

PROJET DE CENTRE AQUATIQUE COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CRESTOIS ET PAYS DE SAILLANS

Volet II : Quelle taille pour notre Centre aquatique ?

Comme nous l'avons précédemment signalé, la taille proposée du futur Centre Aquatique est un élément primordial du dossier, puisqu'elle conditionnera l'ampleur de l'investissement immobilier, ainsi que les dépenses liées à son fonctionnement.

Cette note a pour objectif de fournir aux décisionnaires importants dans la décision des élus intercommunaux, tous les éléments qui nous paraissent fondamentaux pour arriver à une décision informée, et nous l'espérons, éclairée. Elle s'appuie sur les éléments techniques et financiers obtenus de six centres aquatiques comparables, situés en France.

Dans notre note précédente, nous nous sommes attachés à la question de la **clientèle potentielle**. Pour rappel (voir note précédente sur la question de la chalandise), depuis 2008, plusieurs études ont évalué de façon très variable cette clientèle potentielle. Entre 2008 et 2014 (dernière étude SP 2000) l'évaluation **est passée de 20 000 à 73 000** (hors scolaires) et ceci alors que la population a peu évolué en six ans.

Le 24 Novembre dernier, le bureau d'études SP 2000 a poursuivi son étude avec un exposé de quatre projets possibles, en proposant différentes configurations pour des centres aquatiques.

Nous nous attachons dans le présent document à porter un regard sur

- la taille des bassins au regard de différents ratios
- différentes comparaisons avec le Centre Diabolo de Bourg de Péage

6 centres aquatiques à la loupe

Comparatif technique et financier (voir Tableau Comparatif en annexe)

La « commission investigation » du collectif PLOUF, s'est procuré les données techniques et financières de six centres aquatiques en service en France.

Notre mission nous pousse à partager ces données facilement vérifiables, en toute transparence. Ces six centres ont été choisis dans des intercommunalités à la taille proche de la nôtre, sauf dans le cas de Diabolo, notre voisin de Bourg de Péage.

Nous avons reçu un accueil généralement chaleureux de la part de différents gestionnaires, techniciens, élus, président d'intercommunalité, qui ont tous accepté de nous fournir bilans moraux, financiers et conseils avisés.

Leur idée était de nous éviter de commettre les erreurs qu'eux-mêmes ont faites à la construction de leur projet de centre aquatique.

Tableau comparatif : préambule

Notre tableau comparatif (document séparé) intègre également les détails des 4 projets proposés à la 3CPS par SP2000.

On y trouvera ;

> **Lignes 2 à 7 : partie GENERAL** (cellules en rouge) :

Nom, emplacement géographique, proximité de villes importantes et celle de centres aquatiques concurrents.

> **Lignes 8 à 11 : partie POPULATION** (cellules en jaune) :

Population des communautés de communes portant l'investissement (impôts locaux).

Les bassins de chalandise (ou de clientèle), des résidents proches, dans un rayon de 20 km, sert de base aux bureaux d'étude pour calculer la clientèle attendue.

Les fréquentations ventilées, précisant la part du Public, des Scolaires ou autres, et enfin le nombre total d'entrées annuelles, réelles et avérées dans le cas des 6 établissements étudiés ailleurs en France, et prévisionnels supposés pour notre projet local.

> **Lignes 12 à 22 : INFORMATION FINANCIERE** (cellules en bleu)

Investissement, déficits de fonctionnement, nombre de salariés, prix d'entrée et autres informations relatives à la gestion.

> **Lignes 24 à 30 : INFORMATION TECHNIQUE** (cellules en vert)

Capacités de fréquentation, détail et nombre des bassins, et services annexes proposés.

> Pour terminer, quelques Ratios.

Un ratio **est un calcul de proportion** permettant des comparaisons entre les divers exemples: (cellules en violet et ocre).

Les 3 ratios pris en considération pour le cas qui nous occupe sont les suivants :

- **Montant de l'investissement par m2 de bassin construit,**
- **Coût de l'investissement par habitant contribuable,**
- **Nombre d'entrées annuelles par m2 de bassin construit.**

Ce tableau fournit des éléments tangibles de comparaison (prix, taille et coût d'exploitation) pour les différents projets proposés à la 3CPS.

Février 2014- Novembre 2014 :

La première métamorphose d'un projet !

Tous les chiffres cités sont à retrouver dans le Tableau Excel "Comparatif Centres Aquatiques".

L'investissement présenté a sérieusement maigri depuis la proposition de MC Conseil de Février 2014, passant de 14.8M€ à une fourchette située entre 8 et 11 M€ pour les quatre projets présentés en Novembre 2014 par Service Public 2000.

Les propositions techniques (sur la base des informations dont nous disposons) sont assez voisines d'un Centre Aquatique réussi et... proche: **le centre aquatique Diabolo à Bourg de Péage.**

Le prix de construction au m² de bassin figurant dans l'analyse de Service Public 2000 se situe dans la moyenne (16 400€/m²), quoique cher par rapport à deux centres que nous avons par ailleurs étudiés (Beaufort-en-Anjou et Faverolles-sur-Cher, avec un prix inférieur à 10 000€/m²)

L'analyse de la population de la zone de chalandise (clientèle potentielle) faite par SP2000, est très voisine de celle présentée dans le volet I de notre étude. Leur estimation du bassin de chalandise prend en compte 94 400 habitants en proximité, la mienne en compte 99 000 avant minoration (pour éloignement géographique, ou préférence concurrentielle à d'autres centres aquatiques proches).

Rappelons que les ambitieux projets 3 et 4 prévoient tous les deux des surfaces de bassins (700m²) supérieures au Centre Diabolo de Bourg de Péage (640m²).

Notre bassin de population n'atteint pourtant pas la moitié du leur (3CPS : moins de 100 000 habitants vs Romans, plus de 214 000).

Vers une (re)définition de la taille adéquate :

Lors de la réunion de la commission Sport du 29 Octobre, il a été remarqué que notre projet avait beaucoup de ressemblances avec celui de notre voisin Diabolo. Ce dernier est une réussite, tant au niveau de l'investissement, que de la satisfaction du public, qui dans cette région, est dense et urbain.

Alors que notre population est moitié moindre, comment l'étude en arrive-t-elle à préconiser un projet dont la taille de bassin est supérieure, avec un coût d'investissement voisin (projets 3 &4) ?

Les ratios pris en compte par *SP2000* sont fondés sur le nombre total des habitants, et les entrées espérées au Centre. Nous disposons de plusieurs réalisations existantes, donc de chiffres d'entrées réels, pour les comparer:

Le ratio utilisé : **nombre d'entrées Public annuelles, par habitant de la zone proche** est-il un bon indice ?

Le chiffre de Diabolo (**0.7 entrée annuelle par habitant proche**) est presque le même que celui obtenu par SP2000 (**73 000 entrées divisées par 94 400 habitants**).

Alors où est l'erreur ?

Selon les centres aquatiques, ce ratio varie du simple au quadruple, en fonction de la concurrence existante, et de la proximité réelle.

Ce ratio n'est donc pas valable pour calculer la taille, ou les entrées supposées de notre Centre aquatique. (Voir détails en annexe)

ANNEXE I: DETAILS SUR LES CALCULS DE LA TAILLE

Rappel :

> ENTREES PAR HABITANT

SP2000 évalue la zone 1 (à moins de 20' en voiture) à 30 166 habitants et la zone 2 (de 20 à 30' en voiture) à 64 229 habitants, soit un total de **94 400** habitants. Leur calcul laisse espérer 73 000 entrées annuelles, soit 0.77 entrées par habitant.

Si ce ratio est juste, en toute logique, Diabolo est en mesure d'atteindre les 165 000 entrées annuelles, ce qui correspond à peu de choses près, à leur fréquentation réelle.

Cette extrapolation du bureau d'étude est juste, **pour peu**, comme je l'écrivais dans l'étude I, **qu'on puisse comparer 2 centres aquatiques, l'un en milieu urbain et l'autre en milieu rural.**

Je rappelle que les clients abonnés de Diabolo proviennent à 96% d'un rayon inférieur à 15km.

Notre population rurale devra venir de plus loin. Voudra t elle se déplacer de plus loin qu'on le fait en milieu urbain ?

Les clients de la vallée du Rhône, auront-ils des raisons de venir dans l' « arrière-pays », alors que beaucoup disposent déjà d'équipements ?

> NOMBRE D'ENTREES ANNUELLES PAR SURFACE DE BASSIN

Pour 5 des centres étudiés, on compte en moyenne **207 entrées annuelles par mètre carré de bassin construit.**

Ce nombre monte à 268 entrées/m² pour Diabolo.

On en conclut que le centre voisin est bien rentabilisé: personnel nombreux, larges horaires d'ouverture (comme préconisé par SP 2000).

Il a une forte attractivité, bien gérée, mais, nous le répétons, dans un habitat très dense.

> NOMBRE D'HABITANTS PROCHES PAR SURFACE DE BASSIN

Pour les 6 Centres étudiés, la moyenne d'habitants proches est de 171 habitants par mètre carré de bassin construit. Elle est de 334 à Diabolo.

Cela signifie un très fort potentiel de fréquentation pour cette piscine, où il est possible d'attirer plus de clients que suivant les ratios officiels.

Pour rappel, l'étude de SP2000 d'octobre écrit:

"un ratio de 50 hab. /m² de bassin (ou 0,02 m² / hab) est réputé satisfaire la demande des différentes typologies d'usagers (scolaires / associations / grand public...)"

Si notre centre aquatique était aussi réussi que Diabolo, et que nous "captions" proportionnellement autant de clients (une minoration d'une bonne moitié est nécessaire: rappelons que nous sommes 94 400 habitants et qu'ils sont 214 000),
nous aurions 75 800 entrées annuelles totales.

Cela correspond presque au prévisionnel du bureau d'études.

Si la même logique de proportionnalité est utilisée, cela exige la construction de bassins dont la surface serait réduite.

Soit $640 \text{ m}^2 \times 0.44$ soit 282 mètres carrés de bassins à construire.

(On a ici multiplié la surface de bassins de Diabolo par un coefficient de minoration, dû à notre population moins nombreuse que la leur, soit $94\,400/214\,000=0.44$)

→ Ramené à la taille de notre population, il conviendrait donc de réduire de moitié (en moyenne) la surface de bassin à construire, pour les 4 projets proposés par SP2000.

Et pourtant, Diabolo est aussi équipé d'un restaurant " en dur", d'annexes de salles de sport et de détente, comme le souhaitent beaucoup de nos élus, ce qui est supposé "réduire" l'éventuel déficit de fonctionnement annuel.

On pourrait aussi parler du pic de fréquentation estival en juillet /aout: dans nos études comparatives, la fréquentation y est multipliée par 4 sur les 2 mois d'été.

Posons la question de l'intérêt d'un bassin extérieur pour 14 000 clients.

Le choix d'un toit ouvrant dans un Centre couvert n'est-il pas plus judicieux qu'un bassin extérieur ?

> QUEL PRIX AU M² ?

Le prix moyen du mètre carré de bassin dans notre comparatif s'élève à 16 400€ (il y figure deux centres dont le prix est inférieur à 10 000€/m²).

La proposition de SP2000 pour la 3CPS s'inscrit dans cette moyenne :

- la proposition 2 est la plus chère (19 250€/m²)
- la proposition 3 est la moins chère (13 700€/m²).

Comme on peut s'y attendre, l'investissement total par habitant proposé à la communauté de communes (de 562€ à 757€) des projets 1 à 4, est bien supérieur à la moyenne (488€) des 6 centres aquatiques comparés en France.

Rappelons que pour Diabolo, ce coût par habitant de la communauté de communes, n'est que de 338€.

On peut admettre que des compléments à l'investissement "piscine", tels que restaurant et services de bien-être, contribuent à rentabiliser l'investissement initial, et en diminuent les habituels déficits de fonctionnement.

Mais en avons-nous les moyens ?

Au vu d'un projet d'investissement nettement plus élevé que d'autres centres comparables (au mètre carré et au montant total), pourquoi un cahier des charges précis, ainsi qu'une étude de l'incidence fiscale n'ont-ils pas été prévus?

Pour conclure :

Nous suggérons différentes pistes de travail qui nous paraissent incontournables pour améliorer le projet et faire en sorte que le choix des élus se fasse sur une base juste, correspondant à nos besoins réels et avérés, et à nos possibilités financières.

Ces pistes sont :

- La révision sérieuse et argumentée du dimensionnement, faite sur la base des besoins,**
- L'étude d'une solution évolutive, permettant de compléter le projet ultérieurement (comme à Diabolo, par exemple, où un bassin extérieur n'est pas encore construit).**
- Une étude fiable concernant l'intérêt financier des équipements annexes (restaurant, jacuzzi, pentagliss)**