

GOLF INTERCOMMUNAL de CROTS



**Proposition d'adaptation du  
Schéma 18 trous en 9 trous**

« Suite à la réunion de travail du 25 septembre dernier à Embrun, il s'avère nécessaire de **réactualiser l'étude de faisabilité** de décembre 2019 en prenant en compte la nouvelle orientation convenue pour ce projet, à savoir la construction d'un golf 9 trous pouvant évoluer, d'ici quelques années en un 18 trous.

Les éléments de réactualisation doivent porter sur l'ensemble des points de l'étude de faisabilité :

- L'analyse de l'offre et des besoins : repositionnement d'un golf 9 trous d'un point de vue économique, touristique...et quelle place sur le « marché » existant,
- Les aspects techniques et notamment l'implantation foncière du projet modifié (en tenant compte des prescriptions du Guichet Conseil de la DDT et des résultats de l'étude faune-flore),
- La faisabilité économique et le mode de gestion préconisé avec les budgets d'investissements et de fonctionnement revus,
- Un rétro planning mis à jour avec l'ensemble des phases de réalisation (études, travaux, mise en exploitation...) »
- BIO DIVERSITE : suite à un entretien avec Mr Filippi de Ecotonia il y a deux enjeux principaux :
  - Montrer la naturalité du projet à un niveau d'excellence,
  - Mettre en œuvre une ingénierie paysagère en cohérence avec les enjeux écologiques.

## **OBJET**

---

**« Réactualisation de l'étude de faisabilité de décembre 2019 : Construction d'un golf 9 trous et Académie, à Crots, pouvant évoluer d'ici quelques années en golf 18 trous ».**

## **I / ANALYSE DE L'OFFRE ET DES BESOINS**

### Le contexte :

- a. Les golfs régionaux
- b. La zone de chalandise du projet
- c. Les clientèles golf potentielles

## **II / UN GOLF NEUF TROUS PLUS ACADEMIE POUR LE TERRITOIRE**

- a. Programmation de l'équipement souhaité
- b. Avantage d'une structure neuf trous plus académie
- c. Adéquation du projet avec les objectifs visés
- d. Les atouts spécifiques du site

## **III / IMPACT SOCIO-ECONOMIQUES DU PROJET**

- a. Population locale et résidents secondaires
- b. Golf et tourisme
- c. Apport d'image et d'attractivité

## **IV / FAISABILITE ECONOMIQUE ET MODES DE GESTION**

- a) investissements
- c) budgets de fonctionnement prévisionnels
- d) montages juridiques et modes de gestion

## I / ANALYSE DE L'OFFRE ET DES BESOINS

Les golfs en secteur de montagne sont nombreux en France et de nouveaux projets sont en cours afin de répondre aux besoins de diversification de l'offre des stations en été et durant l'intersaison.

Le captage de nouvelles clientèles touristiques, et leur fidélisation, anime les stations qui souhaitent valoriser leur image et étendre leur offre sport - loisir - nature.

Le projet en objet se situe dans ce contexte.

*« La réalisation d'un golf sur le Territoire de la Communauté de Communes de Serre-Ponçon est envisagée comme un atout de diversification de nombreuses activités économiques complémentaires à l'offre printemps été et automne. Elle est également justifiée par une demande croissante des pratiquants. »*

Il est clair que ce projet de golf doit contribuer efficacement à :

- Satisfaire et enrichir la pratique sports - loisirs - nature locale en été et intersaison,
- Permettre la découverte de ce sport loisirs pour tous, des scolaires aux seniors,
- Contribuer activement au développement de l'économie touristique du Territoire,
- Renforcer l'image et l'attractivité de la Communauté de Communes de Serre-Ponçon,
- Poursuivre la stratégie de Développement Durable, exemplaire en termes environnementaux.

Le contexte :

### **a. Les golfs régionaux :**

Huit golfs, proches de l'axe Durance se situent entre 45 et 150 km du projet et entre 50 minutes / 2h10 de route.

- Quatre golfs 18 trous
- Trois golfs neuf trous
- Un golf Pitch and Putt.

Trois des quatre golfs 18 trous se situent à deux heures de route (Sestriere, Digne les Bains, Pierrevert).

Les deux golfs les moins éloignés sont : Gap Bayard (18 trous) et Barcelonnette (9 trous), à près d'une heure de route chacun.

*L'offre golf la plus proche du projet se situe ainsi à près de 2 heures aller-retour.*

## **b. Zone de chalandise du projet :**

Approche des clientèles potentielles.

*Méthode utilisée : la zone de chalandise et l'approche clientèle ont été élaborées à partir des critères de la FF golf 2017 pour le Territoire et appréciées en fonction de la spécificité du site et de l'expertise des professionnels golf du secteur géographique concernée.*

Données statistiques FF golf :

- Population voisine : 80 000 habitants.
- Nombre de licenciés de golf résidents : 317.
  
- Notons que tous les golfeurs pratiquants ne sont pas licenciés.  
La FF golf estime que le nombre de golfeurs sans licence est équivalent à celui des licenciés.
- Aux licenciés golf résidents, il convient d'ajouter les licenciés golf résidents secondaires.

Pour la zone de chalandise retenue, le nombre de 600 golfeurs, licenciés ou non, Parait cohérent.

## **c. Les clientèles golf potentielles :**

- **Abonnés** : nous situons ce potentiel à :

- 140 en année d'ouverture,
- 300 en année cinq.

Cette estimation est à comparer avec le nombre d'abonnés :

- De Gap Bayard, 18 trous : 420 abonnés
- De Barcelonnette, 9 trous, enclavé dans la Vallée de l'Ubaye : 250 abonnés après 10 ans.

- **Green-fees**, (équivalent du « forfait ski demi-journée »)

Source des green-fees :

- Les golfeurs indépendants et résidents secondaires de la zone de chalandise,
- Les abonnés des golfs de la région dont l'ouverture climatique est restreinte,
- Les groupes de golfeurs constitués de la région.
- Et surtout, l'apport des touristes golfeurs déterminé selon les critères de la FF golf :
  - o Pour la période du 1er mai au 31 octobre 2018, le nombre de nuitées pour le Territoire, est de 1 746 000, à ramener à 1 500 000 nuitées.
  - o Cela représente un potentiel de 6 356 green-fees.

- Nous situons le potentiel green-fees à :

- 2'500 en première année,
- 7'500 en cinquième année.

## **II / UN GOLF NEUF TROUS PLUS ACADEMIE POUR LE TERRITOIRE, POUVANT EVOLUER EN PARCOURS GOLF 18 TROUS, SA PLACE SUR LE MARCHE.**

*Pour un terrain d'assiette de plus ou moins 35 ha. dans une emprise totale de 42 ha*

### **a. Programmation de l'équipement souhaité :**

. **Un Parcours 9 trous standard, par 36, homologué FF golf**, compétitions et gestion de tous les index, composé de :

- Deux trous en par cinq
- Deux trous en par trois
- Cinq trous en par quatre.

Le linéaire total représente plus ou moins 3000 m.

### ***Option possible :***

Deux départs dissociés pour chacun des neuf trous, angle de jeu et distance différents, pour un parcours homologué 18 trous (2 x 9).

### **. Une Académie :**

- Practice et ateliers de petit jeu, surface : 3 à 4 ha.
- Parcours Pitch and Putt 9 trous, Par 27, homologué compétition nationale, surface 4 à 7 ha.

. **Un club House ouvert à tous** d'environ 150 à 200 m<sup>2</sup>,

. **Un atelier de maintenance** : 800 m<sup>2</sup>,

. **Un parking mutualisé** / hôtellerie de plein air : 80 places en tout, dont 40 places en dur, 40 places en sablé

*Cette programmation serait très attractive pour l'ensemble des clientèles, les golfeurs sport - loisir de tous niveaux et les nouveaux golfeurs. Les green-fees concerneraient le parcours 9 trous, golfeurs confirmés, et le Pitch and Putt, les débutants ou les golfeurs en entraînement petit jeu.*

*Cette offre permet de gérer tous les index FF golf et concerne un panel important de clientèles potentielles.*

### **b. Avantages d'une structure 9 trous plus Académie, sa place sur le marché.**

Sur le marché de l'offre golf, l'intérêt pour les parcours 9 trous est en nette progression, elle est très souvent encouragée par la FF golf.

### **Arguments en faveur des équipements golifiques de 9 trous standards plus académie :**

- Structure destinée à tous les niveaux de jeu, pratiquants et débutants.
- Mobilisation d'un terrain d'assiette réduit de près de 40 % par rapport à un projet 18 trous. 30 à 35 ha permettant un projet très satisfaisant.
- En terme de Développement Durable, l'impact environnemental est réduit dans la même proportion.

- Investissements réduit de 30 à 40 %.
- Coût de fonctionnement minoré de 25 à 30 %
- Tarifs d'accès au golf réduit de 25 à 35 %, abonnement et green-fees.
- Temps de jeu, selon le niveau des joueurs, réduits, une heure pour le Pitch and Putt, 1h30 à 2h30 pour le 9 trous.
- Possibilité de jouer 18 trous, deux boucles de 9 trous, en parties amicales et compétitions.
- Accès facilité pour les nouveaux golfeurs, coût très faible, temps de jeu, graduation des difficultés d'apprentissage.

Ces arguments sont tangibles pour les porteurs de projets. Ils sont rédhibitoires quand la disponibilité foncière reste limitée à 25/30 ha.

*Un argument complémentaire est souvent mis en avant quand les porteurs de projets, disposent de réserves foncières mobilisables.*

*La réalisation d'un golf neuf trous est alors envisagée comme une étape, un test complet, avant de programmer un golf 18 trous.*

*Cette pratique est ancienne et, régulièrement, des extensions de 9 à 18 trous se réalisent comme ce fut le cas pour Gap Bayard.*

#### **c. Adéquation du projet golf 9 trous plus Académie avec les objectifs de la Communauté de Communes de Serre-Ponçon :**

Les golfeurs chevronnés apprécient bien sûr les golfs 18 trous correspondant aux standards de ce sport, de la même façon que les skieurs expérimentés recherchent les stations à forte image sportive, incluant des pistes noires ...

*Mais clairement, les attentes de la Communauté de Communes de Serre-Ponçon, liées à la réalisation d'un golf sur le Territoire : « ... envisagé comme un atout de diversification des nombreuses activités économiques existantes, complémentaire à l'offre sport loisir, printemps, été et automne ... également justifié par une demande croissante des pratiquants. »*

*Ces attentes seraient cohérentes avec un projet golf 9 trous plus Académie très qualitatif.*

*Les exemples sont nombreux, Barcelonnette, Font-Romeu, Avoriaz...*

*La situation exceptionnelle du projet sur la commune de Crots présente de plus des atouts bien supérieurs à ceux de ces sites.*

#### **d. Les atouts spécifiques du site :**

- Une accessibilité idéale, très rare pour des golfs en secteur de montagne,
- Une localisation au cœur d'un Territoire à forte fréquentation touristique,
- Un ADN marqué sport - loisir - nature pour le Territoire,
- Une intégration dans un site exceptionnel, Le lac de Serre-Ponçon,
- Une topographie douce pour une pratique golf accessible à tous les âges,
- Une altitude de 780 m permettant une pratique toute l'année pour les locaux,
- Une situation à 4 km d'Embrun, et 30 km de Gap,
- Un parking et des accès existants sur le site.
- Une présence ancienne de golfeurs dans la zone de chalandise et une population tournée vers les pratiques sport – loisir - nature.

- L'absence d'équipements golifiques À moins d'une heure, (deux heures aller-retour).

... liste non exhaustive mais réunissant des atouts très favorables pour le projet.

### **III / IMPACTS SOCIO-ECONOMIQUES DU PROJET GOLF POUR LE TERRITOIRE.**

#### **a. Populations locales et résidents secondaires :**

*Un complément sport - loisir - nature, printemps, été et automne*

- Pour les golfeurs du territoire.
- Pour les scolaires de la communauté de communes,
- Pour toutes les catégories d'âges.
- Un sport loisir favorisant les liens sociaux et générateurs d'animations nombreuses.

#### **b. Golf et Tourisme :**

Le golf est une niche touristique encouragée à tous les niveaux institutionnels, Ministère du Tourisme, Maison de la France, Région, Département et Collectivités.

Toutes les grandes destinations touristiques mondiales ont développé et développent activement le golf comme vecteur de touristes CSP plus et plus.

Le tourisme est essentiel pour l'économie du Territoire. 3 millions de nuitées y ont été enregistrées en 2017/2018.

Près du quart de ces touristes sont étrangers, principalement néerlandais belges et allemands, pays fortement émetteurs de golfeurs.

*La mise en place d'une stratégie touristique 2020/ 2030 par l'Office de Tourisme de Serre-Ponçon souligne les priorités :*

*« Améliorer la fréquentation du territoire, sa notoriété et le niveau de consommation des touristes »*

*Le projet golf s'inscrit parfaitement dans ces priorités et il contribuera activement à l'animation événementielle du territoire.*

Au-delà de la clientèle touristique des golfeurs régionaux, la création d'un golf sur le Territoire induira automatiquement une offre Internationale par la création de produits spécifiques :

- Destination golf moyenne Durance :
  - golf Gap Bayard
  - golf de Serre-Ponçon
  - golf de Barcelonnette
- Destination golf Durance
  - golf de Montgenèvre
  - golf de Digne-les-Bains
  - golf de Pierrevert
  - golf de Port-Royal

L'apport de la clientèle golf tourisme concernera bien sûr l'ensemble des secteurs de l'économie touristique locale.

**c. Apport d'image et d'attractivité :**

Dès la naissance du tourisme, au début du XXe siècle, le golf a été un marqueur des principales destinations de villégiature en France, Pays Basque, Côte d'Azur, Villes d'eaux, le golf accompagnait les casinos de toutes ces destinations...

Le golf reste un élément de notoriété pour toutes les destinations touristiques nationales et internationales, la médiatisation mondiale considérable de ce sport renforce encore ce phénomène. L'existence d'un golf est toujours citée dans les argumentaires d'implantation des entreprises.

La présence d'un golf sur le Territoire renforcera son image touristique et son attractivité nationale et internationale.

## **IV / FAISABILITE ECONOMIQUE ET MODES DE GESTION**

- a) **L'investissement se monterait à 3'260'000 € HT en première approche, et se décomposerait comme suit :**

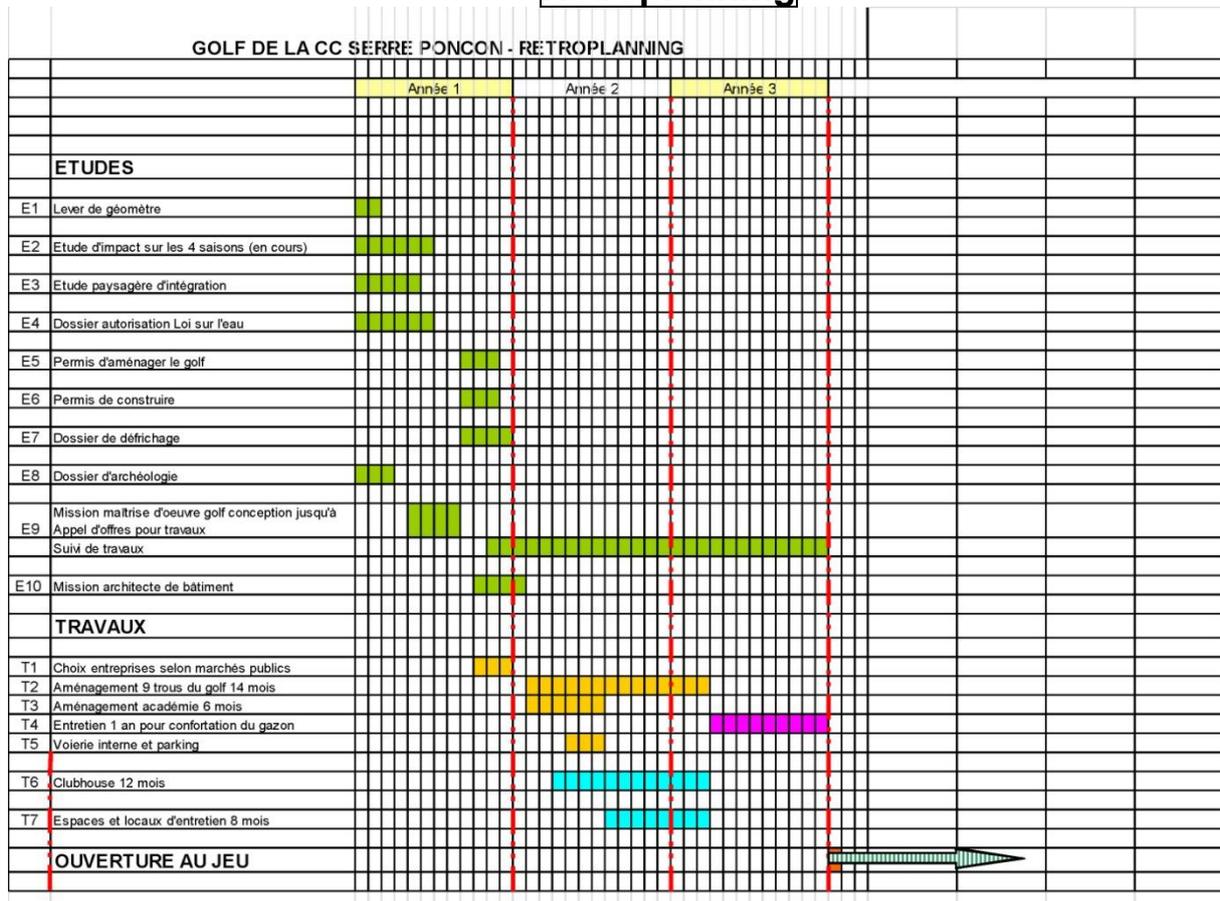
### **SYNTHESE DES COUTS DE CREATION DU GOLF**

<b>A ETUDES</b>	
Lever de géomètre	25 000,00 €
Etude d'impact	35 000,00 €
Etude paysagère d'intégration	18 000,00 €
Dossier autorisation Loi sur l'eau	20 000,00 €
Permis d'aménager le golf	12 000,00 €
Permis de construire	PM
Dossier de défrichage	8 000,00 €
Dossier d'archéologie	4 000,00 €
<b>Sous total études</b>	<b>122 000,00 €</b>

## B TRAVAUX

Aménagement 9 trous du golf	2'000'000,00
Aménagement académie	500'000 ,00
Entretien du golf avant ouverture pendant une année	350'000,00
<b>Sous total parcours</b>	<b>2 850 000,00 €</b>
Voierie interne et parking	280'000,00 €
Réalisation de 2 forages & adduction d'eau d'arrosage	140'000,00 €

## Retroplanning



Point d'avancement :

- L'avant-projet sommaire est en cours d'étude.
- L'APD et en parallèle la Déclaration de Projet (+ ou – 6 mois) seront les étapes permettant de déposer le permis d'aménager avant de pouvoir commencer les consultations pour adjudger les travaux.
  - ...
- Rétroplanning, les délais comprennent :
  - Les délais d'étude et d'instruction des différentes procédures,
  - Les travaux de construction en année 2, 14 mois,
  - L'entretien pour la confortation des gazons et les rendre parfaitement aptes au jeu de golf, soit 9 mois de végétation ou une année civile.

#### **b) Budgets de fonctionnement prévisionnels golf 9 trous plus académie.**

Ces budgets actualisés feront apparaître une diminution des charges et des recettes que nous pouvons estimer entre 25 et 30% des prévisionnels 18 trous.

*Nous approfondirons ces budgets en nous appuyant sur des exemples concrets de golfs 9 trous et en tenant compte des spécificités du Projet.*

Nous estimons que le golf serait à l'équilibre entre la troisième et la cinquième année et pourrait payer un loyer dès la cinquième année.

*(Il convient d'envisager un besoin de trésorerie de fonctionnement sur les premières années, 3 à 5 ans, de + ou – 400.000 euros.)*

Le loyer peut être estimé de 40 à 60.000 euros de moyenne de la Cinquième à la vingtième année, et à 80.000 euros au-delà.

Le montant des loyers cumulés sur les 25 premières années peut s'estimer à + ou – 1.000.000 d'euros, venant contribuer à l'amortissement de l'investissement.

#### **c) Montage juridique et modes de gestion**

Les éléments du Rapport de décembre 2019 restent valables, les modes de gestions sont conditionnés par le montage juridique qui sera choisi.

- 1) Concession à un opérateur privé, l'opérateur privé décide de la gestion.
- 2) La Communauté de Communes de Serre Ponçon reste l'opérateur du golf :
  - Gestion en Régie où
  - Concession de Service Public.
- 3) Montage de type S.E.M

La recherche de partenariat privé, qui peut être partiel, ne parait envisageable que si le Projet inclus un programme immobilier touristique pouvant contribuer à un retour sur investissement de moyen terme.