

COMMUNE DE DAMGAN

**Mairie de Damgan
40, rue Fidèle Habert
56 750 DAMGAN**



**RECHERCHE DU FUTUR INVESTISSEUR ET EXPLOITANT POUR UN PROJET
D'HOTELLERIE-RESTAURATION AVEC POLE BIEN ETRE**

A DAMGAN (56750)

APPEL A PROJET

Cahier des charges

Date et heure limites de réception des offres de projet

3 octobre 2016 à 16h00

Le propriétaire :

Commune de Damgan

40, rue Fidèle Habert

56 760 DAMGAN

Site internet : <http://www.damgan.fr/>

CORRESPONDANTS AUPRES DESQUELS DES INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES PEUVENT ÊTRE OBTENUES

Référent dossier :

Correspondant : Mme. LEBIGOT – Directeur Général des Services

Téléphone : 02 97 41 27 48

Courriel : dgs@damgan.fr

Pour tout renseignement foncier et urbain :

Correspondant : Mme DENIS

Téléphone : 02 97 41 10 19

Courriel : dgs@damgan.fr

Pour tout renseignement concernant l'étude de faisabilité

Cabinet HEADLIGHT CONSULTING

Jean Yves Proust

Tél : 01 60 42 71 71

Courriel : jyproust@headlight.fr

Les demandes de renseignements d'ordre administratif ou technique devront être formulées par écrit (courrier ou courriel) à l'exclusion de tout autre moyen, notamment téléphonique.

1- OBJET DE LA CONSULTATION

Afin d'améliorer l'attractivité touristique du territoire, la commune de Damgan lance un appel à projet portant sur la création d'un hôtel-restaurant sur un terrain communal de 4200 m² situé en front de mer et sur lequel se trouve actuellement la « villa Sainte-Anne».

Le programme envisagé concerne un hébergement, un restaurant de type brasserie et une salle de séminaires complétés par un **pôle bien-être structuré, important dans le positionnement du complexe**. En effet, une étude de faisabilité réalisée en 2015 par le cabinet HEADLIGHT a fait ressortir un réel potentiel pour la constitution d'un pôle ressourcement à cet endroit. Le porteur de projet sera libre de proposer toute activité complémentaire qui lui semblerait intéressante d'exploiter à travers des variantes au projet souhaité. Ces variantes devront être clairement séparées de l'offre initiale attendue.

La collectivité envisage la vente du terrain permettant la réalisation du programme immobilier prédéfini. Le porteur de projet devra faire une offre d'achat du foncier concerné (incluant la

villa Sainte Anne), offre en relation avec la surface construite envisagée pour son projet (Cf. paragraphes 4-II et 4-IV).

Il s'agit d'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 de la structure d'hébergement et de restauration.

2- CONTEXTE

L'étude d'opportunité et de faisabilité réalisée par le cabinet Headlight pour un projet de création d'un d'hébergement sur le terrain objet de la consultation a mis en évidence les atouts suivants :

Le site dispose d'une situation géographique propice à l'implantation d'un projet hôtelier :

- Une situation idéale en bordure de plage avec **vue sur mer** et à proximité du centre-commune de Damgan.
- Une accessibilité routière favorable par la RN 165 (13 345v/j), avec une sortie desservant Damgan et les environs.
- Un accès ferroviaire favorable avec des liaisons quotidiennes et régulières vers Vannes depuis Paris, Rennes et Nantes.
- Un accès aéroportuaire favorable pour se rendre sur le site de l'étude car il existe de nombreuses liaisons régulières vers la France, l'Europe et l'international depuis l'aéroport de Nantes.

Le tourisme est la principale activité économique à Damgan et au sein de la communauté de communes Arc Sud Bretagne.

L'environnement touristique est favorable à l'implantation d'un projet hôtelier :

- Il existe de nombreuses activités touristiques et pôles d'intérêt à proximité. On citera notamment à Damgan la plage, la pêche à pied et les balades au bord de la mer. Le parc animalier et botanique de Branfere à Le Guerno (238 300 visiteurs en 2014) et le Château de Suscinio à Sarzeau (96 952 visiteurs en 2013) sont par ailleurs situés à proximité du site.
- La commune de Damgan est située à la frontière du Golfe du Morbihan (incluant la presqu'île de Rhuys) et de stations balnéaires telles que le Croisic, la Baule et Pornichet. Damgan fait partie (ainsi que 29 autres communes) du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan depuis sa création en octobre 2014. C'est un atout pour la commune car elle est considérée comme faisant partie du Golfe du Morbihan.

Focus sur l'offre:

- La communauté de communes Arc Sud Bretagne tout comme la commune de Damgan proposent une offre hôtelière plutôt qualitative mais assez limitée sur le plan quantitatif. Sur les sept hôtels 3* et 4* de la zone d'impact, deux hôtels seulement ont des équipements aquatiques et trois disposent d'équipements bien-être. Aucun ne propose une restauration de type « brasserie ». Par ailleurs, l'offre en résidences de tourisme et villages vacances est peu quantitative et qualitative. L'offre en chambres d'hôtes est de son côté qualitative et assez importante. Cependant, les 7 maisons d'hôtes classées 3 épis/clés/fleurs ou 4 épis ne sont pas situées face à la plage.
- L'offre en hôtellerie sur la zone secondaire correspondant à la « Presqu'île de Rhuys » est quantitative et qualitative avec 41% de l'offre en 5* (grâce à l'établissement Miramar Crouesty/ hôtel 5* Spa & Thalasso à Arzon), l'offre classée en 3* représentant 31% de l'offre.
- L'analyse de l'offre en restauration correspondant à une distance de 15 minutes en voiture depuis Damgan met en évidence une absence de brasserie ayant vue sur mer. Certains restaurants indiquent proposer une cuisine de type « brasserie » mais correspondent plutôt à des restaurants offrant une cuisine traditionnelle. Les deux hôtels-restaurants ayant vue sur mer à Damgan proposent de leur côté une cuisine semi gastronomique.

Approche des demandes potentielles :

- Damgan a une population aux revenus supérieurs à la moyenne départementale et plus importants que dans le bassin de vie de Muzillac.
- La saisonnalité de la demande des hôtels des petites unités urbaines du littoral breton est très marquée en juin, juillet, août et septembre. Il existe cependant une réelle opportunité de faire venir la clientèle de manière plus importante en dehors de cette période grâce à un concept plus élaboré et une offre plus complète.
- D'après l'étude réalisée en 2010 par l'INSEE Bretagne, les hôtels bretons situés en bord de mer, disposant de 40 chambres et proposant des prestations bien être affichent des taux d'occupation plus importants que la moyenne bretonne. Les hôtels restaurants très bien équipés (classe D) affichent des taux d'occupations plus importants que la moyenne des hôtels bretons.
- **Les tendances de comportement des clientèles en hôtellerie permettent d'envisager une opportunité de développement des « short breaks » avec le bien-être au cœur du séjour.**

Il existe donc aujourd'hui une réelle opportunité pour l'implantation d'un projet hôtelier à Damgan mais le concept doit être clairement novateur, l'offre créant la demande.

Certains éléments de l'étude d'opportunité du cabinet HEADLIGHT pourront être transmis aux candidats sur demande auprès du référent du dossier (Mme LEBIGOT : dgs@damgan.fr)

3- CONCEPT ET PROGRAMME ENVISAGE

Il est aujourd'hui envisagé un programme bénéficiant d'une vue mer pour les différents centres de profit. Dans un premier bâtiment, sont prévus un établissement hôtelier 3 étoiles d'environ 40 chambres, une salle de séminaires, un SPA innovant et une piscine extérieure couverte et dans un deuxième bâtiment, une brasserie.

L'équipement bien-être/ressourcement permettrait à l'établissement de se différencier de l'offre existante et d'attirer une clientèle court-séjour sur des périodes traditionnellement plus faibles.

Il est également préconisé de s'affilier à une enseigne reconnue et de s'adosser à des moyens de communication moderne.

Le candidat est libre de proposer un concept et un programme proposant des variantes par rapport au programme envisagé.

4- INFORMATIONS GEOGRAPHIQUES, FONCIERES, JURIDIQUES ET URBANISTIQUES

I. SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Damgan compte 1632 habitants (population d'après l'INSEE en 2012). Cette population avoisine les 30 000 habitants en juillet-août.

Elle est rattachée sur le plan administratif à la Communauté de Communes Arc Sud Bretagne qui rassemble 26 095 habitants.

II. DESIGNATION CADASTRALE ET SUPERFICIE

Le terrain communal de 4200 m² en front de mer sur lequel se trouve la « villa Sainte- Anne» est situé sur les parcelles suivantes :

AL 462

AL270

AL 464

AL463

AI 514P

AI 269 (une partie)

Cf. plan de localisation et plan cadastral en annexe du présent document

DOMANIALITE

La commune de Damgan est propriétaire du terrain sur lequel se trouve la «villa Sainte-Anne ».Le foncier fera l'objet d'une promesse de vente à l'issue de l'acceptation de l'offre d'achat du candidat lauréat selon les conditions définies par la commune.

Cette promesse de vente comprendra des clauses restrictives quant au respect du programme envisagé et devant être approuvé au préalable par la commune ainsi qu'au niveau des délais de réalisation du projet. Le non-respect des clauses prévues dans la promesse de vente et reprises dans l'acte de vente pourra amener la commune à résilier la vente.

III. JURIDIQUE

Le site est actuellement en zone Ub1 du PLU dont le règlement sera mis à disposition sur demande.

5- MODALITES DE LA CONSULTATION ET DE REPONSE

I – MODALITES DE CONSULTATION

Le dossier de consultation est remis gratuitement à chaque candidat en un seul exemplaire.

Le dossier des candidats sera entièrement rédigé en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros et hors taxes.

Cette consultation se déroule en deux phases :

- Analyse des offres de projet.
- Audition des porteurs de projets jugés recevables.

Les candidats doivent remettre leur offre de projet pour le **3 octobre 2016 à 16h00**

Il est précisé qu'une visite des lieux sera organisée sur demande auprès de Mme LEBIGOT, Directeur Général des Services. **Cette visite est obligatoire. Il s'agit d'une formalité substantielle.**

Contact : adresse mail : dgs@damgan.fr

Tel : 02 97 41 27 48

II- COMPOSITION DE L'OFFRE DE PROJET

L'offre de projet des candidats comprendra les pièces suivantes :

A. POUR LA CANDIDATURE

Une présentation du candidat comprenant au minimum :

- Un référent unique en indiquant son nom, coordonnées et fonctions
- La composition détaillée de l'équipe : investisseur, gestionnaire (filiale, franchise), membres du groupement en cas d'investisseurs multiples
- Présentation de l'activité de la société maître d'ouvrage
- Bilan et compte de résultat prévisionnel sur trois ans
- Déclaration sur l'honneur datée et signée par une personne ayant le pouvoir d'engager la société attestant qu'il n'est pas admis au redressement judiciaire, au sens de l'article L. 620-1 du code de commerce, ou à une procédure équivalente régie par un droit étranger, sans justifier d'une habilitation à poursuivre son activité pendant la durée prévisible d'exécution du marché
- Références et expérience en matière hôtelière et en restauration
- Exposé des motivations du candidat au regard de l'intérêt porté au projet
- Le présent cahier des charges signé par le candidat

B. UNE PRESENTATION DU PROJET COMPRENANT :

Déclinaison du concept

- Le concept envisagé (type d'activités, complémentarité des activités proposées, objectifs et cohérence du positionnement)
- Le niveau de standing des différents espaces et notamment le niveau de confort des chambres, le type de restauration proposée
- La stratégie marketing avec une réflexion concernant notamment l'affiliation à une enseigne, le mode de promotion de l'établissement sur Internet, les liens possibles avec les acteurs du tourisme locaux, la politique tarifaire pour l'hébergement et pour le restaurant

- La stratégie de commercialisation auprès des clientèles cibles et notamment auprès de clientèles urbaines agrément situées dans un rayon d'une à trois heures de route.
- Une présentation des clientèles visées, des potentialités et des contraintes du site au regard de l'activité envisagée, et justifiant le niveau des recettes attendues
- Les principes de fonctionnement : périodes d'ouverture et de fermeture, horaires, effectifs et type de postes créés, organisation de l'entreprise par pôle d'activité (hébergement, restauration, séminaires, bien-être)

Le parti pris architectural, technique et environnemental :

- Une présentation des principes architecturaux, techniques et environnementaux envisagés (aspect des façades, hauteur des bâtiments, type de parking, cohérence avec l'architecture voisine, intégration au site...)
- Une évaluation des surfaces nécessaires à la réalisation du programme
- Des croquis ou des esquisses d'intention à l'échelle 1/200 avec le plan de masse envisagé.
- Un phasage prévisionnel des travaux explicitant les délais de réalisation
- Toute remarque éventuelle sur le programme et les prescriptions mentionnés dans le présent cahier des charges
- Tout élément d'appréciation permettant d'évaluer la qualité du projet : équipements, matériaux, décoration, aménagement...
- La qualité environnementale : matériaux utilisés, respect d'une démarche HQE, aménagements paysagers... Le candidat proposera des solutions en matière d'intégration au site et notamment en matière d'aménagement des places de parking, de la piscine, d'un accès pour les piétons...

C. DEFINITION DES CONDITIONS FINANCIERES

Le candidat développera sa stratégie sur le plan financier et concernant la gestion /exploitation du futur établissement. Tous les chiffres devront être présentés en affichant clairement le hors taxe (HT) et toutes taxes comprises (TTC).

Le montage financier et le mode d'exploitation

- L'adéquation des moyens financiers au regard du projet proposé (niveau de fonds propres, montant des emprunts)

- Une approche du coût prévisionnel des travaux de construction des bâtiments, des travaux d'aménagement et d'équipement des chambres, du restaurant et de la cuisine, des autres centres de profit
- Le plan de financement incluant l'ensemble des investissements prévus et le prix d'acquisition du terrain sur lequel se trouve la « villa st Anne ». Cette offre de prix fera l'objet d'une négociation avec la commune de Damgan
- Un planning prévisionnel de déroulement du projet depuis l'achat du terrain jusqu'à la réalisation et la mise en exploitation de l'établissement
- Le mode de gestion de l'établissement (franchise ou filiale, statut du responsable...)
- La faisabilité économique avec un prévisionnel d'exploitation sur 5 ans

D. LIVRABLES

Les candidats doivent faire leur offre à minima sur document papier et sont libres de présenter des supports supplémentaires jugés pertinents pour la compréhension du projet.

6- JUGEMENT DES OFFRES PRESENTEES

Les dossiers devront impérativement être complets. En cas de dossier incomplet, le candidat sera invité à produire les pièces manquantes.

A la fin du délai de remise des offres, le jugement des dossiers sera établi par la commune de Damgan et son Assistant à Maîtrise d'Ouvrage, qui dialogueront librement avec les candidats dont ils jugeront les offres recevables. Les auditions des candidats se dérouleront au cours du mois de décembre 2016.

La commune de Damgan se réserve la possibilité de retenir plusieurs d'entre eux dans un premier temps, puis de procéder à la sélection définitive d'un lauréat dans un second temps à travers une audition.

Chaque candidature sera étudiée selon les critères suivants :

L'expérience du candidat sur un concept approchant :

- Expérience en matière d'hébergement hôtelier
- Expérience en matière de restauration
- Expérience en matière de gestion

Éléments financiers:

- Surface financière et capacité d'investissement
- Faisabilité financière du projet

- Estimation des travaux pour le programme envisagé.
- Cohérence du prévisionnel d'exploitation
- Coût d'acquisition du terrain sur lequel se trouve la «Villa Sainte- Anne».

La qualité du mémoire technique :

- Qualité et intérêt du concept proposé, programme architectural
- Intégration de la démarche de développement durable
- Thématique de l'établissement et positionnement
- Capacité de commercialisation et vision marketing
- Création d'emplois locaux (prévision)

Au cas où la commune de Damgan serait amenée à ne pas donner suite à une proposition, aucune indemnité ne pourra être réclamée par son auteur.

Les candidats dont l'offre n'aura pas été retenue par l'autorité responsable, en seront informés par courrier. L'autorité responsable se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la consultation pour des motifs d'intérêt général.

Pondération pour le jugement des offres :

- 30% : Expérience en matière d'exploitation en restauration et en hôtellerie
- 35% : Capacités financières, montage financier et prévisionnel d'exploitation, coût d'acquisition envisagé
- 35% : Déclinaison et qualité de présentation du concept, positionnement et ambition du projet, stratégie marketing, programme architectural et environnemental.

7- DOCUMENTS MIS A DISPOSITION

Annexe 1: Plan Cadastral- Damgan

Annexe 2: Plan Google earth- Damgan

Règlementation disponible sur demande

- Plan de prévention des risques littoraux (PPRL) de la presqu'île de Rhuy et Damgan
- Chapitre II – Règlement applicable aux zones Ub
- Règles relatives au calcul des places de stationnement

8- CONDITIONS D'ENVOI OU DE REMISE DES DOSSIERS

Les offres de projet (candidature et offre proprement dites) seront envoyées sous pli fermé avec avis de réception postal ou remise contre récépissé à l'adresse suivante :

**Commune de Damgan
Monsieur le Maire
Pli confidentiel
40, rue fidèle Habert
56750 DAMGAN**

L'offre portera la mention la mention « Villa Saint Anne - Recherche du futur investisseur et exploitant pour un projet d'hôtellerie-restauration ». NE PAS OUVRIR

