

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC
(Article L.2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques)

***Exploitation d'un espace de restauration et de vente de boissons
pour le Golf de la Communauté d'agglomération de Cambrai***

Communauté d'Agglomération de Cambrai
14 rue Neuve – BP 375, 59407 CAMBRAI Cedex
Mail : contact@agglo-cambrai.fr

Contexte et caractéristiques du projet :

La Communauté d'agglomération de Cambrai est propriétaire d'un Golf 9 trous situé dans la zone multi-activités de Niergnies – Séranvillers-Forenville et Crèvecœur sur l'Escaut.

Ce golf est dynamique et jouit ainsi d'un peu plus de 250 abonnés et d'une association sportive forte de plus de 400 licenciés qui entendent promouvoir et ainsi faire vivre l'équipement et son club house.

La communauté lance les travaux d'extension de ce golf de 9 à 18 trous.

Ces travaux dureront 12 mois. Le chantier permettra de continuer l'activité golfique sur les 9 premiers trous. Ainsi, l'accès du chantier se fera par l'arrière du golf (cf. plans ci-joint)

Mais au-delà de ce projet d'extension, la communauté a une ambition forte d'aménagement de la zone en un espace multi activités (parc photovoltaïque, zones LPO et activités aéronautiques).

La définition du projet d'aménagement est ainsi en cours en collaboration avec un cabinet.

Sans pouvoir détailler l'intégralité des aménagements qui pourraient être envisagés, sont ainsi prévus : un belvédère, la revalorisation de la zone LPO, la renaturation de certains espaces, la sécurisation et la revalorisation de l'accès à l'équipement du golf qui pourrait constituer la première phase de l'opération (500 000 € ont ainsi été prévus au budget de l'exercice), une zone ludique pour les enfants et les adolescents mais surtout un parcours pédestre permettant de connecter l'ensemble des espaces.

A ce stade, le coût des aménagements est de 5 millions d'euros.

La communauté a plus globalement pour projet de réaliser l'aménagement d'une trame verte connectant Cambrai à Epehy, colonne vertébrale irriguant le sud de la communauté à Cambrai qui permettrait notamment de connecter ce site par voie cyclable. Ce projet s'intègre plus globalement dans un schéma directeur vélo qui a été approuvé en fin d'année dernière.

L'objet de la présente consultation est la création et l'exploitation **d'un espace de restauration et de vente de boissons pour le Golf de la Communauté d'agglomération de Cambrai.**

Aujourd'hui, cet espace de restauration est composé de plusieurs cellules de type « portakabin » réparties en :

- un sas, une zone « sanitaires », une salle de bar et restauration aménagée avec un coin détente et une terrasse, à la charge du locataire (surface : environ 85 m²) ;
- Un local technique et un bureau pour le Directeur et les services techniques du golf (accès par la salle principale), à la charge de la collectivité ;

L'entretien de la zone d'accès et du parking sont à la charge de la communauté.

Cet espace de restauration comprend différents équipements, propriété de la communauté d'agglomération :

1 snacker 60/60, 1 friteuse, 2 plaques à induction, 1 hotte aspirante, 1 micro-ondes Sharp, 1 lave-mains, 1 lave-vaisselle, 1 frigo pro, 1 frigo pour boissons, 1 petit frigo, 1 lot de vaisselle, 1 plan de travail, 1 armoire électrique, 1 poêle à granulés, 1 table inox de cuisine, 2 chaises d'extérieur en PVC/ALU, 13 tables carrées 60*60, 4 tables rectangulaires, 6 tables rondes en inox, 16 chaises ALU/PVC, 15 chaises laquées noires, 6 tabourets de bar, 1 banquette verte avec dossier, 2 salons en osier, 2 fauteuils rouges, 1 table basse en bois, 1 télévision, 1 lampe sur console.

La communauté d'agglomération prend en charge l'abonnement à une chaîne TV spécialisée « golf ».

La communauté d'agglomération est en cours de rachat de la licence IV de l'ancien exploitant.

Le coût de la location des cellules affectées au locataire actuellement pris en charge par la communauté auprès de LOXAM est de 4 226.99 € HT trimestriellement ;

Cet espace ne correspond plus pour différentes raisons aux attentes de la communauté et à la perspective globale d'aménagement et de développement du site.

Le souhait est donc de le déplacer à l'emplacement indiqué dans le plan ci-joint.

A cet effet, il est demandé aux candidats de proposer un projet d'aménagement d'un bâtiment modulaire obligatoirement, en location pour une surface estimée à 150 m² minimum.

Par souci de rationalisation, cet équipement devra comprendre l'emplacement nécessaire à l'activité du golf en régie de la communauté répondant aux besoins suivants :

- Surface d'environ 30 m² composée de 2 modules de type Algeco, attenant à la structure d'exploitation de l'espace de restauration et vente de boisson, suivant les projets du futur exploitant (location et charges correspondantes prises en charge par la communauté).

Pour établir son projet, il est porté à la connaissance du candidat les éléments suivants :

1- Seront à la charge de la Communauté d'agglomération :

- Tous les aménagements extérieurs (parking, éclairage, plateforme d'installation du nouveau bâtiment modulaire et sa terrasse, aménagements paysagers s'il y a lieu. La communauté missionnera un bureau d'étude d'aménagement du site).
- la location et les charges locatives pour le local technique et le bureau du Directeur au prorata des surfaces ou selon évaluation définie conjointement (cf. structure de 30 m² évoquée ci-dessus) .

2- Seront à la charge du locataire :

- Les frais d'installation et de démontage des bâtiments à l'issue du contrat
- les frais de location et charges locatives du bâtiment à l'exception de l'espace nécessaire à l'activité du golf qui sera à la charge de la communauté,
- l'ensemble des frais liés à l'exploitation de l'espace de restauration – vente de boisson et boutique,
- les frais d'architecte pour le dépôt du permis de construire et toutes dépenses qui seraient liées au dépôt du permis de construire nécessaire.
- Soit cession de la licence IV avec clause de retour à la CAC soit mise à disposition

Le candidat devra s'acquitter du permis d'exploitation ou apporter la preuve qu'il détient ou détiendra le permis d'exploitation pour l'utilisation de la Licence IV.

Modalités d'occupation du domaine public :

Durée de la convention :

Deux options s'offrent au preneur selon qu'il exploitera ou non le club house existant le temps de l'installation d'un nouveau club house.

Exploitation du club house existant le temps des travaux :

S'il exploite le club house existant dans ce cas, la convention d'occupation sera délivrée pour une durée de 6 ans, durée de travaux comprise, conformément aux dispositions de l'article L.2122-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Le démarrage de l'exploitation est prévu pour le 1^{er} juin 2022, avec possibilité d'effectuer une mise en place antérieure pour permettre l'ouverture de l'activité à cette date.

Dans un tel cas, pendant la durée d'exploitation du local actuel, la location sera à la charge du preneur, la communauté mettra à disposition les équipements susmentionnés.

Si le candidat le souhaite, la communauté pourra lui céder les équipements dans l'enceinte de l'actuel club house pour leur valeur résiduelle comptable.

Exploitation du club house dans sa forme et son emplacement définitif :

S'il ne souhaite pas l'exploiter, dans ce cas, la convention d'occupation sera délivrée pour une durée de 5 ans. Dans un tel cas, la date de démarrage d'exploitation devra être définie en lien avec la communauté.

A noter que la durée de la convention pourra s'adapter à la durée d'amortissement nécessaire des investissements.

Redevance d'occupation :

L'occupant sera soumis au paiement d'une redevance en contrepartie du droit d'occuper le domaine public.

Cette redevance tiendra compte des avantages de toute nature procurés au titulaire du contrat du fait de l'occupation du domaine public. Elle comprendra une part fixe et/ou une part variable dont les conditions seront précisées ultérieurement.

Déroulement de la procédure :

La visite du site est obligatoire.

Pour convenir des dates et heures de visite, merci de prendre contact avec :

M. PIWOWAR, Directeur du Golf : 06.18.43.10.17 – f.piwowar@agglo-cambrai.fr

Dans l'hypothèse où plusieurs candidats manifesteraient leur intérêt pour occuper le domaine public visé ici, la Communauté d'agglomération sélectionnera l'exploitant au regard des critères précisés ci-après.

La Communauté d'agglomération pourra engager des négociations portant sur tout élément de l'offre.

Critères de sélection :

Les projets seront examinés puis sélectionnés au regard des éléments suivants :

- Projet détaillé et cohérence avec l'objectif de valorisation du site, critère prédominant du choix des candidats ;
- Viabilité économique du projet ;
- Montant de la redevance d'occupation du domaine public ;
- Capacité et expérience de l'opérateur ;
- Montant de l'intéressement de la communauté (%).

Dossier de candidature :

Présentation du dossier :

Le candidat est invité à fournir un courrier comprenant une proposition argumentée permettant de comprendre sa motivation et le fonctionnement envisager pour assurer la réussite de son projet commercial.

Ce dossier devra comprendre impérativement :

- Une note détaillée présentant le projet et le modèle économique de l'activité
- Une proposition de redevance d'occupation du domaine public tenant compte des biens pouvant être mis à disposition du candidat
- Une présentation des capacités et expériences du candidat
- Un compte prévisionnel d'exploitation.

Dépôt du dossier :

Le dossier devra être transmis sous format papier dans une enveloppe fermée portant la mention suivante :

« Proposition dans le cadre de l'Appel à manifestation d'intérêt pour une occupation du domaine public au Golf de la CAC - NE PAS OUVRIR »

A l'attention de : Monsieur le Président
 Communauté d'Agglomération de Cambrai
 14 rue Neuve – BP 375
 59407 CAMBRAI Cedex

Une copie électronique sera envoyée aux adresses suivantes :

p.carneau@agglo-cambrai.fr

ma.ciarletta@agglo-cambrai.fr

Le dossier devra être transmis avant le :
Vendredi 13 Mai 2022 à 16h00