



Centre aquatique : Choix du mode de gestion

Conseil Communautaire
Lundi 30 janvier 2023

Rappels sur la genèse du projet

- 
- 2014 : Analyse financière prospective de la CCHS réalisée par KPMG dans la perspective de prise de compétence « centre aquatique »
 - 2018-2019 : Etudes préalables à la réalisation d'un centre aquatique par IPK Conseils et KPMG. 3 phases :
 - 1) Cadrage définitif : carte d'identité du territoire, étude de l'offre aquatique concurrentielle, étude des besoins, propositions et chiffrages
 - 2) Rédaction du programme général du scénario retenu
 - 3) Projet de fonctionnement et compte d'exploitation prévisionnel
 - 2019 : concours de Maitrise d'œuvre
 - 2020-2021 : Etudes architecturales et diverses, dépôt du PC et des diverses déclarations
 - 2022 : appels d'offres pour le marché de travaux (24 lots)
 - Octobre 2022 : démarrage des travaux
 - Automne 2024 : livraison prévisionnelle du chantier

Principales caractéristiques

- Le futur centre aquatique pourra accueillir jusqu'à 615 personnes
- Un bassin sportif de 25 m sur 12,5 m, 5 lignes d'eau
- Un bassin multifonction de 240 m² (découvert en été grâce à un toit escamotable) avec
 - o un couloir de marche,
 - o des plaques à bulles
 - o des jets de massage
 - o 2 lignes d'eau
- Une pataugeoire/lagune de 40 m²
- Espace bien-être
 - o un solarium,
 - o des douches et lits massants,
 - o un hammam,
 - o un sauna
 - o une grotte de sel
- A l'extérieur
 - o une plage végétale avec une aire de jeux d'eau.
 - o un parking de 100 places agrémenté de 58 arbres.

Principales caractéristiques

► Options environnementales retenues en 2021 :

-> Diminution des coûts d'entretien, mais aussi des consommations d'eau et d'énergie

- Pose d'un bassin inox revêtu
 - > Economies de maintenance par rapport à un bassin carrelé de 30 000 €/an
- Récupération d'énergie sur les débits de fuite
 - > Economies de fonctionnement estimées à environ 11 000 €/an
- Pose d'une centrale thermodynamique
 - > Economie d'exploitation estimée à 8 700 €/an
- Pose d'une filtration perlite
 - > Economies de fonctionnement estimées à 16 100 €/an

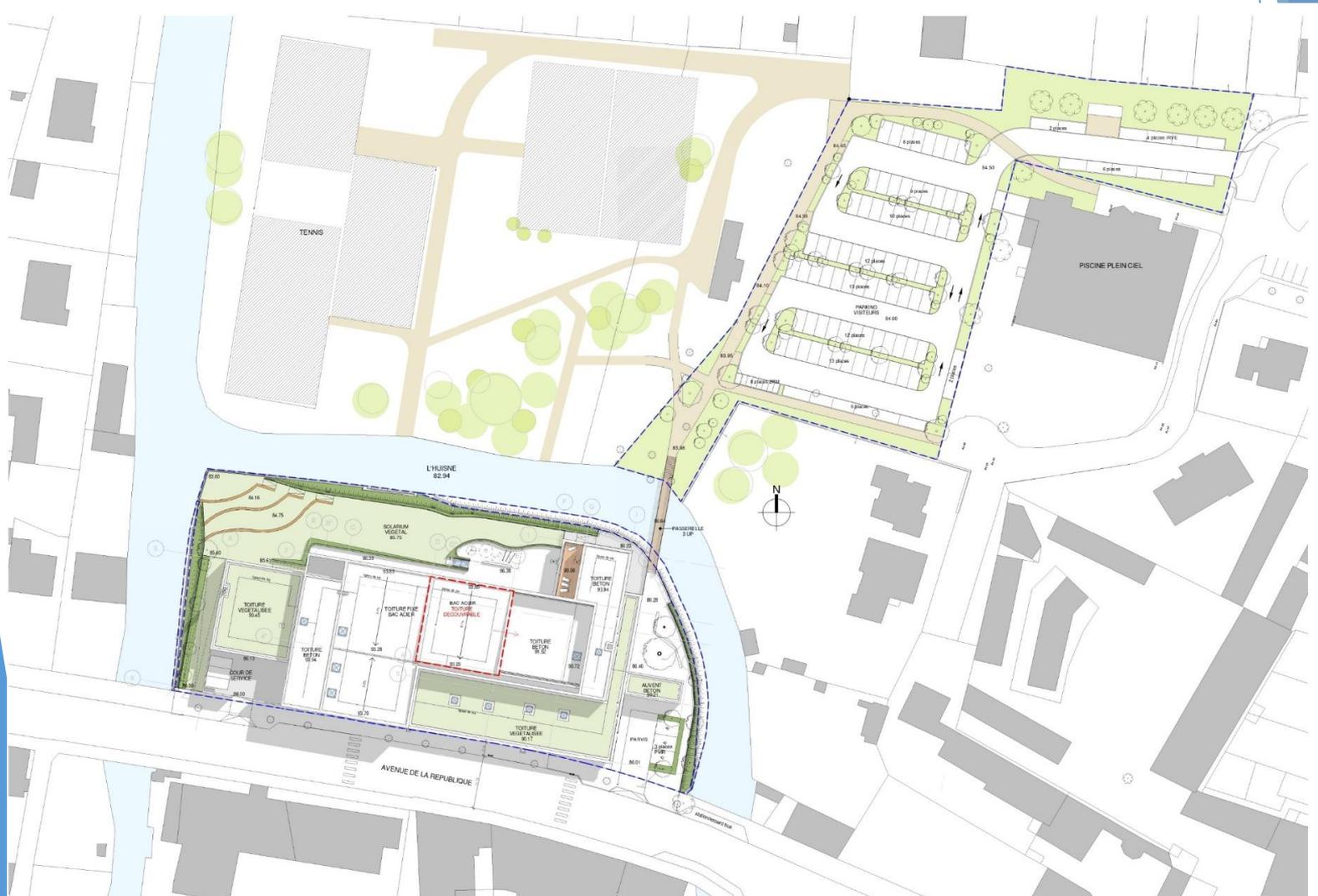
-> Economie annuelle de fonctionnement estimée à 65 800 €, soit 1 974 000 € sur 30 ans.

► Etude en cours pour la pose d'ombrières photovoltaïques sur le parking de 100 places

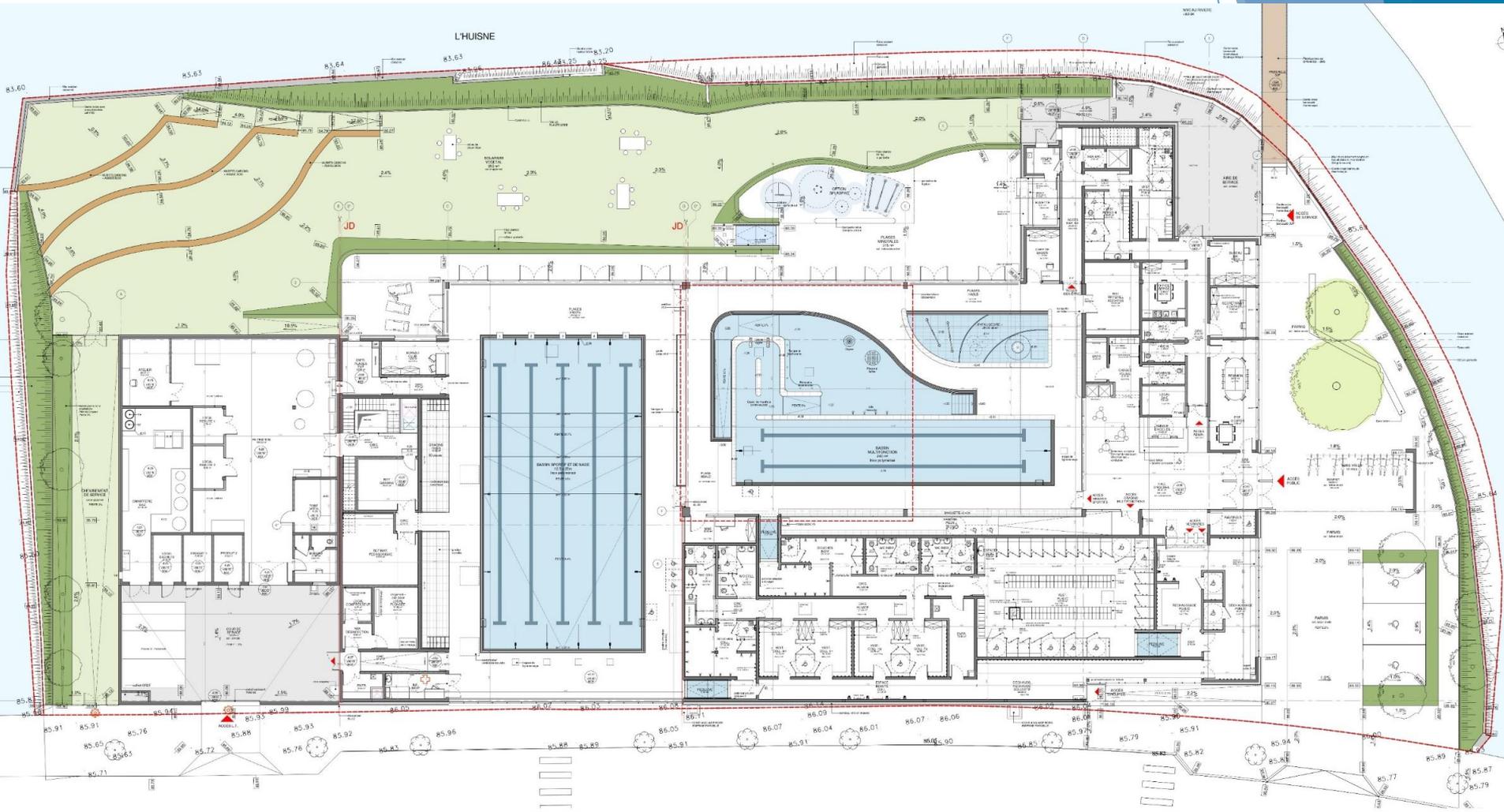
-> autoconsommation de l'électricité produite dans le centre aquatique

A titre d'exemple : projet d'ombrière sur le parking Souriau à La Ferté Bernard.
Pour 136 places, production de 518 MWh/an (puissance 477 kWc), soit l'équivalent consommation de 231 habitants français

Principales caractéristiques



Principales caractéristiques



Principales caractéristiques



Perspective extérieure concours

Principales caractéristiques



Perspective intérieure

Principales caractéristiques



Perspective intérieure

Principales caractéristiques



Perspective extérieure

Maitrise d'oeuvre



MÂTRISE D'OUVRAGE
CC DE L'HUISNE SARTHOISE



OPC
CRX OUEST



BUREAU DE CONTRÔLE
BUREAU VERITAS



COORDINATION SPS
BTP CONSULTANTS

BVL architecture

ARCHITECTE
BVL ARCHITECTURE



ECONOMISTE
MATRYS



BET FLUIDE
ETHS

VP & Green engineering

BET STRUCTURE
VP&GREEN



BET VRD/PAYSAGE
ABE



BET ACOUSTIQUE
META

Marché de travaux

LOT 01 – *TERRASSEMENT / VRD* – **PIGEON TP**

LOT 02 – *AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS* – **PAYSAGES JULIEN & LEGAULT**

LOT 03 – *DÉMOLITION / DÉSAMIANTAGE / DÉPLOMBAGE* – **SN TTC**

LOT 04 – *GROS ŒUVRE* – **LE BATIMANS**

LOT 05 – *PASSERELLE* – **DORISON**

LOT 06 – *CHARPENTE ET MOBILITÉ* – **BAUDIN CHATEAUNEUF**

LOT 07 – *COUVERTURE / ÉTANCHÉITÉ* – **SOPREMA ENTREPRISE**

LOT 08 – *ISOLATION EXTÉRIEURE / RAVALEMENT* – **ISOLBA 41**

LOT 09 – *MENUISERIES EXTÉRIEURES* – **DUVAL MÉTALU**

LOT 10 – *SERRURERIE* – **DORISON**

LOT 11 – *MENUISERIES INTÉRIEURES BOIS / AGENCEMENT* – **CHANOINE**

LOT 12 – *ÉQUIPEMENTS VESTIAIRES* – **NAVIC**

Construction d'un centre aquatique à La Ferté Bernard

LOT 13 – FAUX-PLAFONDS / PLÂTRERIE – MAILHES POTTIER

LOT 14 – PLAFOND TENDU – INTERLIGNES DECO

LOT 15 – CARRELAGE / ÉTANCHÉITÉ / FAÏENCE – GROUPE VINET

LOT 16 – BASSIN INOX POLYMERISÉ – A&T EUROPE - MYRTHAPOOLS

LOT 17 – PEINTURE – LEDUC

LOT 18 – ÉQUIPEMENTS BIEN-ÊTRE – AQUA-RÉAL

LOT 19 – ÉQUIPEMENTS DE BASSIN – LA MAISON DE LA PISCINE

LOT 20 – ASCENSEUR – OTIS

LOT 21 – CHAUFFAGE / TRAITEMENT D'AIR / PLOMBERIE – GUIBAN

LOT 22 – TRAITEMENT DES EAUX DE BAINNADE – GUIBAN

LOT 23 – ÉLECTRICITÉ COURANT FORTS ET FAIBLES – SNEF

LOT 24 – CONTRÔLE ET GESTION MONÉTIQUE – ELISATH

Budget d'investissement

DEPENSES	16 285 337 €
Travaux	13 493 998 €
Acquisition des parcelles	7 317 €
Etudes et frais divers préalables	109 251 €
AMO	70 750 €
Maîtrise d'œuvre	1 803 781 €
SPS CT OPC	83 462 €
Assurance Dommage Ouvrage (DO)	283 083 €
Divers (dont aléas)	433 695 €
RECETTES	16 285 337 €
Etat - DETR 2019	500 000 €
Etat - DSIL 2019	500 000 €
Etat - CNDS 2019	650 000 €
Etat - DSIL 2022	500 000 €
Région - NCR	1 601 584 €
CD 72 - Fonds relance	178 172 €
CD 72 - Equipements sportifs	70 000 €
<i>Sous-total Subventions</i>	<i>3 999 756 €</i>
Autofinancement CCHS	12 285 581 €
- Dont prêts bancaires	12 000 000 €
- Dont fonds propres	285 581 €

Principales missions de fonctionnement du centre aquatique

- La gestion du service, des locaux et des équipements :
 - Direction du site (fonction clé)
 - Gestion technique, administrative, financière et commerciale de l'équipement
 - Entretien courant des locaux (intérieur et extérieur, y compris l'entretien des espaces verts), maintenance, réparation et renouvellement des équipements, des installations et du matériel
 - Animation de l'équipement et communication vers le public, organisation d'activités et d'évènements dépassant le cadre du service courant offert aux usagers
 - Recrutement, formation et encadrement du personnel affecté au service
 - Contrôle de l'hygiène, notamment la réalisation de tous les contrôles en matière d'analyse de l'eau prévus par la réglementation

Principales missions de fonctionnement du centre aquatique

- L'exercice des activités :
 - Organisation de la baignade publique
 - Surveillance et encadrement des séances pédagogiques à destination des élèves des établissements scolaires du 1^{er} et 2nd degré, pendant les périodes réservées à cet effet
 - Accueil des clubs
 - Accueil des groupes (centres de loisirs...)
 - Activités aquatiques telles que les cours de natation individuels ou collectifs, les activités de gymnastique aquatique ainsi que toutes autres activités liées à l'usage de l'eau

Les différents modes de gestion possibles

▶ 2 types de régie (L2221-1 et suivants du CGCT) :

- Régie dotée de la seule autonomie financière : Dénué de personnalité morale, elle dispose d'un budget distinct (annexe) et d'instances dédiées mais à caractère essentiellement consultatif (conseil d'exploitation, Président). La régie est administrée par le conseil d'exploitation, son Président et un directeur, sous l'autorité du Président de la CC et du Conseil communautaire. L'essentiel des prérogatives continue à incomber au Président de la CC (représentant légal et ordonnateur) et au conseil communautaire (autorité budgétaire).
- Régie dotée de l'autonomie financière et de la personnalité morale : Etablissement public disposant d'un budget et d'instances administratives propres (conseil d'administration, Président, Directeur).

Les différents modes de gestion possibles

▶ 3 modes de délégation de Service Public (DSP) :

- ▶ La distinction entre les modes de DSP repose essentiellement sur 2 critères : qui assume le risque d'exploitation (les charges) ? qui assume le risque commercial (les recettes) ?
 - Concession : le concessionnaire est chargé de réaliser les investissements immobiliers et immobiliers, puis d'exploiter l'équipement
 - ➔ La CCHS supportant la construction, ce mode de DSP n'est pas envisageable.
 - Régie intéressée : la collectivité confie l'exploitation et l'entretien du service au délégataire. La rémunération n'est pas assurée par les usagers mais au moyen d'une prime fixée en pourcentage du chiffre d'affaires, complétée d'une prime de productivité et éventuellement une part des bénéfices. Ce mode de DSP permet à la collectivité d'augmenter son contrôle sur la gestion du service, mais augmente aussi sa responsabilité administrative et pénale. La collectivité assume en outre les pertes.

Les différents mode de gestion possibles

▶ 3 modes de délégation de Service Public (DSP) :

- Affermage : Le fermier assume totalement la responsabilité de l'exploitation sur les plans professionnel, juridique, financier, comptable et fiscal. La collectivité se concentre sur son rôle d'organisatrice du service public, chargée de définir les règles d'organisation et de fonctionnement du service, de contrôler le respecte des dispositions contractuelles de l'exploitant.
 - ▶ L'exploitant encaisse les recettes directement auprès des usagers. Il percevra également une contribution annuelle en contrepartie des contraintes de service public imposées par la collectivité (accueil des scolaires, clubs...).

Etude de cas : centre aquatique SITTELLIA, Montfort le Génois

Personne rencontrée	Mme Dugast, Vice-Présidente en charge des services à la population et des équipements de proximité
Date d'ouverture	Février 2000
Mode de gestion	DSP (5 ans – du 01/09/2018 au 31/08/2023) Déléguataire : Récréa (ADL Loisirs)
Coût des travaux	En 1999 : 5,18 M€/HT En 2016 (extension) : 3 M€/HT
Surface	Superficie totale du site : 57 000 m ²
Caractéristiques	<ul style="list-style-type: none">- Localisation dans un espace boisé, à l'extérieur de la ville- 4 bassins :<ul style="list-style-type: none">1 bassin intérieur de nage de 250 m²1 bassin intérieur de loisirs de 250 m² avec jets massants et rivière à contre-courant1 bassin extérieur de 150 m²1 lagune intérieure- Equipements ludiques : un tobogan intérieur, un pentagliss extérieur, un splashpad, une aire de jeux, une tyrolienne etc.- 1 espace forme : salle de cardio-training (130 m²), salle de fitness (190 m²), 1 sauna, 1 hammam- 2 zones vestiaires distinctes (public et groupe)

Etude de cas : centre aquatique SITTELLIA, Montfort le Génois

Chauffage	?
Ouverture	Du lundi au dimanche
Fréquentation	Environ 180 000 entrées /an
Effectifs	18 ETP
Budget de fonctionnement	<ul style="list-style-type: none"> - Compensation pour service public : 450 000 € - Redevance d'occupation du Domaine public : 60 000 € - Entrées des scolaires payées par les communes ou les collèges - Loyers payés par les clubs <p><u>-> Coût net annuel d'exploitation pour la CC : 390 000 €</u></p>
Principaux tarifs	<p>Entrée adulte : 5 € résidents - 6,10€ extérieurs 6,10€ (été) - 7,20 € (été)</p> <p>Entrée enfant < 16 ans : 3,40€ (3,90€) rés – 4,90€ (5,40€) ext</p> <p>Entrée enfant < 3 ans : gratuit</p> <p>Carte 10 entrées : 43€ rés – 55€ ext</p> <p>Carte 10 entrées réduit : 30€ rés – 44€ ext</p>

Etude de cas : centre aquatique AQUAVAL, Nogent le Rotrou

Personne rencontrée	<i>M. Jacquet, ancien Président d'AQUAVAL (pendant 21 ans, jusqu'à 2020)</i>
Date d'ouverture	Juillet 2004
Mode de gestion	Régie (syndicat AQUAVAL composé de 16 communes du 28 et du 61) de 2004 à 2012 DSP depuis septembre 2012. Délégataire : Vert Marine (6 ans – Du 01/09/18 au 31/08/24)
Coût des travaux	10 M€/HT (4,1 M€/HT de subventions)
Surface	?
Caractéristiques	<ul style="list-style-type: none">- Localisation en centre ville- 2 bassins intérieurs :<ul style="list-style-type: none">1 bassin de nage de 25m (4 couloirs) avec nage à contre-courant, et un bassin ludique avec lagon Tonic, tobogan de 70 m1 lagune de jeux pour les petits- 3 bassins extérieurs :<ul style="list-style-type: none">1 bassin sportif de 50 m (6 couloirs)1 bassin d'apprentissage1 fosse à plongeurs (plateforme de 3 mètres, 2 murs d'escalade)- 1 espace forme : spa, sauna, hammam- Bowling 8 pistes, bar (sans alcool) et salle multifonction avec local traiteur- 2 zones vestiaires distinctes (public et groupe)

Etude de cas : centre aquatique AQUAVAL, Nogent le Rotrou

Chauffage	Gaz (100%)
Ouverture	Du lundi au dimanche
Fréquentation	2019 : 147 308 <ul style="list-style-type: none"> - Public espace aquatique : 89 606 - Associations et scolaires : 20 026 - Espace bowling : 37 676
Effectifs	18 permanents (dont 7 titulaires), > 30 salariés en période estivale
Budget de fonctionnement	<ul style="list-style-type: none"> - Subvention forfaitaire d'exploitation (2020) : 523 000 € - Compensation tarifaire : 50 000 € - Redevance d'occupation du Domaine public : 40 000 € (part fixe) - Entrées des collèges et lycées (établissements) : 20 000 € - Entrées des écoles élémentaires et des clubs payés par les communes membres dans le cadre des cotisations au syndicat <p>-> Coût net annuel d'exploitation : 533 000 €</p>
Principaux tarifs	<p>Entrée adulte : 5,60 € résidents - 6,75€ extérieurs 5,80 € (été) - 7,00 € (été)</p> <p>Entrée enfant < 16 ans : 4,60€ (5,05€) rés – 5,75 € (6,05€) ext</p> <p>Entrée enfant < 3 ans : gratuit</p> <p>Carte 10 entrées : 49,60 € (51,40€) rés – 61,40 € (63,75€) ext</p> <p>Carte 10 entrées réduit : 40,10 € (44,20€) rés – 50,70€ (54,50€) ext</p>

Etude de cas : centre aquatique L'ILEBULLE, La Flèche

Personnes rencontrées	<i>Mme Grelet-Certenais (Présidente de la CC du Pays fléchois), M. Hubert (Vice-Président), M. Faveur (DGA), M. Chanteau (Responsable du centre aquatique)</i>
Date d'ouverture	Décembre 2009
Mode de gestion	Régie directe (budget principal)
Coût des travaux	10 M€/HT
Surface	Bâtiment : 2700 m ² - extérieurs : 5200 m ²
Caractéristiques	<ul style="list-style-type: none">- Localisation à proximité du plan d'eau- 3 bassins :<ul style="list-style-type: none">1 bassin sportif inox de 25mx15m1 bassin polyvalent inox de 180 m²1 lagune carrelée de 15 m²- 1 espace forme : salle de cardio-training, 2 saunas, 1 hammam, 1 espace relaxation- 2 zones vestiaires distinctes (public et groupe)

Etude de cas : centre aquatique L'ILEBULLE, La Flèche

Chauffage	Bois (80%) et gaz (20%)
Ouverture	Du lundi au dimanche. Fermé le mercredi matin et le dimanche après-midi
Fréquentation	En diminution régulière 2019 : 119 000 Moyenne 2010-2019 : 140 000
Effectifs	15 agents (14,2 ETP)
Budget de fonctionnement	Dépenses de fonctionnement (moy 2010-19) : 1,088 M€ Charges à caractère général : 451 k€ Charges de personnel : 629 k€ Recettes : Produit des ventes : 439 k€ <u>Prise en charge CC : 649 k€</u>
Principaux tarifs	Entrée adulte : 4,65 € Entrée enfant < 16 ans : 3,15€ Entrée enfant < 3 ans : gratuit Carte 10 entrées : 39,75€ Carte 10 entrées réduit : 25,20€
Projets	Aménagement en cours de jeux aqualudiques extérieurs

Fonctionnement de la piscine couverte de La Ferté Bernard

Date d'ouverture	1978.
Mode de gestion	Régie directe
Coût des travaux	Restauration du bâtiment en 2007 (hors bassin).
Surface	?
Caractéristiques	<ul style="list-style-type: none">- Localisation en centre ville- 1 bassin de 25x10 m (4 lignes d'eau)- Vestiaires individuels et collectifs
Chauffage	Gaz
Ouverture	En période scolaire, du mardi au dimanche. Fermé le dimanche après-midi

Fonctionnement de la piscine couverte de La Ferté Bernard

Fréquentation	2021 (équivalent 2019) : 18 710 - Public : 8 275 - Scolaires : 6 489 - Associations : 3 087 - Sécurité civile et pompiers : 859 Entre 2014 et 2017, fréquentation moyenne de 49 018
Effectifs	5 agents : 3 maitres nageurs (2,5 ETP), 1 agent d'accueil (0,77 ETP), 1 agent technique (0,8 ETP) + agents en contrat le week-end (12h/sem)
Budget de fonctionnement	Dépenses de fonctionnement 2021 : 332 k€ Charges à caractère général : 126 k€ Charges de personnel : 206 k€ Recettes : Produit des ventes : 58 k€ Participation communes, CD72, Région, sécurité civile : 13 k€ Prise en charge ville : 261 k€
Principaux tarifs	Entrée adulte : 3,75 € (Fertois) – 4,45 € (hors ext) Entrée enfant < 18 ans : 3€ Entrée étudiants, chômeurs, handicapés : 2,35€ Carte 10 entrées : 27,85 € - 28,05 € - 35,60 € Carte 10 entrées réduit : 28,30 € - 11,95 €

Prévisions initiales de fonctionnement du futur centre aquatique (étude 2019)

Source	Etude IPK Conseil février 2019
Chauffage	Gaz
Fréquentation	Hypothèse : 140 000 -> <i>Rq : Estimation haute, avant covid</i> - Public espace aquatique : 88 000 - Associations et scolaires : 42 000 - Espace bien-être : 10 000
Effectifs	13,5 ETP hors saisonniers -> <i>Rq : l'estimation semble faible au regard des équipements étudiés</i> 1 directeur, 1 chef de bassin, 4,5 maitres nageurs, 2,5 agents d'accueil, 3,5 agents d'entretien, 1 agent technique
Hypothèses tarifaires	Entrée adulte : 4,80 € Entrée enfant < 16 ans : 3,60€ Enfant < 3 ans : gratuit Carte 10 entrées : 43 € Carte 10 entrées réduit : 32€
Budget de fonctionnement	Dépenses de fonctionnement (HT) : 939 k€ Charges à caractère général : 440 k€ -> <i>Rq : Postes énergétiques à revoir</i> Charges de personnel : 462 k€ Recettes : Produit des ventes : 481 k€ Recettes scolaires et clubs : 145 k€ -> <i>Rq : Qui finance ? 13 k€ actuellement</i> Prise en charge CC : 313 k€ -> Rq : Sous-estimé (cf. remarques précédentes)

Avantages et inconvénients des 2 principaux modes de gestion

GESTION EN REGIE

AVANTAGES

- Maîtrise totale, absence d'interface
- Possibilité d'externaliser certaines prestations complexes ou spécifiques
- Transparence et disponibilité des informations
- Transparence des comptes
- Relations facilitées avec les clubs et les associations
- Meilleur suivi des opérations de maintenance de l'équipement
Gestion patrimoniale de l'équipement renforcée
- Personnel davantage fidélisé, turnover plus faible qu'en DSP

Avantages et inconvénients des 2 principaux modes de gestion

GESTION EN REGIE

INCONVENIENTS

- Risque d'exploitation/financier entièrement supporté par la collectivité, de même que la responsabilité juridique
- Risque de dérive financière plus important qu'en gestion déléguée
- Gestion directe des ressources humaines : recrutements, absences/remplacements, carrières, contraintes de service (travail en soirée et le week-end), règles de la fonction publique, etc.
 - > un facteur possible de rigidité
 - > le recrutement du responsable du site est hautement stratégique
 - > Pour la CCHS, nécessité de renforcer ses fonctions RH, finances et techniques au vu des effectifs et du volume d'activité supplémentaires
- Lourdeurs administratives pouvant générer des dysfonctionnements : comptabilité publique, marchés publics, délibérations (tarifs...), création d'une régie de recettes, etc.
- Expertise plus faible en matière d'actions commerciales, de publicité, de marketing
- Faible politique d'achat (négociation des volumes...)

Avantages et inconvénients des 2 principaux modes de gestion

DELEGATION DE SERVICE PUBLIC

AVANTAGES

- Rémunération substantiellement liée aux résultats d'exploitation du service/ exploitation aux risques et périls du délégataire (affermage). L'exploitant a intérêt à proposer un service de qualité pour augmenter sa rémunération.
- Connaissance technique de l'activité
- Dynamisme commercial et actions de communications plus fortes
- La collectivité conserve la maîtrise de l'organisation du service (fixation ou homologation de la grille tarifaire, définition de la politique sportive et de l'accueil des scolaires), sans se préoccuper des difficultés quotidiennes d'exploitation.
- Souplesse (et distance) de la gestion courante privée
- Economie d'échelle sur les commandes
- Budget maîtrisé/ Dans 90% des cas la gestion en DSP coûte moins cher

Avantages et inconvénients des 2 principaux modes de gestion

DELEGATION DE SERVICE PUBLIC

INCONVENIENTS

- Procédure longue (environ 10 mois), avec risque d'infructuosité du marché dans le contexte actuel
- Difficultés liées à la gestion « éloignée » de l'équipement, au devoir de contrôle du service fait et à l'application de sanctions en cas de manquement du délégataire
- Tendances du délégataire à rechercher des économies sur des postes de dépenses techniques (renouvellement des équipements, entretien, maintenance).
- Nécessité de contrôle de la mise en œuvre et de la gestion avec recours à un AMO pour cette mission
- Relation aux usagers : risque de se sentir déposséder du projet si l'exploitant communique sur son image propre.
- Risque de renvoi de responsabilités de l'exploitant vers la collectivité délégante en cas de mauvaise gestion.
- Devenir du personnel communal en place ?
- Aucun lien de subordination avec le personnel de l'exploitant
- Fragilité de certains délégataires dans le contexte actuel ?