

CC Val d'Essonne (91)



# Mission d'étude préalable à la reprise par la CCVE du stade nautique départemental à Mennecy

Comité de pilotage du 26 mai 2010



Communauté de Communes du Val d'Essonne

Piscine départementale de Mennecy – Comité de pilotage - Mai 2010



# FONCTIONNEMENT ACTUEL DE LA PISCINE : AMPLITUDE ET HORAIRES

---

## Une amplitude d'ouverture très large, qui caractérise le stade nautique

La piscine était ouverte tous les jours de 7h à 22h, hormis le dimanche de 7h30 à 19h  
→ **101,5 heures par semaine**

L'ouverture au public était la suivante :

Lundi 10h 17h

Mardi 8h30 22h

Mercredi 8h30 18h

Jeudi 10h 17h

Vendredi 8h30 21h45

Samedi 8h30 19h45

Dimanche 9h30 12h45 – 15h 18h45

→ **Représente 68,5 heures par semaine**

→ Une fréquentation très importante, une fréquentation maximale instantanée réglementairement limitée à 1499, estimée à **2000 personnes en haute saison**.

→ Des plannings d'occupation entraînant **une simultanéité de l'ensemble des catégories d'usagers** du stade nautique

→ Un besoin **TRES important** en termes de personnel (Maîtres nageurs, entretien des locaux, gardiennage etc.)

→ Des charges annuelles très élevées (env. 2M€ / annuels)





# SCENARIO 1

Réhabilitation technique et fonctionnelle de l'établissement

Conservation des bassins existants, mise aux normes techniques et fonctionnelles

FMI autorisée : 1499 baigneurs

# SCENARIO 1 – DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Descriptif des travaux techniques à prévoir
<b>Hygiène et sécurité</b>
Mise en place d'un système de comptage des entrées
Mise en conformité des pédiluves
Renforcement de la signalétique
<b>Accessibilité</b>
Remise en service de l'ascenseur
Mise en place d'une mise à l'eau PMR
<b>Pérennité thermique</b>
Réfection de la couverture du hall bassin olympique
Mise en œuvre d'une isolation thermique et réglage des menuiseries
Achèvement des travaux de la halle du bassin annexe
Solution de chauffage dans les vestiaires collectifs primaires
Travaux de second œuvre
<b>Locaux et installations techniques</b>
Révision du traitement d'air
Révision de la plomberie

Descriptif des travaux fonctionnels à prévoir
Restructuration complète des vestiaires secondaires et de l'ex-centre forme pour la création de :
- Les locaux du personnel
- au moins 5 vestiaires collectifs, avec possibilité de croisement de plusieurs classes
- un nouveau pôle douches et sanitaires adaptés aux besoins
Restructuration complète des vestiaires collectifs "primaires" en vestiaires publics
Restructuration complète des vestiaires publics pour la mise en place d'au moins deux vestiaires collectifs
Restructuration complète de l'accueil et de l'ensemble des circulations internes
Réhabilitation de l'entrée principale de la piscine (espace extérieur - parvis)

**COÛT D'INVESTISSEMENT DU SCENARIO 1 : 7,20 M€ HT**



Communauté de Communes du Val d'Essonne

Piscine départementale de Mennecey – Comité de pilotage - Mai 2010





# SCENARIO 2

Réhabilitation fonctionnelle et technique de l'établissement

Fermeture du bassin annexe

Réalisation d'un pôle remise en forme/bien être sur l'emprise du bassin annexe

Réalisation d'une lagune de jeux pour enfants (4/12 ans) sur l'emprise du bassin annexe

Réduction de la capacité d'accueil mais réponse à de nouvelles aspirations

Réponse aux besoins scolaires CCVE

Conservation des bassins existants, hormis le bassin « annexe »

Mise aux normes techniques et fonctionnelles

FMI : 1 260 baigneurs

## SCENARIO 2 – DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Descriptif	Surface en m <sup>2</sup>	Type de travaux
Hall d'accueil général	250	Réhabilitation + Neuf
Système de comptage des entrées	PM	
Remise en service de l'ascenseur	PM	
Renforcement de la signalétique	PM	
Espace administratif	132	Réaménagement
<b>Vestiaires</b>	<b>707</b>	Réhabilitation + Neuf
douches et sanitaires	132	
Vestiaires collectifs secondaires	125	
Vestiaires grand public	335	
Sanitaires + douches	95	

### Descriptif des travaux pour le pôle accueil et vestiaires

### Descriptif des travaux pour le hall bassin olympique

Descriptif	Surface en m <sup>2</sup>	Type de travaux
Mise en conformité des pédiluves	PM	
Mise en place d'une mise à l'eau PMR	PM	
Réfection de la couverture du hall bassin	2950	
Mise en œuvre d'une isolation thermique et réglage des menuiseries		
Travaux de second œuvre		
Révision du traitement d'air		
Révision de la plomberie		
Réhabilitation - suppression :		
Infirmierie	17	Réhabilitation
Locaux de rangement	40	Réhabilitation
Espace bébé	27	Réhabilitation
Ouverture vers la lagune	PM	Réhabilitation
Suppression du toboggan	PM	Suppression

# SCENARIO 2 – DESCRIPTIF DES TRAVAUX

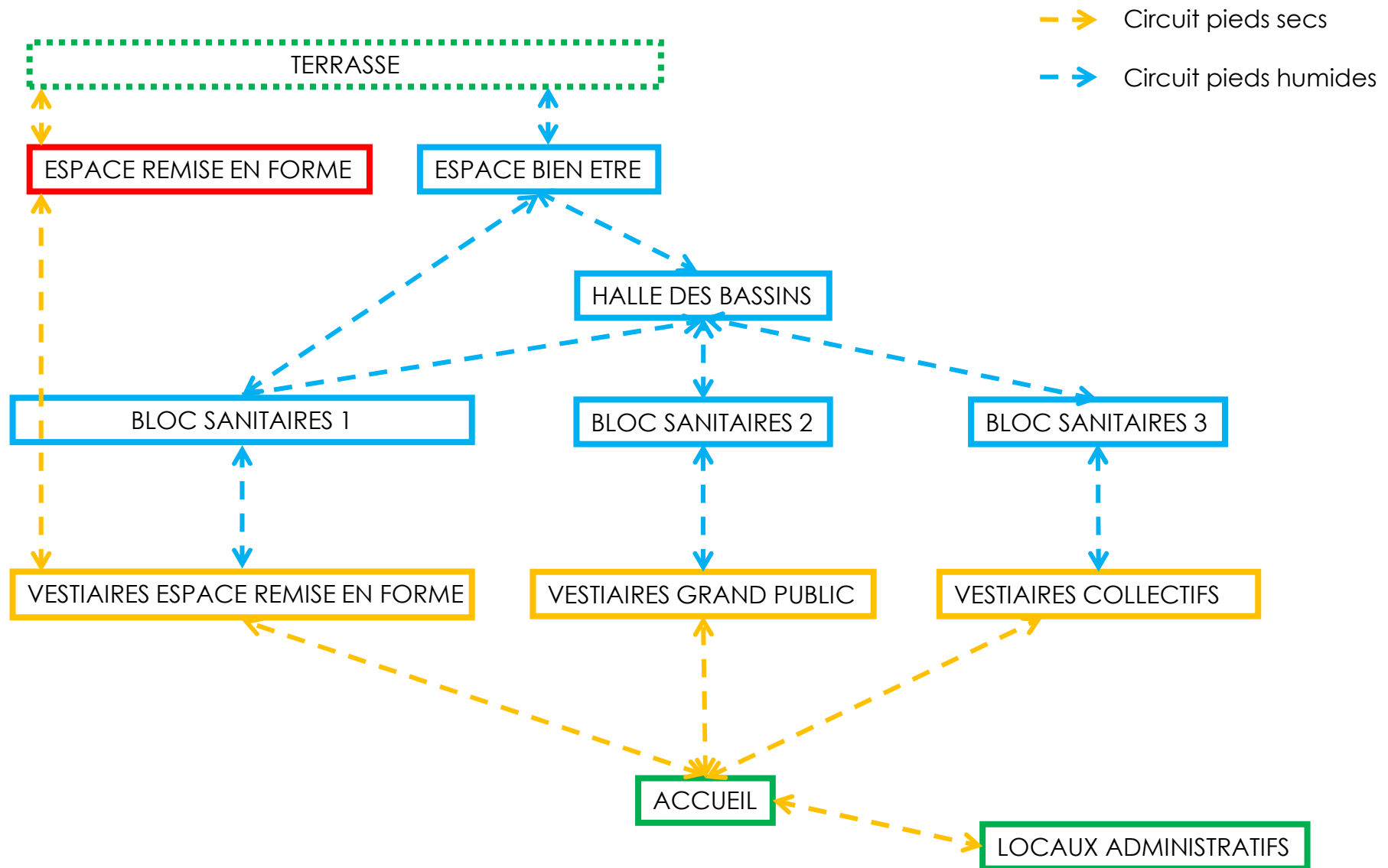
## Descriptif des travaux pour la restructuration du hall bassin annexe

Descriptif	Surface en m <sup>2</sup>	Type de travaux
<b>Création d'une lagune (jeux pour enfants 4 / 12 ans)</b>	<b>440</b>	<b>Restructuration hall bassin annexe</b>
création toboggan + réception	50	
"lagune" rivières + jeux	200	
plages	150	
salle animation	40	
<b>Aménagements extérieurs</b>		
Terrasse extérieure donnant sur l'espace remise en forme	150	<b>création</b>
Aménagement ludo enfants	120	<b>réhabilitation - extension</b>

**COÛT D'INVESTISSEMENT DU SCENARIO 2 : 9,64 M€ HT**

Descriptif	Surface en m <sup>2</sup>	Type de travaux
Espace bien-être / remise en forme	1160	restructuration hall bassin annexe + vestiaires secondaires + espace forme
Espace accueil	30	
Espace bien-être	790	
Vestiaires - casiers	80	
Douches / sanitaires	40	
Bassins balnéo / jacuzzi, bacs eau froide...	240	
Hammam « multi-salles »	50	
Cabines de sauna	35	
Douches à affusion...	30	
Plages, transats, tables de massage	200	
Tisanerie	40	
Pédiluve(s)	PM	
Local matériel utilisé pour les activités	45	
Dépôt gros matériel d'entretien	15	
Dépôt petit matériel et produits d'entretien	10	
Local ménage	5	
Locaux techniques	en sous-sol	
Espace fitness / cardio	340	
Vestiaires - casiers	70	
Douches sanitaires	30	
Salle de fitness	80	
Local de rangement	20	
Salle de cardio	120	
Local de rangement	20	

# SCENARIO 2 – ORGANISATION FONCTIONNELLE



# SCENARIO 2 – FONCTIONNEMENT - PLANNINGS

		7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Lundi	Bassin Sportif																
	Bassin d'apprentissage																
Mardi	Bassin Sportif																
	Bassin d'apprentissage																
Mercredi	Bassin Sportif																
	Bassin d'apprentissage																

	Clubs
	Gendarmes/armée/pompiers
	Scolaires primaires
	Scolaires secondaires
	Activités en régie
	Public

		7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Jeudi	Bassin Sportif																
	Bassin d'apprentissage																
Vendredi	Bassin Sportif																
	Bassin d'apprentissage																
Samedi	Bassin Sportif																
	Bassin d'apprentissage																
Dimanche	Bassin Sportif																
	Bassin d'apprentissage																
Dimanche	Bassin Sportif																
	Bassin d'apprentissage																

# SCENARIO 2 – REPONSE AUX BESOINS

---

## Principes

**Réduction de la surface de plan d'eau**

**Réponse aux besoins scolaires CCVE**

**Simultanéité** des différents publics **limitée** à deux publics différents

Accueil **exclusif** des scolaires au sein des créneaux réservés

Une ouverture au public qui demeure **large**

**Amplitude d'ouverture hebdomadaire : 96,5 h (actuel = 101,5 h)**

**Amplitude d'ouverture au public : 54,5 h (actuel = 68,5 h)**

**FMI : 1 260 baigneurs (actuel = 2 000, non régulés)**

**Estimation du personnel nécessaire :**

**23,5 postes à temps complet (actuel = 37 postes à temps complet)**

1 Directeur

1 responsable Bien-être / Remise en forme

3 MNS encadrement activités et scolaires (BESAN)

4,5 MNS Surveillance (BNSSA)

4 animateurs Remise en Forme

4 Agents d'accueil

6 Agents d'entretien

# SCENARIO 2 – CHARGES DE FONCTIONNEMENT

	Espace bassins	Espace bien-être	TOTAL
	Ht	Ht	€ ht
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>€ ht</b>
<b>Achats / Consommables</b>			<b>387 500,00 €</b>
Electricité	64 750,00 €	27 750,00 €	92 500,00 €
Gaz	55 300,00 €	23 700,00 €	79 000,00 €
Eau	150 000,00 €	20 000,00 €	170 000,00 €
Produits traitement d'eau	10 000,00 €		10 000,00 €
Produits d'entretien	5 000,00 €	2 500,00 €	7 500,00 €
Petits équipements/ fournitures	4 400,00 €		4 400,00 €
Dotation vêtements du personnel	2 000,00 €	1 500,00 €	3 500,00 €
Matériels activités (aquagym, divers...)	17 000,00 €		17 000,00 €
Fournitures de bureau et billetterie	3 000,00 €		3 000,00 €
Infirmierie, pharmacie	600,00 €		600,00 €
<b>Services extérieurs</b>			<b>153 200,00 €</b>
Analyse eau	4 500,00 €		4 500,00 €
Visites techniques réglementaires	6 600,00 €		6 600,00 €
Entretien et réparations	14 300,00 €		14 300,00 €
Maintenance des installations techniques - coût d'une entreprise extérieure (contrat P2)	93 800,00 €		93 800,00 €
Gros Entretien Renouvellement (contrat P3)	19 000,00 €		19 000,00 €
Assurances	15 000,00 €		15 000,00 €
<b>Autres services extérieurs</b>			<b>38 850,00 €</b>
Communication et publicité	30 000,00 €		30 000,00 €
Déplacements, missions...	650,00 €		650,00 €
Frais postaux, téléphone, fax, internet	6 000,00 €		6 000,00 €
Frais financiers	2 200,00 €		2 200,00 €
<b>Impôts et taxes (dans le cadre d'une DSP)</b>			<b>41 000,00 €</b>
Impôts, taxes et assimilés	35 000,00 €		35 000,00 €
Redevance d'occupation du domaine public	6 000,00 €		6 000,00 €
<b>Frais de personnel</b>	<b>460 000,00 €</b>	<b>290 000,00 €</b>	<b>750 000,00 €</b>
<b>TOTAL CHARGES d'EXPLOITATION</b>			<b>1 370 550,00 €</b>

**Comparatif avec charges observées en 2007** (dernière année de fonctionnement de l'équipement)

**Diminution** des consommations fluides (fermeture bassin annexe) = - 28%

**Réduction et optimisation** des frais de personnel = - 49,5 %

**Economie globale en termes de charges** = - 36,8 %



Communauté de Communes du Val d'Essonne

Piscine départementale de Menecy – Comité de pilotage - Mai 2010



## SCENARIO 2 – ESTIMATION DE LA FREQUENTATION

	SCENARIO 2
Clubs	67 000
Autres	8 000
Scolaires primaires	52 800
Scolaires secondaires	18 200
Activités	14 400
Public	100 000
Entrées bien-être	50 000
TOTAL	310 400

Scénario 2 – Estimation de la fréquentation annuelle

### Comparatif avec fréquentations observées en 2007

(dernière année de fonctionnement de l'équipement)

**Réduction des entrées « clubs »** en raison du déroulement des activités en régie et de la priorité accordée au grand public = **- 13 500 entrées**

**Augmentation des entrées scolaires**, réponse aux besoins CCVE = **+15 000 entrées**

Création **des activités en régie** = **+14 400 entrées** « activités »

Nombre **d'entrées grand public comparable** à la dernière saison du SND = **- 4 000 entrées**

**Création d'un espace bien-être** = **+ 50 000 entrées**



## SCENARIO 2 – TARIFICATION

---

- Tarification = Décision politique
- Pour le scénario 2, la tarification porte sur :
  - Les **entrées publiques** sous toutes leurs formes (entrée simple, abonnement, carnet,...)
  - Les **activités en régie**
  - Les **scolaires** (primaires, secondaires, CCVE, Hors CCVE)
  - Les **clubs**
  - Les **« autres »** (groupes, etc.)
  - **L'Espace bien-être / remise en forme**
- Le coût horaire de l'équipement, pour le **scénario 2 s'élève à 192 € / heure**

Le choix des différentes tarifications permettra de calculer les recettes par type de clientèles ainsi que le delta à la charge de la collectivité

## SCENARIO 2 – HYPOTHESE DES RECETTES, TARIFS

RECETTES (hors scolaires et clubs)	en TTC
Entrées public	350 000 €
Entrées Activités	115 200 €
Entrées bien-être / Remise en Forme	500 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>965 200 €</b>

### Hypothèses de tarification:

Entrée public = 3,50 € de recette moyenne

Entrée activité = 8,00 €

Entrée « bien-être » = 10,00 €

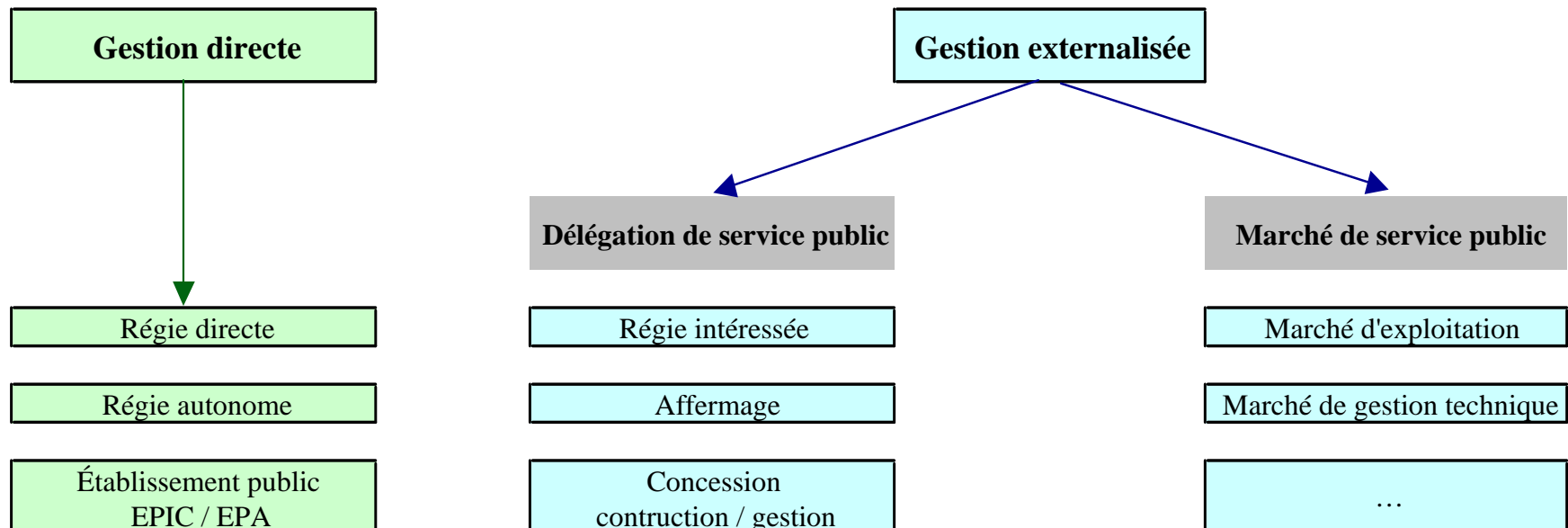
	En € TTC
<b>Entrée adulte :</b>	
Entrée Adulte (à partir de 18 ans)	4,00
RMIstes, Etudiants, Handicapés	3,00
<b>Entrée enfant :</b>	
Entrée Enfant (4 à 17 ans)	3,00
<b>Activités</b>	
Activités au passage	8,00
<b>Espace Forme</b>	
Entrée	10,00

# MODE D'EXPLOITATION DU STADE NAUTIQUE

## Les 2 grands types de gestion :

Le complexe aquatique doit s'analyser comme un équipement dédié à l'exercice d'activités de service public en tant qu'il s'agit d'activités à dominante sportive et éducative réalisées et exploitées dans un but d'intérêt général (article L. 100-1 du Code du Sport).

Divers modes de gestion sont, en pratique, possibles, incluant ou non la construction de l'équipement susvisé sous Maîtrise d'Ouvrage Publique, les variables relatives au choix de la personne assurant le portage de l'investissement initial, ainsi qu'à la rentabilité du service :



# MODE D'EXPLOITATION DU STADE NAUTIQUE

## Gestion directe : Régie directe

Conséquences	Avantages	Inconvénients
Gestion de l'équipement par les services internes de la Communauté	<p><b>Simplicité et maîtrise directe</b> des aléas de gestion par les services internes ;</p> <p><b>Expérience réelle de la Communauté en la matière ;</b></p> <p><b>Pas de structure externe</b> à créer et à gérer ; Bon suivi en temps réel de la gestion ;</p> <p>Synergies réelles au sein des services (technique, patrimoine, administratif, sports) ;</p> <p>Appréciation rapide des éventuelles difficultés de gestion</p>	<p><b>Pas de budget différencié</b>, distinction comptable de la gestion difficile dans le cadre d'une exploitation dynamique de l'équipement ;</p> <p>Expérience professionnelle des services de la Communauté pour l'exploitation des nouvelles activités éventuelles et au regard de la taille du nouvel équipement ?</p> <p><b>Pas de mixité personnes privées/élus</b> au sein de l'organisme de gestion ;</p> <p>Personnel supplémentaire à embaucher pour le développement de nouvelles activités ?</p>

# MODE D'EXPLOITATION DU STADE NAUTIQUE

## Gestion directe : Régie autonome

Conséquences	Avantages	Inconvénients
<p>Création d'une <b>structure autonome</b> au plan financier mais sans personnalité morale ;</p> <p><b>Avis obligatoire</b> de la Commission consultative des services publics locaux si CC &gt; 20.000 (53 000 habitants à la CC du Val d'Essonne)</p>	<p>Individualisation plus poussée des activités de gestion/régie directe</p> <p>Création d'une entité particulière avec au sein du <b>conseil d'exploitation personnes publiques et privées</b> : forme d'économie mixte souple ?</p> <p><b>Elus majoritaires</b> au sein du conseil d'exploitation ;</p>	<p>Appréciation de la volonté réelle de créer une nouvelle entité de gestion de SP par la Communauté.</p> <p>Rôle consultatif uniquement ;</p> <p>Pas de pouvoir de décision : effet doublon avec les services internes ?</p>

# MODE D'EXPLOITATION DU STADE NAUTIQUE

## Gestion directe : Etablissement public local

Conséquences	Avantages	Inconvénients
Création d'une <b>structure dotée de la personnalité morale et de l'autonomie financière</b> pour gérer le service public à caractère administratif.	<p>Personne morale de droit public gérant de par son statut le service public (<b>pas de risque de gestion de service non délégué</b>) ;</p> <p><b>Perception légale des recettes</b> provenant des missions statutaires qui lui sont imparties, ce qui permet d'éviter un risque de gestion de fait ;</p> <p><b>Personne morale proche de la Collectivité mais distincte</b> néanmoins au plan juridique avec des <u>élus majoritaires</u> dans le conseil d'administration associé à des personnes privées (contrôle direct) ;</p> <p>Personnel de droit public car établissement public à caractère administratif ;</p>	<p>Appréciation de la volonté réelle de créer une nouvelle entité de gestion de SP par la Communauté ?</p> <p><b>Transfert de la capacité technique et professionnelle</b> au sein des services internes pour exploiter l'équipement ;</p> <p>Gestion comptable relevant en principe du comptable public, <b>manque de souplesse</b> ;</p>

# MODE D'EXPLOITATION DU STADE NAUTIQUE

## Gestion externalisée : Marché de prestations de service

Conséquences	Avantages	Inconvénients
<p>Engagement d'une <b>procédure de marché de prestation</b> sur le fondement de l'article 30 du CMP</p> <p>Respect des principes de la commande publique : publicité adéquate, transparence et égalité de traitement ;</p>	<p>Procédure de marché article 30 CMP plus souple (environ trois mois)</p> <p><b>Prestataire</b> disposant d'une expérience professionnelle permettant <b>d'exploiter au mieux l'équipement</b> (gestion adaptée, communication et développement d'activités plus dynamiques, etc)</p> <p>Objectifs de gestion précisés</p> <p>Contrôle du marché par la Communauté de Commune</p>	<p>En tout état de cause, perception des redevances usagers par la Communauté <b>ou</b> autorisation de perception au prestataire et reversement dans le budget de la Communauté ;</p> <p>Pas d'éléments financiers prévisionnels pour le nouvel équipement ;</p> <p><b>Durée du marché plus limitée</b> que dans une délégation de service public (environ 5 ans) ;</p>

# MODE D'EXPLOITATION DU STADE NAUTIQUE

## Gestion externalisée : Délégation de service public

Conséquences	Avantages	Inconvénients
<p>Engagement d'une <b>procédure de DSP</b> sur le fondement des articles L. 1411-1 et s. du CGCT</p> <p>Respect des principes de la commande publique : publicité adéquate, transparence et égalité de traitement ;</p>	<p>Choix <i>intuitu personae</i> du délégataire</p> <p>Procédure adaptée à la configuration actuelle ;</p> <p>Délégataire disposant d'une expérience professionnelle permettant d'exploiter au mieux l'équipement (gestion adaptée, communication et développement d'activités plus dynamiques, etc.) ;</p> <p><b>Encaissement des recettes</b> par le délégataire ;</p> <p><b>Exploitation aux risques et périls</b> du délégataire ;</p> <p>Durée du contrat relativement longue (environ 10 ans pour un contrat d'affermage) ;</p>	<p>Procédure de DSP relativement longue (environ 10 mois) ;</p> <p>Quel type de contrat : <b>affermage</b> (maîtrise d'ouvrage publique préalable ou BEA) ou <b>concession</b> ?</p> <p><b>Rentabilité de l'équipement non assurée.</b></p> <p>Situation actuelle ??</p> <p>nécessaire dotation de la Communauté pour parvenir à l'équilibre financier dans le cadre d'un service public à caractère administratif ;</p> <p>Reprise du personnel de l'actuel ?</p>

# MODE D'EXPLOITATION DU STADE NAUTIQUE

## Gestion externalisée : Contrat de partenariat

Conséquences	Avantages	Inconvénients
<p>Engagement d'une procédure sur le fondement des articles L. 1414-1 et s. du CGCT</p> <p>Respect des principes de la commande publique : publicité adéquate, transparence et égalité de traitement ;</p>	<p>Procédure permettant de <b>choisir un prestataire</b> construisant et gérant l'équipement.</p>	<p>Procédure dérogatoire au droit commun de la commande publique</p> <p>Manque de complexité du projet ;</p> <p>Caractéristiques du projet a priori inadaptées à ce type de montage (théorie du bilan défavorable).</p>