

SOMMAIRE

Présentation de l'association GOLF INSULA RHEA	3
Le projet AGIR "Commençons par 9 trous"	4,5,6,7
Comparaison des projets 18 & 9 trous	8
Estimation du coût de construction du 9 trous	9
Comptes prévisionnels 1ère année	11
Tarifs Trousse-Chemise	13
Extraits de l'étude de Co-Partner Consulting	14, 15, 16





OBJECTIF :

Commençons par un **9** trous !

AVANTAGES :

Construire, comme 1^{ère} étape, un golf **9 trous** présente les avantages suivants:

- une vingtaine d'hectares (*disponibles, en principe, rapidement*) suffisent.
- les bâtiments seront de taille modeste.
- une rentabilité assurée dès la 1^{ère} année.

NOS ATOUTS:

❶ Ce projet colle aux modalités définies par le Schéma Directeur en cours de validité et par la Communautés de Communes en 2007 :



EXTRAIT DU DOCUMENT (page 5)
« **PROJET D'UN GOLF PUBLIC SUR L'ÎLE DE RÉ** »

PUBLIE EN 2007 PAR LA CDC

SUITE AU RAPPORT DE FAISABILITE DE CO-PARTNER CONSULTING

...

LE FINANCEMENT DE L'OPERATION

La réalisation du parcours de golf et la construction du club house seraient réalisées sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes qui financerait l'opération sous forme d'emprunt à long terme.

La gestion serait confiée, après appel d'offres, à un délégataire de service public qui, outre l'entretien de l'ensemble, verserait à la Communauté de Communes, une redevance égale au coût de l'amortissement de l'ouvrage.

...

❷ La collaboration active du golf (9 trous) de Trousse-Chemise aux Portes nous est acquise ; nous pouvons donc compter sur leur expérience et leur savoir faire (cf. leurs résultats).

NOS MOYENS:

Nous postulons dès maintenant auprès de la Communautés de Communes pour obtenir, via une délégation de service public par exemple, la gestion du futur golf.

Pour être crédibles dans cette démarche, nous constituons une « couverture financière » suffisamment rassurante via les droits d'entrée de 300 membres (notre limite actuelle) et la participation de nombreux acteurs économiques rétais qui croient à l'intérêt de ce projet pour l'île de Ré.

Composition actuelle du conseil d'administration :

	<i>Commission</i>		<i>Commission</i>
ARNAUD Jean Claude	Communication	FRANCONY Jean Maurice	Vice Président
BATIGNY Pierre	Technique & sportive	HAAS Thierry	Technique & sportive
COLLIN Jean Philippe	Trésorier	LEMOINE Jacques	Communication
DANGLADE Martine	Vice Présidente	LION Marie France	Juridique et fiscale
de TURCKHEIM Tonia	Secrétaire	ROUSSE Patrice	Président

Tous les détails et le bulletin d'inscription pour devenir membre sur :
www.ile2re.info/golf.htm

Projet de

GOLF PUBLIC

9 TROUS

sur

L'ÎLE DE RE



POURQUOI COMMENCER PAR UN GOLF 9 TROUS ?

Le projet actuel sur 18 trous présente au moins 3 inconvénients majeurs:

1) l'importance du bâti

Le projet s'est, en effet, écarté du concept de départ défini à la fois par le schéma directeur de l'Île de Ré en cours de validité :

... pourront toutefois être admis, hors espaces remarquables, la réalisation des équipements d'intérêt général... qui nécessitent des espaces d'une superficie importante introuvable dans les zones urbanisées, golf, complexe sportif et qui s'assureront du respect de la vocation naturelle de la zone en réduisant au strict minimum les constructions nouvelles...

mais aussi par le président fondateur de l'association Golf des Pertuis, Hervé Lanternier, qui parlait à l'époque d'un golf « familial ».

Aujourd'hui, le projet à l'étude et qui a fait l'objet d'un rapport d'expert remis à la CDC en septembre 2007 est un golf « haut de gamme »:

650 m² de club-house, restaurant et locaux techniques

200 m² de parking (150 places)

2) le montant des investissements

Les investissements sont chiffrés à hauteur de 4 000 000 € HT.

Ces niveaux d'investissements puis de fonctionnement très élevés font ressortir (cf. le rapport de Co-Partner d'août 2007) des pertes conséquentes au moins les premières années ...

3) le besoin de la totalité de la zone NDL

Un 18 trous a besoin d'une surface comprise entre 50 et 80 ha ; il faudra donc disposer de la quasi-totalité des terrains de la zone NDL de La Flotte pour pouvoir mettre en œuvre ce golf.

NOTRE PROPOSITION

REALISER UNE 1^{ère} ETAPE : UN GOLF 9 TROUS

Avec :

- un parcours 9 trous de très bonne qualité ; le terrain de La Flotte s'y prête particulièrement bien et facilement (terrain sablonneux)
- un club house s'intégrant au paysage et de taille modeste (200m² environ) regroupant dans le même endroit le secrétariat, un petit pro shop (vente de matériel) et un lieu de convivialité.
- un local technique adapté (150 m²)
- un parking pour une quarantaine de voitures

en intégrant dès la conception de ce 9 trous, son éventuelle extension (parcours et bâtiments) à 18 trous.

Le chiffrage de ce projet s'élève à **2 400 000 €** ht

comprenant : un parcours de 3 000 m. avec des greens de 500 m² de moyenne, 1 plan d'eau de 5 000 m² environ, le practice avec 5 abris couverts, les bâtiments et tous les frais afférents à ce projet (architecte, bureau d'étude, géomètre, sondages, loi sur l'eau et contrôles).

RESULTATS PREVISIONNELS

L'équipe dirigeante du Golf de Trousse Chemise, favorable à la création de ce 2^{ème} golf, nous a communiqué l'ensemble de ses chiffres.

Cela nous a permis de fixer de manière très concrète les bases de nos prévisions en partant des hypothèses suivantes:

- 300 membres à 600 € de moyenne (Trousse 2007: 369 membres à 604 €) ; ce nombre de 300 est aussi celui avancé par l'expert, Mr Pedelaborde, page 61 de son rapport, comme minimum pour la 1^{ère} année.

- 9 000 green fees à 26 € de moyenne (Trousse 2007 : 8 516 à 26 €) ; nous sommes persuadés que l'emplacement de La Flotte suscitera une meilleure fréquentation (résidents permanents et touristes) notamment hors saison qu'à Trousse Chemise.

Sur ces bases, et en reprenant les mêmes niveaux de charges que Trousse Chemise, le compte d'exploitation prévisionnel fait ressortir, pour la 1^{ère} année, un résultat positif (avant amortissements et toute forme de loyer pour la collectivité) d'environ **160 000 €**.

Ce projet aurait donc l'avantage :

- *de se mettre dans l'esprit du schéma directeur avec des bâtiments de taille modeste*
- *de réduire considérablement les risques financiers de l'opération et de mettre à l'abri le contribuable rétais*
- *d'impliquer dès le départ les joueurs*
- *de pouvoir être mis en oeuvre plus rapidement (disponibilité presque immédiate des 20 ha nécessaires pour un 9 trous).*

STRUCTURE ENVISAGÉE

La volonté de la plupart des élus depuis l'origine de ce projet est que ce 2^{ème} golf se fasse mais sans aucun risque que cela ne devienne une charge pour le contribuable rétais.

Dans cette logique, nous avons constitué une association sportive qui sera composée de futurs joueurs et avec un « répondant financier » suffisant pour pouvoir:

- postuler dès maintenant et de façon crédible vis-à-vis de la Communauté de Communes à l'exploitation de ce golf via, par exemple, une Délégation de Service Public.
- assumer dès le départ les résultats d'exploitation.

PROJET D'UN 2ème GOLF SUR L'ÎLE DE RE

L'IMPORTANTANCE DU BÂTI

	18 TROUS	9 TROUS
CLUB HOUSE	400 m ²	200 m ²
LOCAUX TECHNIQUES	250 m ²	150 m ²
PARKING	200 m ² / 150 places	80 m ² / 50 places

LES PREVISIONS DE RESULTATS

En milliers d'€

	18 TROUS	9 TROUS
INVESTISSEMENTS:	4 000	2 400
REMBOURSEMENTS: A	197	115
RESULTATS 1ère année B	41	164
LOYER COLLECTIVITE C	63	
PERTES (1ère année) C - A	-134	
PERTES (cumulées sur 3 ans)	-370	

A *Remboursements de l'emprunt par la Communauté de Communes sur la base de 15% de subventions et un taux de 4% sur 30 ans*

B *avant loyer pour la collectivité*

LA SURFACE DE TERRAIN NECESSAIRE

	18 TROUS	9 TROUS
EMPRISE FONCIERE	50 à 80 ha	20 à 35 ha

Les chiffres concernant le projet de 18 trous émanent de l'étude de faisabilité demandée par la Communauté de Communes à Co-partner Consulting, Mr Pedelaborde.
(août 2007)



PROJET GOLF 9 TROUS

Estimation du coût de construction (mars 2009)

	en K€
Parcours 9 trous	1 250
Club house 200 m ²	250
Local maintenance 150 m ²	125
VRD	250
Architecte + BET (env. 10% du montant des travaux)	190
Géomètre	10
Sondages géotechniques	10
Loi sur l'eau	25
Contrôle SPS OPC	35

2 145

Descriptif

Parcours d'environ 3 000 m.
Greens de 500 m² environ
Plan d'eau d'environ 5 000 m²
Practice inclus mais sans abri (env. 10 K€ le poste)

Surfaces nécessaires:

9 trous: 20/25 ha (1)
practice: 2/3 ha

(1) le golf de Trousse-Chemise a une surface de 18 hectares hors practice et bâtiments)

Pour information:

le golf de Trousse Chemise créé il y a 20 ans a coûté 5 000 000 de francs
1 franc en 88 vaudrait 0,23 € en 2008 (source INSEE)
soit 1 150 000 €.

Dans la plaquette 2007 de la FFG pour un 9 trous:

- . l'emprise foncière doit être entre 25 et 40 ha
- . l'investissement de 1 500 à 3 000 k€
- . les délais de mise en œuvre de 3 à 5 ans
- . les coûts de fonctionnement d'environ 450 k€



COMPTES PREVISIONNELS 9 & 18 TROUS

(base de calcul des recettes)

en €	PREVISIONS 18 Trous	PREVISIONS 9 Trous
CA Cotisations	253 800	180 000
Nombre de membres	<i>300</i>	<i>300</i>
Moyenne par membre	846	600
 CA Green Fees	 216 000	 234 000
Nombre de greens fees	<i>6 000</i>	<i>9 000</i>
Prix moyen du geen fee	36	26

COMPTES PREVISIONNELS 9 & 18 TROUS

mars-09

en K€

	PREVISIONS 18 Trous	PREVISIONS 9 Trous
Cotisations	254	180
Green fees	216	234
Practice	33	30
enseignement	20	
location	20	
loyer restaurant	18	
boutique	103	
Autres recettes (vestiaires, voiturettes, pub, compétitions, ...)		40
TOTAL RECETTES:	664	484

Montants HT car
Sté commerciale

Rapport Co-Partner
pages 57,58,62

en K€

	18 Trous	Proj 9 Trous
entretien matériel et divers	45	10
petit équipement et pièces détachées		7
entretien parcours		22
entretien terrain et éqpts parcours		18
eau	15	20
loyer terrain	63 A	
autres charges externes	59	28
salaires + charges	251	210
autres charges	5	5
véhicules	14	
voiturettes	7	
amortissements	64	?
impôts & taxes	20	
dépenses boutique	72	
dépenses enseignement	6	
Frais généraux	66	
SOUS-TOTAL CHARGES:	687	320
(avant toute redevance pour la collectivité)		
RESULTAT D'EXPLOITATION:	-23	164

Hypothèses Investissement / Remboursements

en K€ (après minoration des subventions)

(remboursement sur **30 ans** avec un taux de 4%)

Pour le 18 trous (page 71)

Subvention 15 %

RESULTAT POUR LA CDC

(compte tenu du loyer 63K€)

Montant Rbt par an:

3 400

197 **B**

-134 **A-B**

Pour le 9 trous

Subvention 15 %

Montant

2 000

Remboursement par an:

115

La redevance
couvrirait,
dès la 1ère année,
le montant des
amortissements et
des remboursements

GOLF 9 TROUS AUX PORTES EN RE

Tarifs du golf de TROUSSE-CHEMISE

Cotisations 2008

couple	1540
joueur seul	1100

Enfants

< à 12 ans	gratuit
< à 18 ans	160
de 18 à 28 ans	430

Forfait hors saison 2009 (hors jours fériés et vacances des parisiens)

couple	630
joueur seul	460

Prix des Green fees 2009

	9 trous		18 trous	
	ADULTE	JUNIOR	ADULTE	JUNIOR
du 1/1 au 10/4	15	11	23	11
du 11/4 au 26/6	23	11	30	15
du 27/6 au 10/7	30	15	45	23
du 11/7 au 23/8	38	15	60	23
du 24/8 au 30/8	30	15	45	23
du 31/8 au 11/11	23	11	30	15
du 12/11 au 18/12	15	11	23	11
du 19/12 au 31/12	23	11	30	11

page 10

étude Rhéa Marketing:

75% des habitants
82% des enfants
77% des professionnels } sont favorables

page 10

Le golf de Trousse Chemise est un 9 trous

Situé à l'extrémité de l'île, il est excentré et difficilement accessible depuis les communes du sud et du continent, notamment pendant les périodes estivales.

Placé dans un périmètre exigu, le tracé pâtit du manque de longueur.

page 17

	France	Région	Départ	Local
Licenciés	370000	7800	3073	925
pour 1000 habitants	6,3	4,8	5,5	8,9
< à 18 ans	8%	12%	12%	11%
18 / 35 ans	16%	16%	12%	13%
36 / 60 ans	51%	47%	46%	47%
> à 60 ans	25%	25%	30%	29%
Membres	64%	75%	76%	70%
Indépendants	36%	25%	24%	30%

page 22

on considère qu'un membre de golf joue 25 à 30 fois par an

et qu'un golf 18 trous est à l'équilibre avec 500 membres et 6 000 green fees

Le nombre de "golfeurs équivalents" est de $500 + 6000/25 = 750$

page 24 Association Golf des Pertuis

Communes	Population	Licenciés	Membres as	MA insulaires	MA rés sec
Ste Marie de Ré	2 655	19	109	49	59
Rivedoux Plage	1 954	18	87	33	54
La Flotte	2 737	34	252	81	171
St Martin de Ré	2 637	25	133	49	84
Le Bois Plage	2 235	44	152	55	97
La Couarde	1 179	19	118	19	99
	13 397	159	851	286	564
Loix	619	13	42	10	32
Ars en Ré	1 294	16	17	6	11
St Clément	728	8	8	1	7
Les Portes	661	26	14	4	10
	3 302	63	81	21	60
	16 699	222	932	307	624

page 25 Zone de chalandise

Ste Marie de Ré	2 655	La Rochelle	76 482
Rivedoux Plage	1 954	L'Houmeau	2 279
La Flotte	2 737	Lagord	6 456
St Martin de Ré	2 637	Aytré	8 692
Le Bois Plage	2 235	Périgny	6 003
La Couarde	1 179	nieul	5 641
Loix	619	St Xandré	4 121
Ars en Ré	1 294	Puilboreau	4 622
St Clément	728	Dompierre	4 305
Les Portes	661	TOTAL:	135 300

page 33

60 ha en zone NDL à La Flotte dont 20 ha appartiennent au Conseil Général

p70

subventions d'état: c'est le CNDS (conseil national de développement du sport) qui les gère, les subventions peuvent aller jusqu'à 15%

Autres subventions possibles: Conseil Général, Conseil Régional, Ministère des sports

EXTRAITS DU RAPPORT DE Mr PEDELABORDE

2

P57 58 CHARGES

Hypothèse de base

2007

Main d'œuvre	251	45%
Dépenses techniques terrain	120	22%
Véhicules	14	3%
Voiturettes	7	1%
Sous traitance	3	1%
Dépenses commerciales	6	1%
Charges des locaux	27	5%
Dépenses administratives	23	4%
Amortissements	4	1%
Impôts et taxes	20	4%
Divers	2	0%
Provisions	3	1%
Dépenses boutique	72	13%
Dépenses enseignement	6	1%
TOTAL	558	100%
Frais généraux	66	
TOTAL CHARGES	624	

avec charges par an

53	1 Directeur
53	2 Hôtesses
36	1 Green Keeper
25	1 Mécanicien
49	2 Jardiniers
25	1 Terrain

p56 les enseignants sont prévus en statut indépendant.

P59 à 62 RECETTES

Hypothèse de base

2007

Abonnements	254	38%
Green Fees	216	32%
Boutique	104	16%
Practice	33	5%
Enseignement	20	3%
Locations	20	3%
Restaurant	18	3%
TOTAL	665	100%

Hypothèse pour la 1ère année:
300 abonnements
6 000 green fees

Les tarifs des abonnements et des green fees sont ceux de La Prée:

ABONNEMENTS	TTC	HT
abonnement individuel	1 350 €	1 128 €

la recette moyenne par abonnement est environ 75% du tarif individuel soit:

846 €

GREEN FEES	TTC	HT
haute saison	52 €	43,5 €
basse saison	40 €	33,5 €

prix moyen pris en compte:

36 €

BOUTIQUE:

CA entre 20 et 25% du CA "cotisations + green fees" avec une marge de 30%.

PRACTICE

CA environ 7% du CA "cotisations + green fees"

EXTRAITS DU RAPPORT DE Mr PEDELABORDE

3

Page 53

COUTS DE CONSTRUCTION	HT	TTC
Parcours	3 000	3 588
Bâtiments et VRD	1 000	1 196
	4 000	4 784

Page 64 Loyer à reverser à la Collectivité:

9 à 12 % du CA "jeu de golf" (abonnements, green fees, practice, locations)

CA basé sur le HT car golf commercial:

page 64

Hypothèse de base	2007	2008	2009
Recettes	664	779	904
Charges d'exploitation	624	682	727
Loyer collectivité	63	73	85
Résultats avant impôts	-23	24	92

page 65

Hypothèse basse	2007	2008	2009
Recettes	658	733	798
Charges d'exploitation	622	661	697
Loyer collectivité	63	70	76
Résultats avant impôts	-27	2	25

page 71

Emprunt au taux de 4% sur 30 ans

les subventions sont calculées sur un montant HT

Hypothèse de contrats d'affermage de 15 ans

si subvention 15% 197 K€ de remboursement annuel

si subvention 30% 162 K€ de remboursement annuel

Bilan pour la collectivité (loyer - ses remboursement):

Hypothèse de base	2007	2008	2009	Cumul
avec 15 % de subvention	-134	-124	-112	-370
avec 30 % de subvention	-99	-89	-77	-265

Estimation Taxe Prof entre 15 et 20 K€