

**APPEL A PROJETS 2025 A DESTINATION DES BAILLEURS SOCIAUX
MODALITES DE MISE EN OEUVRE, DE SELECTION ET D'EXECUTION**

1. Objet de l'appel à projet

Le présent appel à projet est lancé par la commune de La Hague – représentée par Madame le Maire Manuela MAHIER – Mairie de La Hague 8 rue des Tohagues BP 217 Beaumont-Hague - 50442 LA HAGUE CEDEX. La présente consultation ne relève ni du code de la commande publique, ni d'une concession d'aménagement ni d'une délégation de service public.

La commune de La Hague recherche des bailleurs sociaux pour la réalisation de programmes de construction de logements sociaux variés, tels que :

- Des programmes de production neuve de logements sociaux sur du foncier communal disponible,
- Des programmes d'acquisition-amélioration de bâtiments communaux.

2. Contexte et enjeux du projet

2.1. Contexte et objectifs

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), adoptée en 2000, impose aux communes de plus de 3 500 habitants de respecter un quota minimum de logements sociaux de 20 à 25 % de la totalité des résidences principales. Ce quota vise à favoriser la mixité sociale, relancer la construction sociale et à lutter contre les inégalités territoriales.

La commune de La Hague, concernée par un quota de 20%, doit construire 208 logements à ce jour pour atteindre ce quota.

A ce jour, la commune a 26 projets de constructions de logements sociaux en cours :

Commune déléguée	Nom du bailleur	Nombre de logements sociaux	Projet associé
Saint Germain des Vaux	SA HLM du Cotentin	6	Lotissement les Aubépines
Beaumont Hague	Presqu'île Habitat	15	Foyer de jeunes travailleurs
Tonneville	Cités Cherbourgeoises	5	La petite ferme
Total		26	

La commune de La Hague est exemptée de son obligation de production de logement social pour la période 2023 à 2025.

Contexte urbanisme :

Le territoire de la Hague s'étend sur environ 150 km². Celui-ci se dessine par un relief côtier au nord de la pointe et par des communes périurbaines plus au sud.

19 communes déléguées le composent et les règles d'urbanisme ne sont pas homogènes : 9 communes déléguées régies sous un PLU historiquement différents et 10 communes régies sous le Règlement National d'Urbanisme.

A cela, s'ajoute de fortes contraintes liées aux périmètres de monuments historiques (15), aux sites inscrits et classés. Les communes déléguées ayant une frange littorale sont également soumises à la loi dite « Littoral » (14 au total).

A noter que 8 communes déléguées cumulent à la fois, la loi littoral et un RNU (Auderville, Beaumont-Hague, Biville, Digulleville, Éculleville, Herqueville, Jobourg et Saint-Germain-des-Vaux). Le développement de l'habitat n'est donc pas aisé.

La situation du logement locatif social sur notre territoire est problématique et est devenue un enjeu majeur tant il pénalise les habitants, mais également son attractivité économique.

C'est dans ce contexte que les élus de la commune de La Hague ont décidé d'engager une politique offensive en matière d'habitat-logement sur son foncier disponible auprès des bailleurs sociaux. Ainsi, les membres du bureau municipal élargi se sont réunis afin de déterminer quels terrains et bâtiments à réhabiliter seraient concernés.

Les objectifs visés étaient les suivants :

- ➔ Opérer des choix sur le foncier à mettre à disposition des bailleurs sociaux sur la base de critères,
- ➔ Publier un appel à projet pluriannuel auprès des bailleurs sociaux,
- ➔ Démontrer à l'Etat que nous sommes dans une démarche de construction de logements sociaux.

2.2. Focus sur le foncier entrant dans le périmètre du projet¹

Comme évoqué supra et afin d'opérer des choix, les membres du bureau municipal élargi (BME) ont déterminé les critères suivants :

- ➔ Documents et contraintes d'urbanisme,
- ➔ Lien avec un projet existant (Ex : Petites villes de demain),
- ➔ Carte scolaire,
- ➔ Superficie et nombre de logements pouvant être construit²,
- ➔ Mobilité.

A noter, le foncier disponible a été scindé en 2, on distingue ce qui est :

- ➔ Potentiellement programmable à l'horizon 2025-2026,
- ➔ Réalisable mais avec des contraintes (Attente du PLUi et/ou de travaux).

Forts de ces éléments, les élus du BME ont priorisé les projets comme suit :

Priorisation	Noms des projets	A partir de	Observations
1	Ancienne trésorerie (Etage) et secteur de la Madeleine à Beaumont Hague	Dernier trimestre 2025	La commune n'a pas encore acheté le terrain du secteur de la Madeleine. Un compromis d'achat est en cours.
2	Secteur Urville Nacqueville (AC97/AC114) et logements du presbytère de Gréville-Hague	Dernier trimestre 2025	
3	Secteur des écoles et ancienne bibliothèque de Beaumont Hague	Dernier trimestre 2025	
4	Urville Nacqueville parcelle AC 126	Dernier trimestre 2025	
5	Secteur EHPAD Beaumont Hague	2 ^{ème} trimestre 2026	
6	Auderville parcelle A 942	2 ^{ème} trimestre 2026	
7	Remobilisation des HLL du Clos-Moisson Urville Nacqueville	2027	Volonté de mettre en place un éco Quartier couplé avec un dispositif de bail réel solidaire.
8	Projet de logements avec RDC commercial ou libéral à Vasteville	2027	Volonté de coupler avec un dispositif de bail réel solidaire.
9	Ancienne médiathèque de Vasteville	2027	

Le détail des opérations proposées se trouve en annexe 1 (superficie, urbanisme et descriptif attendu...).

¹ Cf. Atlas du foncier communal disponible, annexe n°1.

² A raison de 28 logements / ha pour Beaumont-Hague, Urville-Nacqueville et Vasteville et de 23 logements / ha pour les autres communes déléguées.

La volonté était également de proposer pour certains projets des lots comprenant à la fois des constructions neuves sur du foncier communal et d'acquisition-amélioration de bâtiments communaux.

Lots identifiés
1. Ancienne trésorerie (Etage) et secteur de la Madeleine à Beaumont Hague
2. Secteur écoles et ancienne bibliothèque à Beaumont Hague
3. Secteur Urville Nacqueville (AC97/AC114) et presbytère de Gréville Hague

2.3. Attentes de la collectivité

La commune souhaite développer divers axes sur les projets proposés :

- Les projets futurs devront intégrer les axes du programme de mandat des élus de la commune à savoir :



- Dans le cadre du programme petites villes de demain, il s'agit d'accompagner la remise sur le marché de logements vacants, dégradés et énergivores.
- Une part importante de petits logements (T1 et T2) au sein des opérations mais également des logements type T3, T4 sur certains projets identifiés en souffrance par rapport à la carte scolaire³,
- La conception de locaux commerciaux et /ou de services en rez-de-chaussée sur certains projets identifiés pour conserver des services et commerces de proximité,
- Intégration systématique des nouvelles normes de confort : bien isolé, lumineux, mais surtout conçus pour une parfaite accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité réduite,
- Création de logements confortables, en harmonie avec les paysages et l'environnement des projets.

3. Cadre de l'appel à projet

3.1. Calendrier prévisionnel

Cette procédure est organisée en une phase unique. L'objectif visé étant d'informer les bailleurs sociaux en septembre afin qu'ils anticipent la demande de programmation LLS correspondante en vue de l'obtention des agréments nécessaires.

Calendrier :

- Parution de l'appel à projet : mi-mai 2025,
- Visites sur sites (voir ci-dessous),
- Candidature : 2 mois à compter de la publication de l'appel à projet : 15 juillet 2025,
- Réception et analyse des dossiers de candidature, des lettres d'intention relatif à un ou plusieurs projets (fin août),
- Attribution des projets aux candidats sélectionnés et information des bailleurs non retenus : Septembre.

NB : Aucune indemnité ne sera versée aux candidats non retenus ayant remis une proposition de projet.

³ Cf. Atlas du foncier communal disponible, annexe n°1.

Visites sur sites :

Des visites sur sites sont prévues, **elles sont obligatoires et se feront de manière groupées. Le candidat devra préciser en amont pour quel(s) projet(s) il souhaite aller sur site.**

Plusieurs créneaux sont proposés :

- 6 juin de 14H00 à 16H00, secteur Beaumont Hague / Auderville,
- 11 juin de 14H00 à 16H00, secteur Urville Nacqueville / Gréville Hague,
- 12 juin de 9H00 à 11H00, secteur Vasteville.

En fonction des demandes, la commune de La Hague se réserve le droit de rajouter une date de visite.

3.2. Opérateurs éligibles et contenu des offres

Opérateurs :

Les organismes HLM de statut OPH, SA d'HLM, Sem, Société coopérative d'HLM, les offices fonciers solidaires, partenariats possibles avec d'autres opérateurs.

Plusieurs projets peuvent être présentés par candidat.

Contenu des offres :

Sur la base du formulaire fourni par la commune (voir en annexe), le dossier doit comporter :

- Une présentation du porteur de projet
- Une lettre d'intention descriptive répondant à l'ensemble des critères de sélection des candidats et précisant les projets sur lesquels le candidat se positionne,
- Les modalités d'acquisition foncière (achat et valorisation en subvention d'équipement, bail emphytéotique, bail à construction...),
- Calendrier prévisionnel de programmation,
- Des exemples de constructions neuves et de réhabilitations valorisant l'insertion paysagère et le confort des logements notamment PMR et inclusifs.

3.3. Critères de sélection des candidatures classés par ordre de priorité

- Nombre de logements proposé,
- Année de programmation proposée par projet au regard de la visite sur site,
- Modèle financier par projet envisagé,
- Orientations intégration paysagère et démarche vertueuse,
- Nombre de logements sous statut bail réel solidaire lorsque cela est demandé,
- Nombre de logements mobilisables pour rentrer dans le dispositif habitat inclusif porté par le CCAS,
- Qualité du dossier : adéquation entre le projet et les objectifs fixés dans le présent appel à projets,

3.4. Comité de sélection du projet

La sélection des projets par la commune de La Hague sera organisée sous la conduite de Madame le Maire.

La commune est techniquement représentée par :

- Le Directeur Général des Services,
- La Direction du pôle administration générale,
- La Direction du pôle technique,
- La direction des affaires territoriales, service domanialité et urbanisme.

L'examen technique des dossiers sera réalisé par les services de la commune.
Contact : Soizick KERMARREC, directrice du pôle administration générale, 02 33 01 53 33, skermarrec@lahague.com.

Le jury comprendra, notamment :

- Mme le Maire,
- Des élus du bureau municipal : Mme Guillemette, Mme Lapprend, Mme Grof, M Digard, M Jourdain,
- Des membres de l'équipe de Direction Générale : Mme Aranda Happe et Mme Kermarrec,
- Un représentant technique de l'agglomération.

3.5. Documents remis par la commune⁴

La commune met à la disposition des candidats les documents listés ci-dessous présents en annexes. A noter, les candidats sont soumis à une obligation de confidentialité. Toute information dont il pourrait avoir connaissance est réputée confidentielle jusqu'à indication contraire du représentant de la Commune.

- Atlas du foncier communal disponible,
- Plans des bâtiments existants et DPE pour le presbytère de Gréville Hague,
- Cartographie des logements sociaux par bailleurs,
- Cartographie des logements sociaux par typologies de logement,
- Cartographie des logements communaux par typologie de logement,
- Carte scolaire,
- Analyse des besoins sociaux,
- Programme Local de l'Habitat,
- Etude quartier libre dans le cadre de PVD,
- Présentation de la commune de La Hague.

3.6. Remise des candidatures

Le dossier de consultation est téléchargeable uniquement via le site Internet de la commune www.lahague.fr.

Les dossiers sont à déposer sur support numérique (clé USB) sous double enveloppe avant le mardi 15 juillet 2025, 12H00 :

- 1^{ère} enveloppe à l'adresse de la commune de la Hague, 8 rue des Tohagues, BP 217 – BEAUMONT-HAGUE – 50442 LA HAGUE Cedex
- 2^{ème} enveloppe intérieure cachetée mentionnant « APPEL A PROJET A DESTINATION DES BAILLEURS SOCIAUX - *Nom du (des) projet(s)* » - NE PAS OUVRIR » et comprenant à l'intérieur la/les proposition(s).

⁴ Voir en annexes.