

SPA MARIN : Lancement d'un appel à projet

Commission 2 – 29/05/2018

Espace bien-être marin à Pleubian



- Projet communal au départ
- Acquisition d'une ancienne ferme par la Commune
- Un terrain avec un positionnement porteur
- Développement touristique : améliorer l'accueil au pied du Sillon de Talbert
- Développement économique : des activités en lien avec les algues présentes sur le territoire (forte identité)
- Un marché du bien-être porteur (filière refuge)

Espace bien-être marin à Pleubian

Fonctions	Surface ou capacité
<u>Espaces intérieurs :</u>	environ 800 m ²
Espace accueil, conseil, boutique	
Vestiaires, casiers	
Espace 'détente, tisanerie, restauration'	60 à 70 personnes
Espace 'bassin / bain à remous'	
Cabines de massage, douche sous affusion, hammam, sauna, baignoire, douche à jet ...	
Salle de fitness	6 à 8 équipements
Douches / sanitaires H / F	
Salle réunion / séminaires	30 à 35 personnes
<u>Espaces extérieurs</u>	
Bain à remous extérieur	Face à la mer
Terrasses	
Parkings	50 places

Coût d'investissement prévisionnel

(résultat du concours de maîtrise d'œuvre) :

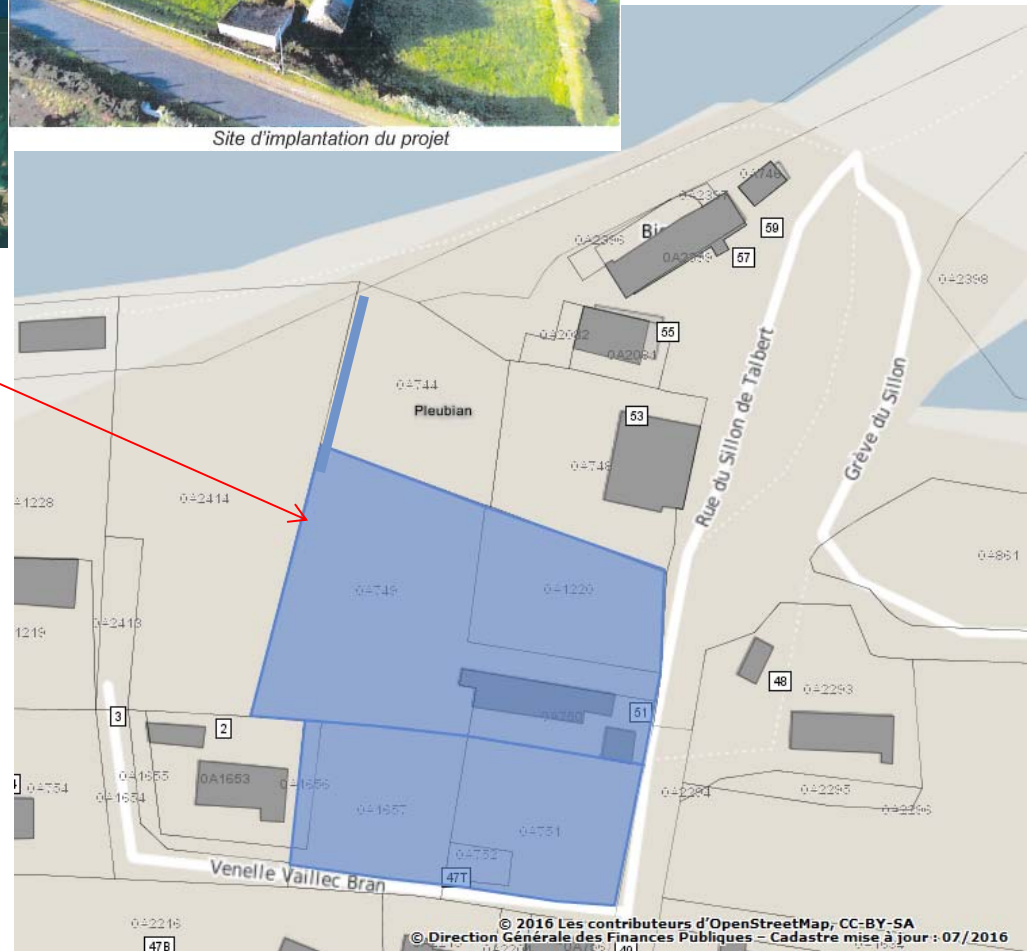
- Travaux : 3,29 M€ HT
- Maîtrise d'œuvre : 500 k€ HT

Localisation du projet



Terrains appartenant à la Commune de Pleubian

Surface : environ 3 300 m², dont 1 600 m² constructibles (zone UC du PLU)



Rappel des phases d'études précédentes

- Etude architecturale menée par la communauté de communes de la Presqu'île de Lézardrieux
- Etude d'opportunité et de faisabilité réalisée par les cabinets SRCI et STC Consulting
- Analyse des règles d'urbanisme par la société d'avocats Lexcap

Pré-requis à l'issue de la 1ere étude d'opportunité

Les Pré-requis pour une bonne exploitation :

- Un contrat d'exploitation sur un minimum de 7 ans afin que tous les acteurs puissent planifier un projet et un modèle rentable.
- Ne pas développer le projet sans avoir sélectionné un opérateur ou défini le mode de gestion.
- Accepter les groupements pour obtenir un opérateur expérimenté sur l'activité Spa associé à de la Restauration.
- Un loyer inférieur ou égal à 100 000 € soit 7 à 8 % du CA proposé dans les différentes hypothèses de performances.
- Déterminer une équipe AMO intervenante aux différentes phases et appels d'offres du projet afin de garantir en permanence les fondamentaux de fonctionnement et de gestion d'un Spa.

Principes du lancement d'un appel à projet

Méthode retenue afin de limiter les risques juridiques :

- Suivi de l'opération par CAD22
- Publication de l'appel à projet incluant critères de sélection
- Remise de candidatures
- Etude des candidats
- Evaluation de l'offre
- Echanges avec le candidat pré-retenu sur la cohérence offre / demande
- Détermination du mécanisme juridique à engager pour la suite de l'opération (ex : exclusivité...)

Attendus vis-à-vis des candidats

- Une expérience dans les secteurs du spa et / ou de la thalasso, voire de la restauration (références)
- Une vision du marché avec un projet en adéquation avec l'environnement du site
- Une stratégie d'investissement et de gestion
- Un prévisionnel d'activité et une stratégie de communication / commercialisation

Calendrier envisagé

- Publication appel à candidature : début juillet 2018 (montant estimatif = 8 000 €)
 - Géolink (prospection)
 - Revues spécialisées spa, bien être
 - Revues tourisme
 - Relais via le cabinet SHRC
- Remise des candidature: novembre 2018
- Analyse et audition des candidats : janvier/février 2019
- Sélection du candidat après évaluation du COFIL selon une grille de critères prédéfinis : février / mars 2019