



Golf Communautaire de Dieppe-Pourville

**APPEL A PROJET
POUR L'EXPLOITATION DU
BAR RESTAURANT**





La Communauté d'Agglomération Dieppe-Maritime est propriétaire du golf Communautaire de Dieppe-Pourville et délègue la gestion à l'Association Sportive du Golf de Dieppe-Pourville. Elle souhaite accueillir au sein du bar-restaurant de son nouveau club-house un véritable professionnel de la restauration porteur d'un projet pérenne.

La présente consultation s'inscrit dans le cadre d'un appel à projets en vue de la conclusion d'une convention portant occupation du domaine public, dont la nature, la durée, le loyer et le contenu précis restent à déterminer d'un commun accord.

Le professionnel exercera et développera son activité pour son propre compte. Son projet devra être compatible avec les exigences de bonne conservation et de valorisation optimale du domaine.

Le professionnel a vocation d'une part, à répondre aux attentes de la clientèle fréquentant le golf en respectant notamment les contraintes de fonctionnement de l'Association sportive du Golf de Dieppe-Pourville (compétition golfique, séminaire,...), et d'autre part, à développer une clientèle plus large.

Le début de l'activité est prévu le lundi 7 mai 2018.

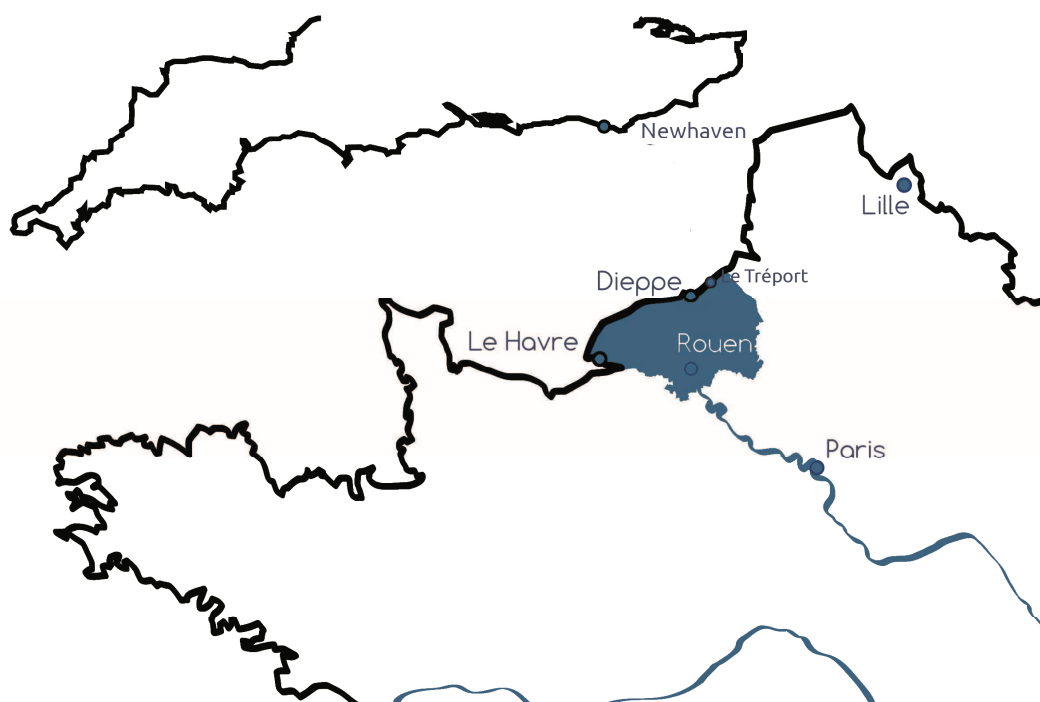
LE TERRITOIRE – Environnement & situation

Depuis 2003, la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise, appelée Dieppe-Maritime, regroupe 16 communes dans le cadre d'un projet commun destiné à améliorer la vie quotidienne de ses 50 000 habitants et 2 000 entreprises.

Dieppe-Maritime, 3ème Communauté d'Agglomération du département de Seine-Maritime par sa population, après celles de Rouen et du Havre, constitue également le cœur économique et démographique d'un bassin de vie plus important.

Le pôle dieppois, en bordure de la Manche entre Le Havre et Boulogne-sur-Mer, est situé à un carrefour entre l'Angleterre, le Nord de l'Europe et le bassin parisien. Cette situation géographique se traduit par une tradition portuaire très ancienne et par une relation privilégiée avec l'Angleterre.

L'agglomération dieppoise offre aussi une diversité touristique et d'évènements qui contribuent à sa dynamique et à sa notoriété : Festival International du Cerf-Volant, Tour de France à la Voile, Festival de Musique Ancienne, Golf, Casino, Hippodrome, Centre de balnéothérapie...



Une bonne accessibilité

Situé à 2 heures de Paris et 40 mn de Rouen, l'accès à Dieppe se fait par l'A13 (Paris), la N27 (Rouen), ou encore l'A28/A29 (Abbeville - Le Havre) puis N27. Le Golf est fléché à partir de Dieppe-Centre-Ville.

Une localisation centrale entre Paris et l'Angleterre

Le territoire bénéficie également d'une position centrale entre les points d'attraction touristiques majeurs que sont Paris, Rouen, Le Havre et l'Angleterre. Le territoire est desservi par la ligne Dieppe-Newhaven, une des plus anciennes liaisons maritimes transmanche.

Les entreprises qui ont choisi de s'installer sur la région Dieppoise :

- ALPINE RENAULT : Site d'assemblage des véhicules Renault Sport (Clio RS et Mégane RS, Mégane F1 Team) et atelier compétition (Mégane Trophy...),
- DAVIGEL : Filiale du 1er groupe alimentaire mondiale (Nestlé) fournit 70 000 clients dans la restauration hors foyer en produits surgelés sous la marque DAVIGEL, en produits réfrigérés sous la marque DAVIFRAIS et en crèmes glacées sous la marque NESTLE,
- NESTLE : Usine de production fabriquant de la poudre soluble de café et de chicorée,
- REXAM PHARMA : Un des leaders mondiaux de l'emballage plastique dans le secteur de la pharmacie,
- TOSHIBA TEC Europe : Configuration à la demande des copieurs et production de toner.

Données Clés

- Communes : 16 communes :
1. *Ancourt, Arques la Bataille, Aubermesnil – Beaumais, Colmesnil – Manneville, Dieppe, Grèges, Hautot sur Mer, Martigny, Martin-Eglise, Offranville, Rouxmesnil-Bouteilles, St Aubin-sur-Scie, Sauqueville, Sainte-Marguerite sur Mer, Tourville-sur-Arques, Varengeville sur Me*
- Superficie : 128,97 km²
- Population : 49 770 hab. (2014)
 - ✓ *Moins de 20 ans : 25.4 %*
 - ✓ *20 à 39 ans : 26.9 %*
 - ✓ *40-59 ans : 25.6 %*
 - ✓ *60-74 ans : 14.1 %*
 - ✓ *75 ans et plus : 8.1 %*
- Nombre total de logement
 - ✓ *Propriétaire : 9 790 logements*
 - ✓ *Locataires : 11 619 logements*

Le Golf de Dieppe-Pourville

Les 18 trous du Golf de Dieppe-Pourville se déploient sur 60 hectares, avec d'admirables points de vue sur les falaises blanches de Pourville et Varengeville.

D'une longueur maximum de 5804 mètres sur un plateau vallonné, de nombreux arbres et des obstacles d'eau en font un parcours technique. Varié, vallonné, boisé, tantôt links, tantôt parkland à l'anglaise, agrémenté de deux obstacles d'eau, voilà un parcours dont nombre de fairways sont séparés par des sapins aux branches basses.

HISTOIRE DU GOLF DE DIEPPE-POURVILLE

Le Golf de Dieppe-Pourville a été créé en 1897 par Willie Park, Jr. et est le plus ancien golf normand et surplombe la mer.

Par délibération en date du 23 Juin 2009, Dieppe-Maritime a déclaré d'intérêt communautaire le golf de Dieppe Maritime dans le cadre de sa compétence « Elaboration et mise en œuvre d'une politique de valorisation des atouts touristiques de la région dieppoise ».

Par procès-verbal en date du 29 Juillet 2010, la Ville de Dieppe a mis à disposition de Dieppe Maritime, conformément à l'article L 5211-5-III du Code Général des Collectivités Publiques, les équipements golfs.

Le Golf de Dieppe-Pourville est donc la propriété de la Communauté d'Agglomération Dieppe-Maritime. La gestion du Golf (activité golfique et activité Bar-Restaurant) a été confiée en 2011 à l'Association Sportive du Golf de Dieppe-Pourville, partenaires historique de la gestion du Golf depuis plus de 120 ans.

En 2014, Dieppe-Maritime a décidé de rénover le Club House du Golf comprenant également l'activité « Restauration » pour un montant de 2 millions d'euros.

En 2018, Dieppe-Maritime a décidé de conforter l'activité « Bar-Restaurant » par la reconnaissance d'un fonds de commerce pour confier cette activité à un professionnel du secteur, objet du présent Appel à candidature.

L'ACTIVITE DU GOLF DE DIEPPE-POURVILLE

Le Golf de Dieppe-Pourville est ouvert 363 jours par an avec une activité saisonnière marquée entre avril et octobre. L'occupation du terrain se fait tout au long de la journée, du lever au coucher du soleil.

Avec plus de 350 golfeurs membres, près de 650 licenciés et plus de 5000 green-fees comptabilisés chaque année, le Golf de Dieppe-Pourville se démarque par la qualité exceptionnelle de son parcours.

La clientèle des abonnés est originaire à 50% du territoire de Dieppe-Maritime, 20% du reste du département et de la Région Normandie, à 30% hors Région (principalement parisien, anglais et Benelux).

Il s'agit à la fois d'une clientèle locale, de résidents principaux et secondaires.

La clientèle des green-fees est majoritairement originaire de la Région Normandie et hors région.

L'activité golfique du Golf de Dieppe-Pourville est élaborée et orchestré par l'Association Sportive du Golf de Dieppe-Pourville.

Pour 2018, ce sont environ 60 compétitions qui seront organisées principalement les weekends, représentant 1800 à 2000 joueurs dont la présence est confirmée avec repas, sandwiches ou buffet. 77 jours de compétition sont déjà programmés pour l'année 2018.

2018 sera notamment marqué par l'organisation du 27 avril au 1^{er} mai du championnat de France de Golf



Source : Paris-Normandie



Source : France Golf

LE NOUVEAU CLUB-HOUSE

Compte-tenu de l'obsolescence du bâtiment dédié au clubhouse rénové après la guerre et des attentes de plus en plus exigeantes de la clientèle golfique, une procédure avec intention architecturale a été lancée en 2011 afin de repenser le club-house.

Au regard des objectifs de Dieppe-Maritime, qui souhaite valoriser les atouts touristiques de son territoire et promouvoir la pratique sportive en mettant à la disposition des utilisateurs un équipement sportif et touristique de qualité adapté aux exigences règlementaires actuelles, il a été décidé de renforcer la qualité d'accueil et d'utilisation des usagers et des visiteurs, en inscrivant la réhabilitation du Club-House dans une démarche de Haute qualité environnementale.

La réhabilitation du Club-House a permis de conserver son identité et son style « anglo-normand », l'ensemble témoignant plus d'une évolution du site plutôt que d'une transformation.

L'accueil reste privilégié au cœur d'une boutique aménagée, en lien direct avec un bureau administratif assurant une vision sur les flux « départ » et « arrivée » des pratiquants.

La capacité d'accueil de l'ensemble bar-salon-restaurant a été augmentée offrant des possibilités multiples et modulables de restauration (restaurant, brasserie, restauration rapide, salon de thé) et d'occupation des locaux (école de golf, tournois, réceptions, manifestations d'entreprises ou de collectivités). L'ambiance « club » chaleureuse et accueillante a été reconstituée par les choix architecturaux, la décoration et les aménagements mobiliers proposés.

Les cuisines équipées desservent l'ensemble décrit ci-dessus et disposent de locaux logistiques attenants. L'accès logistique « restauration » depuis la RD 75 est protégé, distinct de l'accès parkings joueurs et visiteurs.

L'organisation des espaces, dans une unité de lieux pour les pratiquants et visiteurs, permet la dissociation fonctionnelle des activités « sportives » et « restauration » (accès, stockages, vestiaires, et bureau(x) notamment).

Le club-house est structuré avec un espaces d'accueil avec pro-shop et locaux administratifs de l'Association Sportive, un espace bar, restaurant (125 m²), un espace cuisine professionnel (100 m²), une salle de séminaire (30 m²), des vestiaires avec sanitaires et douches pour le public et le personnel (30m²).

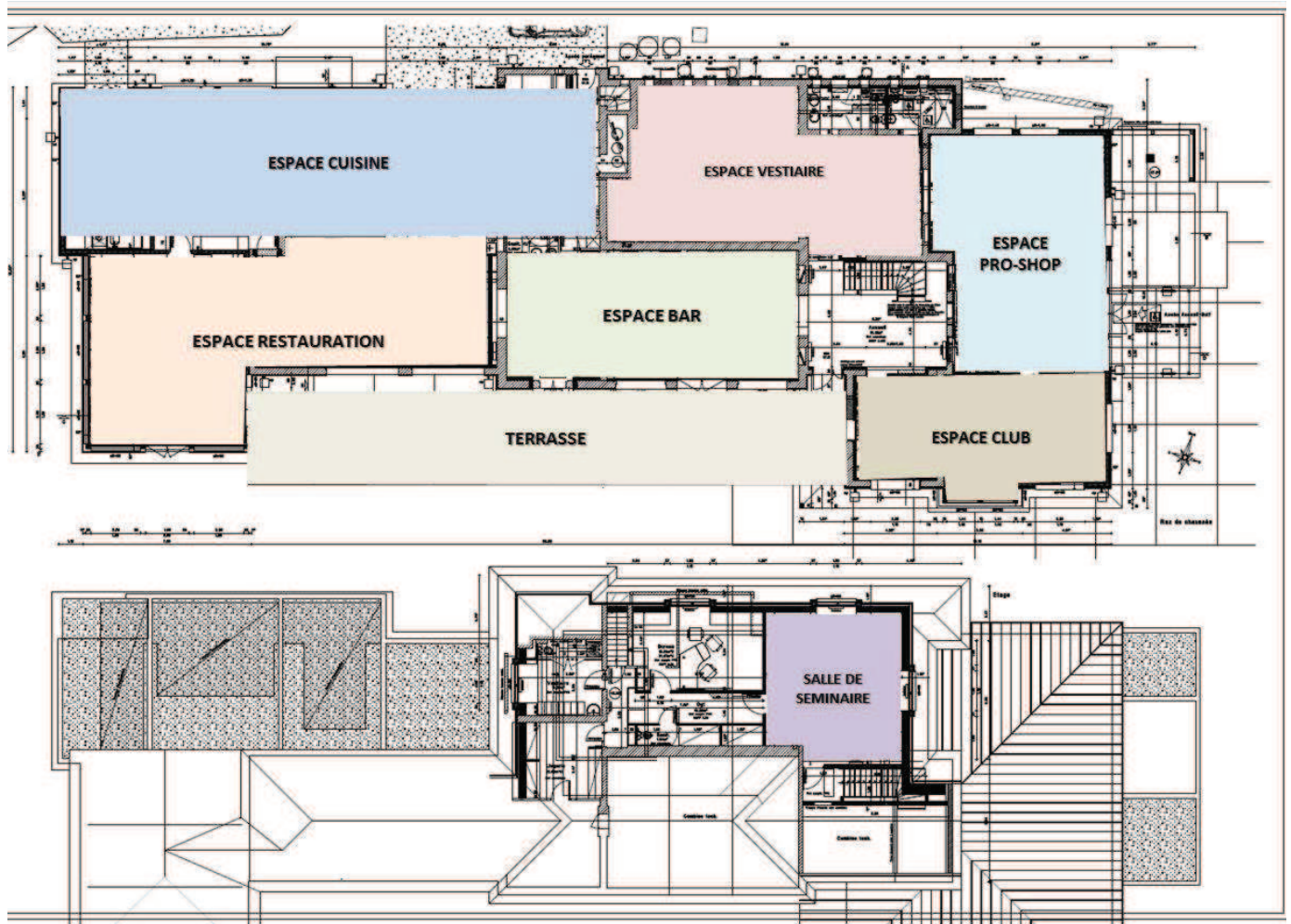
La partie Bar-Restaurant propose une vue dégagée sur le parcours de golf.

L'espace Restaurant peut accueillir jusqu'à 110 convives (en restauration traditionnelle, le nombre de couverts pouvant varier en fonction du type de restauration proposé).

Une terrasse extérieure de 98 m², aménagée vient compléter l'espace Bar-Restaurant. L'accès à l'espace Bar-Restaurant se fait par le hall d'entrée du golf avec un passage au niveau de l'accueil en période d'ouverture de l'équipement. En dehors des périodes d'ouverture, l'accès se fait directement par l'extérieur. Le golf de Dieppe-Pourville dispose d'un vaste parking.

L'ensemble du club-house est accessible aux personnes à mobilité réduite.

Plans du Club-House du Golf (joint en annexe)



L'APPEL A PROJET POUR LA GESTION DU BAR-RESTAURANT

La Communauté d'Agglomération Dieppe-Maritime souhaite donc sélectionner un restaurateur qui présentera un projet librement défini à condition de coexister harmonieusement avec le fonctionnement et le développement du golf et notamment avec l'Association Sportive du Golf de Dieppe-Pourville :

1. D'une part, compte tenu de la saisonnalité de la pratique du golf mais également du principe d'autonomie de gestion de son activité par le professionnel, le futur restaurant pourra développer une nouvelle clientèle en proposant une offre originale ouverte au plus grand nombre (clientèle locale et de passage, touristes, entreprises...).

Il est précisé que, conformément à l'article L.2124-32-1 du Code Général de la propriété des personnes publiques : « Un fonds de commerce peut être exploité sur le domaine public sous réserve de l'existence d'une clientèle propre ». Sur ce point, Dieppe-Maritime souhaite reconnaître l'existence d'un fonds de commerce dans le cadre de cette activité de restauration.

2. D'autre part, compte-tenu de la situation du bar-restaurant au sein du domaine, son organisation et son fonctionnement devront être cohérents avec les habitudes de la clientèle fréquentant le golf et avec les activités de l'Association Golfique. Le golf est ouvert toute l'année, semaine et week-end, du matin au soir. Des cocktails de remise de prix sont organisés à l'issue des compétitions de manière régulière... Espace bar traditionnellement fréquenté par les golfeurs.

REGLEMENT GENERAL DE L'APPEL A PROJET

1. Format général et négociations

Les candidats remettront une offre de présentation de leur projet conforme aux exigences formulées ci-après puis viendront présenter oralement cette offre devant la collectivité.

La Communauté d'Agglomération Dieppe-Maritime se réserve la possibilité de demander des compléments, des précisions, de négocier et de discuter avec un ou plusieurs candidats (selon l'intérêt du projet).

Les conditions d'occupation (convention, durée, loyer...) seront mises au point à l'issue de la négociation avec le candidat retenu.

2. Critères d'évaluation des projets

Les projets seront évalués au regard des éléments suivants d'égale importance :

- ✓ Compatibilité du projet avec la destination et le fonctionnement du domaine : cohérence et coexistence du projet avec la destination du domaine, l'organisation et le fonctionnement du golf, les habitudes des golfeurs,
- ✓ Qualité du projet : concept de l'établissement, cible de clientèle, prix pratiqués, originalité, type de restauration, heures d'ouverture, ambiance recherchée, capacité d'accueil, ...
- ✓ Aptitude du candidat à mettre en œuvre le projet et à assurer sa pérennité : capacité professionnelle et technique du candidat, réalité économique du projet, capacité financière du candidat, qualité du business plan
- ✓ Attentes du candidat concernant les clauses essentielles de la convention d'occupation à conclure (nature, durée, loyer, autres clauses éventuelles...) et capacité de la Communauté d'Agglomération à satisfaire à ces attentes.

Les candidatures non conformes aux exigences du dossier de consultation, ou aux lois et règlements (notamment aux règles de la domanialité publique) seront éliminées, la Communauté d'Agglomération se réservant toutefois – sans y être tenue – la possibilité de demander préalablement une régularisation.

A noter qu'une Commission d'Audition, présidée par le Président de Dieppe-Maritime et par le Président de l'Association Sportive du Golf de Dieppe-Pourville, se réunira suite aux dépôts des candidatures afin d'auditionner les candidats retenus.

3. Calendrier

- ✓ 5 mars 2018 : lancement de l'appel à projet pour l'exploitation du Bar- Restaurant
- ✓ 20 mars 2018 à 12h au plus tard : Réception des candidatures et examen des dossiers
- ✓ 26 mars 2018 à 14h : Entretien avec les porteurs de projet par la Commission d'Evaluation et échanges sur les modalités de la convention
- ✓ 1er-avril – 30 avril 2018 : rédaction et signature de la convention d'occupation du domaine public avec le restaurateur choisi,
- ✓ 7 mai 2018 – démarrage de l'activité de restauration

RENSEIGNEMENTS D'ORDRE JURIDIQUE, ECONOMIQUE, FINANCIER ET TECHNIQUE

Les candidats devront présenter un dossier descriptif de leur projet, comportant les éléments ci-dessous :

1. une lettre de candidature et de motivation,

2. le CV du porteur de projet,

3. les capacités financières du candidat et la viabilité financière de son projet :

Prévisionnel détaillé qui comprendra les investissements éventuels envisagés, le prévisionnel d'exploitation sur la durée d'occupation sollicitée, les hypothèses de calcul de prévisionnel..., le projet de financement, frais de personnel, de communication, capacité d'autofinancement, plan de financement, et toute pièce utile permettant d'apprécier la capacité financière (le candidat est amené à fournir des documents sur la solvabilité de son financement (garanties, ...)),

4. une note de présentation du projet détaillant :

- l'interprétation du concept et les moyens prévus pour y répondre,
- la présentation du fonctionnement du restaurant permettant d'assurer le dynamisme du site, prenant en compte la coexistence avec le golf, les habitudes des golfeurs, une ouverture sur de larges plages horaires, en lien direct avec la situation de l'établissement avec par exemple :
 - ✓ proposition d'une communication et tout autre élément permettant d'explicitier le concept et de répondre aux prescriptions et attentes des propriétaires...
 - ✓ la politique commerciale envisagée vis-à-vis de la clientèle ciblée, des prestations attendues,
 - ✓ périodes et horaires d'ouverture (journée / semaine / année),
 - ✓ le positionnement du restaurant vis-à-vis de la concurrence existante,
 - ✓ la composition de l'équipe prévue ou organigramme pour assurer le fonctionnement du restaurant : nombre de personnels de salle et cuisine, gérant, ...qualification de l'équipe, organisation du personnel avec les missions de chacun,
 - ✓ une proposition de menus et carte avec tarifs envisagés, comprenant une description précise du savoir-faire et des styles de cuisine proposés,
 - ✓ et tout autre élément influençant la qualité des projets, des prestations et du service.

- 5. Une note présentant les attentes du candidat concernant les caractéristiques essentielles de la convention d'occupation à conclure avec la Communauté d'Agglomération : nature, durée, clauses particulières, loyer, etc.**

Une visite du site pourra être organisée pendant la durée de l'appel à projet si des candidats en font la demande.

CONDITIONS DE REMISE DES DOSSIERS

Les candidats souhaitant se positionner sur cet appel à projets remettront leur offre à la Communauté d'Agglomération Dieppe-Maritime à l'attention du Président de Dieppe-Maritime.

Les dossiers seront adressés sous enveloppe cachetée comportant l'ensemble des pièces dont la production est exigée par le présent document et portant la mention suivante :

*Candidature pour l'appel à projets
« Exploitation du Bar-Restaurant du Golf de Dieppe-Pourville ».*

Les plis devront être adressés :

- soit par voie postale, par tout moyen permettant de donner date certaine à sa réception :
Communauté d'Agglomération Dieppe-Maritime – 4 boulevard du Générale De Gaulle 76 200
DIEPPE
- soit par remise directe à l'Accueil de l'Agglomération : – 4 boulevard du Générale De Gaulle
76 200 DIEPPE

Contact et Renseignements

- Nicolas GAILLET, Directeur adjoint au Développement Territorial
Dieppe-Maritime – 4 boulevard du Général De Gaulle 76 200 DIEPPE
Mail : nicolas.gaillet@agglodieppe-maritime.com
Tél. 02 32 90 20 36

