11/2017 autorisant l'intervention sur le site de Quinéville de l'EPFN pour le compte de la CAC,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement de l'Espace,

Vu l'avis favorable de la commission Promotion et Attractivité,

Le conseil communautaire après en avoir délibéré, à la majorité (Pour : 183 – Contre : 0 – Abstentions : 19) : Messieurs Jacques COQUELIN et Jean-Marie LINCHENEAU ne prennent pas part au vote.

- **Sollicite** l'Établissement Public Foncier de Normandie pour la réalisation des diagnostics techniques et des études de maîtrise d'œuvre préalables, selon les conditions énoncées au projet ci-annexé et sous réserve de l'obtention du Fonds Friches (participation financière de la Région et de l'EPFN),
- **Dit** que les crédits afférents sont prévus et inscrits budget principal 01- ligne de crédit n° 75262 pour le compte 2031-F95 et budget principal 01- ligne de crédit n°75263 pour le compte 1328-F95.
- **Autorise** le Président, le Vice-président ou le Conseiller délégué à signer toute pièce nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

- **Dit** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Caen (Calvados) dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.
- **Dit** que le Président et le Directeur Général de la Communauté d'Agglomération seront chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

Acte rendu exécutoire
après réception en Sous-Préfecture
le : 28/03/2018
et publication ou notification
du : 23/03/2018



LE PRESIDENT,

Jean-Louis VALENTIN



DIRECTION DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE
ET DES GRANDS PROJETS

Acte rendu exécutoire
après réception en Sous-Préfecture
le : 28/03/2018
et publication ou notification
du : 31/03/2018

POLITIQUE DE RESORPTION DES FRICHES EN HAUTE-NORMANDIE

Mise en œuvre de la Convention Région-E.P.F. Normandie du 12/04/2017

CONVENTION D'INTERVENTION DE L'E.P.F. NORMANDIE SUR LA FRICHE « CCAS » A QUINEVILLE (50)

ENTRE

La **Communauté d'Agglomération du Cotentin**, désignée ci-après sous le terme « la collectivité », représentée par son Président, Monsieur Jean-Louis VALENTIN,

d'une part,

ET

l'**Etablissement Public Foncier de Normandie**, représenté par son Directeur Général, Monsieur Gilles GAL,

d'autre part,

Vu la délibération de la collectivité, en date du

Vu la décision du Directeur Général de l'E.P.F. Normandie en date du

Vu la Commission Permanente de la Région Normandie en date du.....,

Article 1 - Objet de la convention

Dans le cadre de la convention Région Normandie / E.P.F. Normandie 2017/2021, l'E.P.F. Normandie cofinance et assure la maîtrise d'ouvrage de certaines opérations de résorption de friches, à la demande et au bénéfice des collectivités locales et de leurs établissements publics.

A ce titre, la collectivité a souhaité mobiliser le fonds friches pour réaliser des diagnostics techniques et les études de maîtrise d'œuvre préalables soit à la démolition et/ou à la réhabilitation sur le site du « CCAS » à Quinéville.

L'objet de la présente convention est de définir les modalités préalables à l'intervention de travaux et de son financement.

Article 2 - Consistance de l'étude

Dans le cadre du périmètre défini dans le plan joint (voir annexe 1), l'étude comprendra les étapes suivantes :

- Les repérages amiante et plomb avant démolition pour chaque bâtiment du site
- Les études techniques de faisabilité sur les bâtiments à réhabiliter
- Les diagnostics techniques préalables à la démolition sur le reste des bâtiments
- Les diagnostics de pollution des sols sur l'ensemble du périmètre
- Les études diagnostics environnementales (faune, flore, zone humide) et l'appréciation des impacts réglementaires des documents d'urbanisme.

Ces études permettront de fiabiliser les pistes de programmation proposées par Protourisme et d'affiner les coûts de réutilisation.

Article 3 - Engagements de l'E.P.F. Normandie

L'E.P.F. Normandie assure la maîtrise d'ouvrage et le cofinancement des prestations définis à l'article 2 ci-dessus. Il participe au recrutement des prestataires, en particulier le maître d'œuvre.

Les engagements de l'E.P.F. Normandie seront limités aux financements mis en place par la Région, l'E.P.F. Normandie et la collectivité dans le cadre de la présente convention.

Article 4 - Engagements de la Collectivité

Pendant la durée de la présente convention, la Collectivité, permettra le libre accès au site concerné à toute personne représentant l'E.P.F. Normandie ainsi qu'à toute personne que celui-ci aura mandatée.

La collectivité fournira par ailleurs toute information et tout document utile en sa possession à la date d'entrée en vigueur de la présente convention.

La collectivité s'engage à avertir, dans les meilleurs délais, l'E.P.F. Normandie en cas de difficultés locales particulières liées au chantier.

Dans le cas où des réseaux publics aériens ou souterrains devraient être maintenus en service dans les zones concernées par l'intervention, la collectivité et son aménageur devront, avant démarrage du chantier, prendre en charge avec les concessionnaires concernés, les travaux de dévoiement et de protection de ces réseaux, indispensables à la mise en sécurité de la zone d'intervention des entreprises.

Article 5 - Financement de l'intervention

L'enveloppe maximale allouée pour les études techniques s'élève à 70 000 € HT.

Le financement de l'intervention est réparti de la façon suivante :

- 40 % du montant HT à la charge de la Région Normandie,
- 35 % du montant HT à la charge de l'E.P.F. Normandie,
- 25 % du montant HT à la charge de la Collectivité

Toutefois, l'enveloppe de 70 000 € HT n'ayant pas encore été soumise à la validation des instances délibérantes de la Région Normandie, la Collectivité s'engage, en cas de moindres subventions obtenues,

à prendre en charge la part de celles-ci.

Article 6 - Facturation par l'E.P.F. Normandie à la Collectivité :

Après achèvement des travaux l'EPF Normandie facturera à la Collectivité, les dépenses réelles TTC (HT +TVA) de l'opération soit 84 000 € TTC maximum. Les justificatifs des dépenses seront visés par l'agent comptable de l'EPF Normandie.

A la réception de la facture définitive, la Collectivité émettra un mandat du montant de cette facture et un titre à l'encontre de l'EPF Normandie correspondant à sa participation et à celle qu'il aura perçue de la Région Normandie au profit de la collectivité pour cette opération, tel que défini à l'article 5 "Financement de l'intervention" de la présente convention.

Afin d'éviter les croisements de règlements, l'EPF Normandie déduira de l'appel de fonds correspondant à la facture finale, ses fonds propres et les subventions qu'il aura reçues de la Région Normandie au profit de la collectivité pour cette opération.

Les règlements de la Collectivité seront effectués au compte de l'E.P.F. Normandie dont un R.I.B. est joint (voir annexe 2).

Article 7 - Versements par la Collectivité

La Collectivité versera, comme suit, à l'E.P.F. Normandie :

7-1- Acomptes :

- A réception du premier ordre de service de la maîtrise d'œuvre, la Collectivité versera à l'EPF Normandie un acompte d'un montant de 2 625 € correspondant à 15% du montant HT prévisionnel de sa participation.
- Sur présentation d'un état récapitulatif des dépenses acquittées, certifié exact par l'Agent Comptable de l'EPF Normandie, au moins égal à 60% du montant prévisionnel programmé, la Collectivité versera un second acompte d'un montant de 7 875 € correspondant à 45% du montant HT prévisionnel de sa participation.

7-2- Versement final :

- A la fin des études, la Collectivité et l'EPF Normandie acceptent le principe de la compensation des sommes visées ci-dessus dont il résulte une somme maximale de 21 000 € (correspondant au solde de la participation de la collectivité et à la TVA calculée sur la totalité des dépenses de l'opération) à verser par la collectivité au bénéfice de l'EPF Normandie.

Les règlements de la Collectivité seront effectués par le trésorier principal, comptable assignataire des paiements au compte de l'E.P.F. Normandie dont un R.I.B. est joint (voir annexe 2), dans un délai de 30 jours à réception de l'appel de fonds.

Article 8 - Communication

La collectivité s'engage à faire connaître le présent dispositif et valoriser le concours de la Région et de l'E.P.F. Normandie, notamment lors des opérations de communication externe.

Article 9 - Durée de la convention

Le commencement d'exécution doit avoir lieu au plus tard 2 ans à compter de la délibération de la Région Normandie, et s'achèvera au plus tard 4 ans et 6 mois après cette même délibération, sous peine de l'annulation de la subvention.

La présente convention prend effet à sa notification par l'E.P.F. Normandie à l'ensemble des signataires.

La convention s'achèvera après la réception des marchés sans réserve, au sens de l'article 41.3 du CCAG travaux, par l'E.P.F. Normandie. Cet achèvement sera constaté par un procès-verbal co-signé par les parties.

Au-delà, les obligations de l'Etablissement Public Foncier de Normandie seront limitées aux garanties prises au titre des marchés publics.

Fait à Rouen, le

**Le Président de la
Communauté d'Agglomération**

**Le Directeur Général
de l'E. P. F. Normandie**

Jean-Louis VALENTIN

Gilles GAL

Annexe 1

TRESOR PUBLIC

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

PARTIE RÉSERVÉE AU DESTINATAIRE DU RELEVÉ

Le relevé ci-contre est destiné à être remis à vos créanciers ou débiteurs, français ou étrangers, appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiement des quittances etc...)

Identifiant national de compte bancaire - RIB							
Code banque	Code guichet	N° de compte	Clé RIB	Domiciliation			
10071	76000	00002000046	90	TPROUEH			
Identifiant international de compte bancaire - IBAN							
IBAN (International Bank Account Number)							
						BIC (Bank Identifier Code)	
FR76	1007	1760	0000	0020	0004	690	TRPUFRP1

TITULAIRE DU COMPTE :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE - AGENCE COMPTABLE

LE COTENTIN,

une économie dynamique

- LE TOURISME, 3^{ème} secteur d'activité

UNE INDUSTRIE DE POINTE

secteur énergétique, construction navale.

UNE AGRICULTURE DYNAMIQUE et de nombreux produits du terroir (produits laitiers, de la mer, cidricoles, biscuiteries, viandés.)

DES COMMUNES ALENTOURS offrent une palette de commerces et de services administratifs et sanitaires variés Cherbourg-en-Cotentin, Valognes, Montebourg, Saint-Vaast-La-Hougue, Sainte-Mère-Eglise

QUINEVILLE,

DES EQUIPEMENTS DE LOISIRS :

école de voile, le port de la Sinope, le GR223, le golf de 18 trous de Fontenay-sur-Mer, un musée de la Seconde Guerre Mondiale

ET DES COMMERCES DE PROXIMITÉ :

une boulangerie, une boulangerie, une supérette, une biscuiterie, un bar et deux hôtels-restaurants (dont un classé 3*)

LE COTENTIN,

comme nulle part ailleurs

Les thématiques touristiques environnantes sont

LES ACTIVITES LIEES AU LITTORAL
nautisme, baignoire, pêche en mer et à pied, plaisance, croisière

LE TOURISME CULTUREL ET PATRIMONIAL

- Le tourisme de mémoire lié à la Seconde Guerre Mondiale
- Le patrimoine maritime, médiéval et militaire.

LES ACTIVITES NATURE, SPORTIVES ET DE PLEIN-AIR

- Découverte du paysage naturel
- 260 km de sentiers de randonnée
- Le Parc naturel régional des Marais du Cotentin et du Bessin.

DE GRANDS SITES NATURELS ET SAUVAGES

Mez de Jobourg, Val de Saire, Bocage, Cap de Carteret.

DES VILLAGES A VOIR ET A VIVRE

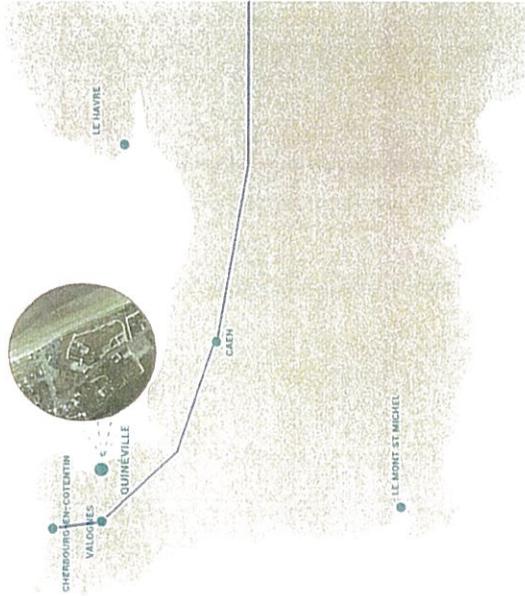
Barfleur, Saint-Vaast-La-Hougue.

DES SITES ET MUSEES A VISITER

La Cité de la Mer, Airborne, Lucdiveur,

LE COTENTIN,

l'accessibilité routière et ferroviaire



Quineville bénéficie de la relative proximité de la RN13, axe Paris-Cherbourg à environ 9km, depuis la RD42 (Montebourg-Quineville)

La gare ferroviaire la plus proche est celle de Valognes située à 18km.

CONTACT

Denis MARION

Conseiller Tourisme

02 33 23 32 21

denis.marion@normandie.cci.fr

CCI Ouest Normandie

Département de la Manche

Hôtel Abbaye - Boulevard Felix Arago

BP 839

Cherbourg-Etreville

50108 CHERBOURG-EN-COTENTIN CEDEX

www.ouestnormandie.cci.fr



CCI OUEST NORMANDIE

Le Cotentin

QUINEVILLE,

un environnement authentique et préservé

ENTRE LES TOURS VAUBAN ET LES PLAGES DU DEBARQUEMENT

Quineville est une commune littorale, bordée d'une vaste plage, qui dispose d'une zone de baignade de bonne qualité et sécurisante.

Commune touristique de 290 habitants, faisant partie de la Communauté d'agglomération du Cotentin (182.000 habitants), elle atteint les 3000 habitants en période estivale.

Située en Normandie, dans le département de la Manche, à l'est du Cotentin et à 35km au sud-est de Cherbourg-en-Cotentin, Quineville bénéficie d'une localisation privilégiée entre les Tours Vauban, inscrites au patrimoine mondial de l'UNESCO au nord et les plages du Débarquement situées au sud (la plage d'Utah Beach s'étend jusqu'à Quineville).

Quineville fait partie du Parc naturel régional des Marais du Cotentin et du Bessin.

Sur un site exceptionnel de 5 hectares environ en bord de mer, la Caisse Centrale d'Actions Sociales de l'Énergie a accueilli jusqu'en 2006 un centre de vacances d'environ 260 lits.

Ce site devient disponible pour un investisseur souhaitant développer un centre de vacances adapté pour tous les publics : familles, individuels, groupes...



UN CENTRE DE VACANCES À REDEVELOPPER



Le site dispose d'une superficie de 5 hectares environ correspondant à un centre de vacances réparti de part et d'autre de la RD 421.

Le site conjugue plusieurs périodes historiques :
- redonne type Vauban,
- patrimoine balnéaire du XIXème siècle,
- occupation allemande.

À l'est de la route départementale sont notamment implantées : une villa, une maison à usage d'accueil, une construction à usage d'animations.

Cette partie littorale est close par un mur de protection côté plage et de hauts murs de maçonnerie côté route.
Le terrain dispose d'un accès direct et sécurisé à la plage.

À l'ouest se répartissent une maison, un hangar, des sanitaires et un parking

QUINEVILLE,

une faisabilité prouvée

UN PROJET DE TOURISME POUR TOUS

Une étude de faisabilité économique et financière a été réalisée par le cabinet Protourisme.
La rentabilité est atteinte avec un projet basé sur les hypothèses suivantes totalisant 312 lits (descriptif et localisation non contractuels, projet non figé)

Sur les parcelles de front de mer
30 locaux de T3 au T5 type HLL
6 chambres studio dans la villa
1 salle d'animation modulable (10 à 100 personnes)
2 salles de séminaire et réunion
1 restaurant - bar
1 offre d'équipements de loisirs comprenant :
une piscine couverte, un terrain multisports et une aire de jeux extérieur.

Sur les parcelles rétro-littorales

25 emplacements résidentiels
15 emplacements avec des toiles meublées
10 emplacements camping-cars

Proposition d'aménagement non figée



UN PROJET RESPECTUEUX DANS UN ENVIRONNEMENT PRESERVE

La commune dispose d'un RNU (Règlement National d'Urbanisme).
L'élaboration d'un PLUJ (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) va être prescrite fin 2017.
Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Pays du Cotentin est en cours de révision.

Le projet devra s'inscrire dans une démarche respectueuse de l'environnement conjuguant la proximité du littoral et la présence d'une zone de marais.

Dans ce sens, une attention particulière devra être portée sur le choix des matériaux, la gestion des économies d'énergie, la gestion de l'eau, l'intégration paysagère...

QUINEVILLE,

une opportunité

Aux côtés de collectivités et d'organismes bancaires et financiers, il est recherché un futur exploitant. Intégré à la définition et la mise en œuvre du projet, il cofinancera l'investissement et sera l'opérateur touristique de ce centre de vacances au sein de structures juridiques dynamiques et équilibrées à étudier et concevoir.

LES INVESTISSEMENTS

Le total estimé de l'opération est d'environ 6 millions d'€ HT comprenant :

Le foncier, la démolition des bâtiments existants, la rénovation, les hébergements, la piscine et les loisirs, le VRD et l'assainissement, le mobilier et le matériel, et autres.

LES DONNEES D'EXPLOITATION (en année 3)

- Le chiffre d'affaires est évalué à : 600 000 € HT.
- Sur la partie recette des locaux (hors camping et sur 9 mois d'ouverture), le taux d'occupation est évalué à 50,8%.
- Le prix moyen semaine retenu est : 611 € sur les 30 locaux.



