

Projet de construction d'un Centre Aquatique intercommunal à Guéret

*ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES
TERRITOIRES*

JEUDI 8 JUIN 2023





Rappel historique du projet

- ❑ **Décembre 2018** : délibération du conseil communautaire en faveur du projet ADOC sur le site de Beausoleil pour un plan de financement HT de 15M€
- ❑ **Février 2019 - 2020** : recours de l'association « Terre de Gauche » contre le choix du site de Beausoleil – décision du TA défavorable à « Terre de gauche » en date du 22 octobre 2022 –
- ❑ **Année 2020** : L'année 2020 a impactée très fortement l'agglomération dans son fonctionnement du fait de la crise sanitaire et de la longue période électorale (municipale et intercommunale). Année de questionnement au sein de l'agglomération sur sa capacité financière à financer l'investissement et le fonctionnement du futur centre aquatique. Réflexion sur un redimensionnement du projet.
- ❑ **12 novembre 2020** : conférence des maires – validation en faveur d'un redimensionnement du projet dans une enveloppe de 11M€ HT
- ❑ **17 février 2021** : conférence des Maires – présentation des préprogrammes avec bassins couverts et bassin nordique
- ❑ **25 février 2021** : Conseil Communautaire valide la création du groupe de travail « centre aqualudique »
- ❑ **Mars 2021** : 3 réunions du groupe de travail centre aquatique sur le préprogramme et les objectifs recherchés du futur centre aquatique
- ❑ **2 septembre 2021** : présentation des travaux du groupe de travail au bureau communautaire.
- ❑ **27 septembre et le 5 novembre 2021** : Rencontres avec Madame Cordonnier, propriétaire du terrain Beausoleil au cours desquelles lui est remis une proposition pour l'acquisition des terrains.
- ❑ **26 octobre 2021** : envoi d'un courrier à l'ensemble des Mairies de l'Agglomération pour présenter, si besoin, à leur conseil municipal les différents scénarios. Seulement 2 communes ont sollicité cette présentation (St Vaury et Bussière Dunoise). Avis plutôt favorable des 2 conseils au bassin nordique.

Rappel historique (2)

- ❑ **23 novembre 2021** : Conférence des maires – Présentation des deux projets possibles – projet avec bassin nordique et projet « Guéret optimisé ». Vote consultatif majoritaire en faveur du projet avec bassin nordique. Limite : favorable au lancement de l'opération sous réserve du bouclage du budget de fonctionnement futur : quelle garantie et quel montant lié au transfert de charge ? Il est acté qu'un travail doit être engagé avec la ville de Guéret pour préparer la future Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées (CLECT) liée au transfert de charges.
- ❑ **06 janvier 2022** : Rencontre Ville – Agglo sur le projet en lien avec le projet de réhabilitation de la piscine actuelle.
- ❑ **17 février 2022** : Rencontre avec la famille Cordonnier suite à notre proposition d'achat des terrains de Beausoleil. Refus de la famille sur les terrains visés mais proposition de la famille pour 3 parcelles situées également sur Beausoleil mais côté Maupuy. Ce changement est motivé par un projet de maraîchage sur le terrain initialement prévu.
- ❑ **24 février 2022** : Visite de 5 sites potentiels sur Guéret pour l'implantation du futur centre aquatique suite au refus de la famille Cordonnier de vendre les terrains de Beausoleil côté Lycée en présence d'un architecte spécialisé dans la réalisation de centres aquatiques.

Rappel historique (3)

- ❑ **28 février 2022** : réunion bilan des visites avec la ville de Guéret et point sur la piscine actuelle. Sollicitation de l'Agglo par la mairie pour une éventuelle reprise de la piscine actuelle dans un objectif de réhabilitation – extension. Démolition reconstruction du toit pour 2,7 M€ HT. L'agglo fait valoir suite à l'avis de notre invité architecte rendu le 24 février la complexité de revenir derrière la reconstruction du toit pour une réhabilitation du site pour un coût sans doute supérieur à un équipement neuf.
- ❑ **11 mars 2022** : Transmission de l'offre financière pour les 3 parcelles de Beausoleil pour 82 000 €.
- ❑ **17 mars 2022** : Réunion préparatoire à la futur CLECT sur le transfert de charge Ville / Agglo. Années de référence convenues : 2017 – 2018 – 2019. Adoption de principe d'un transfert de la piscine actuelle à l'agglo au 1^{er} janvier 2024 après réouverture de la piscine prévue pour juin 2023 au plus tard.
- ❑ **avril 2022** : Proposition à Madame la Préfète que l'agglo abandonne la compétence « création, gestion et exploitation d'un centre aqualudique » au profit de la ville de Guéret pour lui permettre de choisir entre une réhabilitation de la piscine de Guéret et la réalisation d'un nouvel équipement.
- ❑ **4 mai 2022** : conférence des maires – décision de la ville de ne pas réhabiliter la piscine municipale et proposition de voter en CC le lancement d'une nouvelle AMO pour les scénarii et les sites validés.



Rappel historique (4)

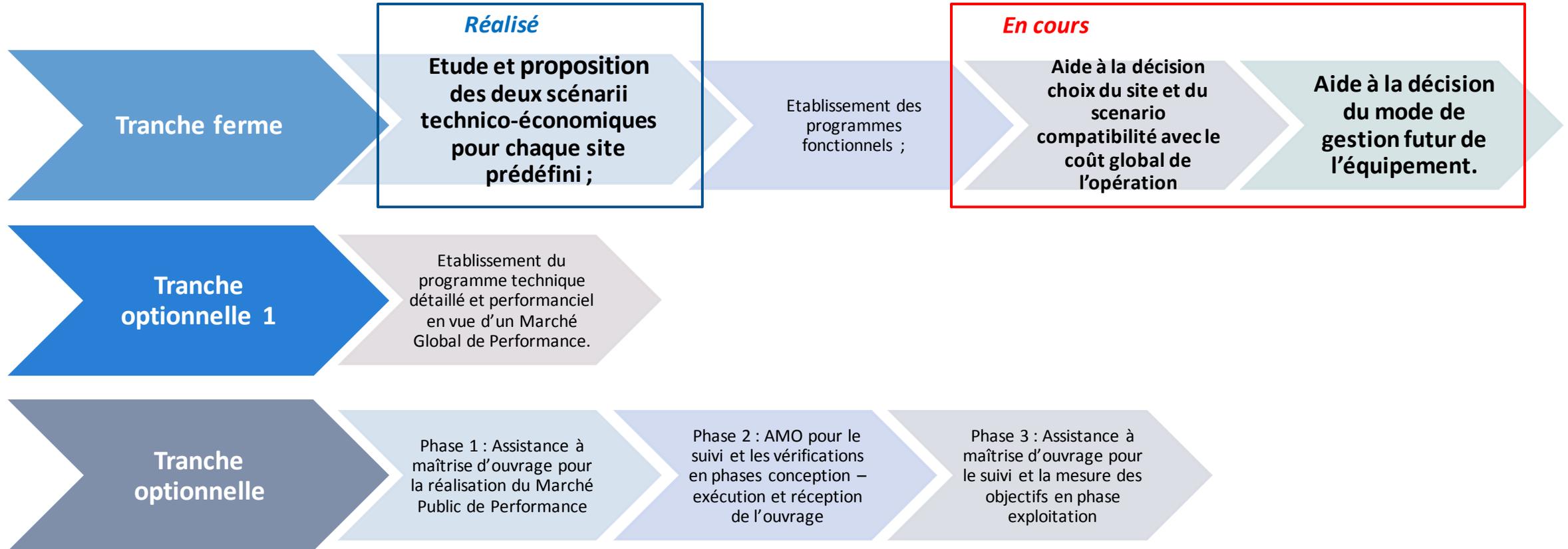
- ❑ **12 mai 2022** : Conseil Communautaire - Validation des scénarii et sites à faire étudier par le futur AMO et approbation du lancement de la nouvelle mission AMO .
- ❑ **15 septembre 2022** : Conseil Communautaire - Création du comité de pilotage centre aquatique
- ❑ **24 novembre 2022** : Réunion de lancement de la mission AMO avec H2O
- ❑ **11 janvier 2023** : groupe de travail centre aquatique
- ❑ **25 janvier 2023** : réunion H2O
- ❑ **Le 1^{er} février 2023** : réunion du COPIL suivi du groupe de travail
- ❑ **2 février 2023** : validation des nouvelles hypothèses 1bis et 2bis en conférence des maires et possibilité pour l'agglo de prise en charge de la compétence piscine au 1^{er} janvier 2024 avec un transfert de charges de 200 000 euros à la prise de compétence et 400 000 euros l'année de l'ouverture du centre aquatique
- ❑ **24 février 2023**: Visite des sites avec H2O et Réunion H2O – chiffrage des scénarios 1bis et 2bis
- ❑ **9 mars 2023** : groupe de travail CLECT préparatoire
- ❑ **31 mars 2023** : rendu H2O tranche ferme hors programme fonctionnel
- ❑ **5 avril 2023** : Groupe de travail - présentation rapport tranche ferme H2O
- ❑ **4 avril 2023** : conférence des Maires – présentation rapport tranche ferme H2O – validation du scénario 1bis et lieu à valider



Contexte de la mission H2O – Objectifs poursuivis

- ❑ Projet de réalisation d'un centre aqualudique qui devrait favoriser l'apprentissage de la natation, le perfectionnement, l'entraînement, l'organisation de compétitions de niveau départemental impliquant une homologation fédérale du bassin sportif de niveau C1 et satisfaire également aux besoins de loisirs, de détente et de bien-être des habitants mais aussi des personnes séjournant sur le territoire (séjours touristiques, professionnels, sportifs...).
- ❑ Ce centre aquatique a vocation à devenir l'équipement aquatique d'un bassin de vie de 40 000 habitants.
- ❑ Enveloppe budgétaire de 11 M€HT (valeur mars 2021) hors acquisition du terrain et hors démolition
- ❑ Livraison de l'équipement souhaitée pour le 1^{er} semestre 2027.

Missions du marché d'AMO



Socle des hypothèses : Délibération du Conseil communautaire du 12 mai 2022

- ❑ **Les deux scénarios** présentés en conférence des Maires du 23 novembre 2021 envisagent les équipements suivants :
 - **Scénario 1** : un centre aquatique comportant un bassin d'apprentissage couvert de 348m² et un bassin sportif « nordique » de 375m² – FMI 350 baigneurs (estival – réflexion vestiaires d'été)
 - **Scénario 2** : un centre aquatique comportant un bassin d'apprentissage couvert de 225m² et un bassin sportif couvert de 375m² – FMI 250 baigneurs

- ❑ Pour ces deux scénarios, **3 options à chiffrer** sont également envisagées :
 - Un pentagliss ou toboggan extérieur.
 - Des jeux d'eau extérieurs.
 - Un sauna et un hammam

- ❑ **Deux sites potentiels** d'implantation
 - Celui de la piscine actuelle après déconstruction des bâtiments existants avec terrains attenants (site de Fayolle)
 - Celui de Beusoleil proche du plan d'eau de Courtille après démolition des bâtiments existants

- ❑ **Coût global d'opération estimé par les services à environ 11M€ HT, valeur mars 2021, hors coût de déconstruction et acquisition de terrain**

- ❑ **Opération menée en procédure de Marché Global de Performance**

Evolution des hypothèses suite au travail avec le groupe de travail, le COPIL et Mission H2O

□ Du scénario 1 au scénario 1bis

- Projet revu à la baisse après 1^{ère} estimation de Mission H2O
 - ✓ Suppression d'une ligne d'eau sur le bassin sportif (suppression de la possibilité d'homologation fédérale)
 - ✓ Suppression du circuit douche WC séparé scolaire/public
 - ✓ Réduction de 40m² du bassin d'apprentissage (maintien d'une capacité d'accueil de 2 classes en simultanée)
 - ✓ Réduction de la taille de la tribune à 150 places
 - ✓ FMI hivernale à 200 et estival à 350
 - ✓ Maintien de 8 lignes de 25m,3 couvertes et 5 nordiques (subvention région)

□ Du scénario 2 au scénario 2bis

- Projet revu à la baisse après estimation de Mission H2O
 - ✓ Suppression du circuit douche WC séparé scolaire/public
 - ✓ Réduction de la taille de la tribune à 150 places
 - ✓ FMI à 250
 - ✓ Maintien de 6 lignes de 25m couvertes (subvention région)

□ Chiffrage fonctionnement intégrant l'option bien-être (sauna + hammam et tisanerie)



Définition des scénarios d'aménagement

Solutions optimisées – Suite réunion du 25 janvier 2023 et validation groupe de travail du 01 février 2023

Répondre aux priorités du territoire (apprentissage scolaire et pratiques sportives associatives) en restant au plus près de l'enveloppe financière soutenable par la collectivité

Scénario 1 bis – Offre nordique

BASSINS – 620m² de surface utilisable à l'année

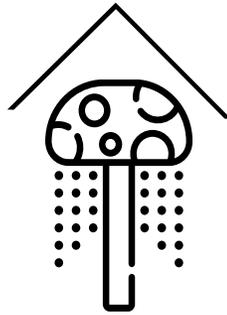


Bassin app /
loisirs
308m²



Bassin nordique
25x12,5m – 5 couloirs
Gradins 150 places

**OFFRE LUDIQUE A
L'ANNÉE**

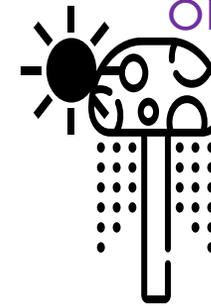


Patageoire 40 m²

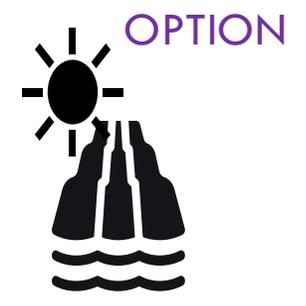
OFFRE ESTIVALE



Solarium



Plaine de jeux
extérieure
100m²

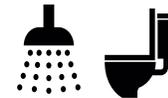


Pentagliss
extérieur 3 pistes

❑ Chiffres clés - base

- FMI : 200 baigneurs année / 350 baigneurs été
- Surface de plancher (SU + circ) : 1 520 m²
- Surface bâtie (yc locaux techniques) : 2 000 m²
- Surface extérieure : 3 300 m² dont 1 460 m² pour l'agrément des baigneurs

OFFRE BIEN-ÊTRE OPTION

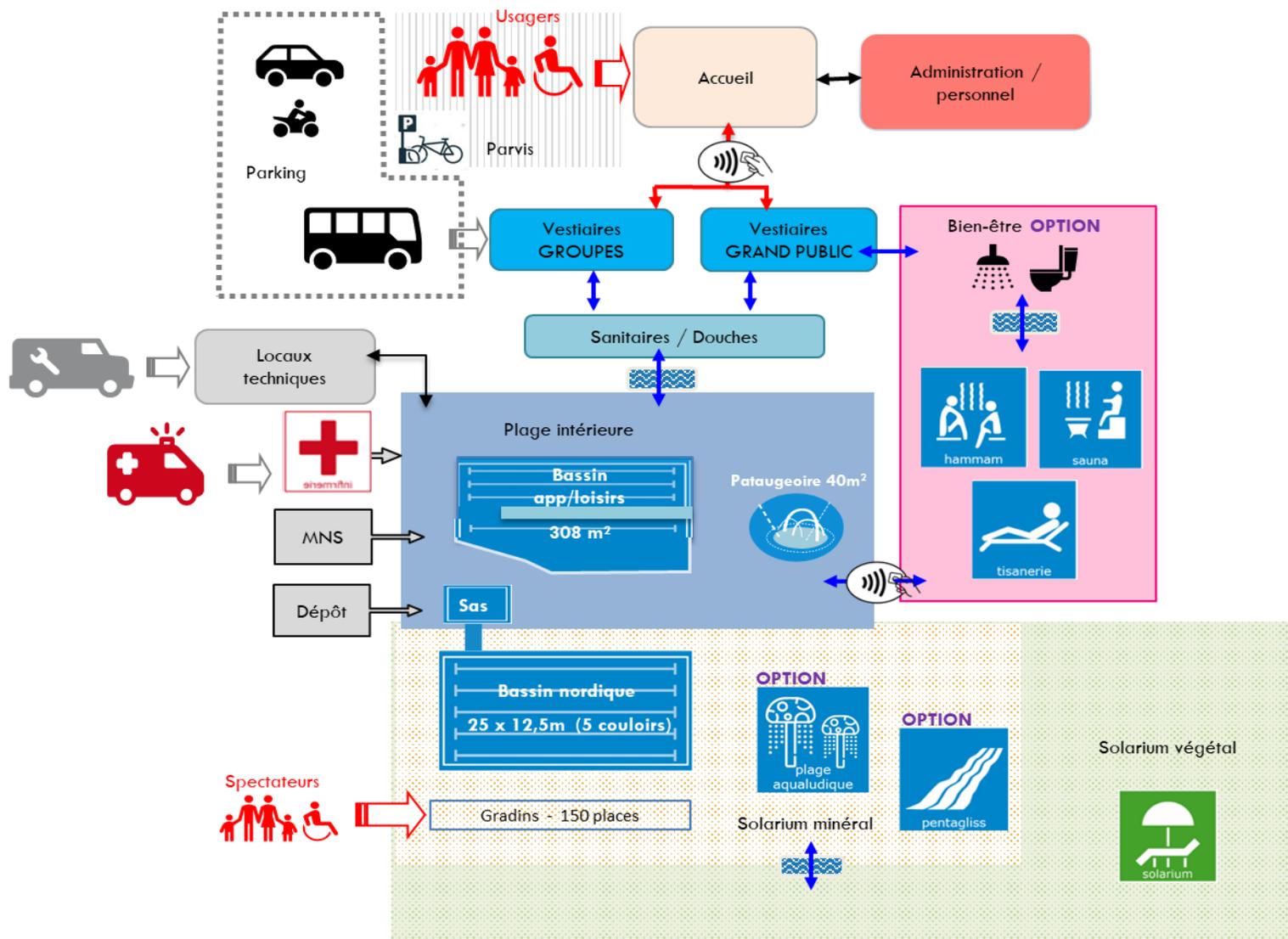


sauna



hammam

Scénario 1 bis – Offre nordique



Légende :

- circulation « pieds chaussés »
- circulation « pieds nus »
- liaison de service
- pédiluve
- contrôle d'accès
- accès extérieur

Scénario 2bis – Offre couverte

BASSINS – 660m² de surface
utilisable à l'année

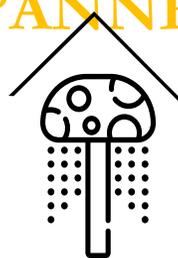


Bassin sportif
25x15m – 6 couloirs
Gradins 150 places



Bassin app /
loisirs
225m²

OFFRE
LUDIQUE A
L'ANNÉE



Pataugeoire
40 m²

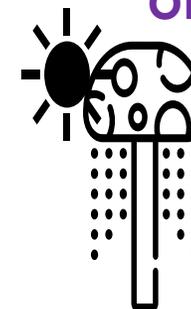
OFFRE ESTIVALE

OPTION

OPTION



Solarium



Plaine de jeux
extérieure
100m²



Pentagliss
extérieur 3 pistes

❑ Chiffres clés - base

- FMI: 250 baigneurs
- Surface de plancher (SU + circ) : 2 130 m²
- Surface bâtie (yc locaux techniques) : 2 700 m²
- Surface extérieure : 2 800 m² dont 1 000 m² pour l'agrément des baigneurs

OFFRE BIEN-ÊTRE

OPTION

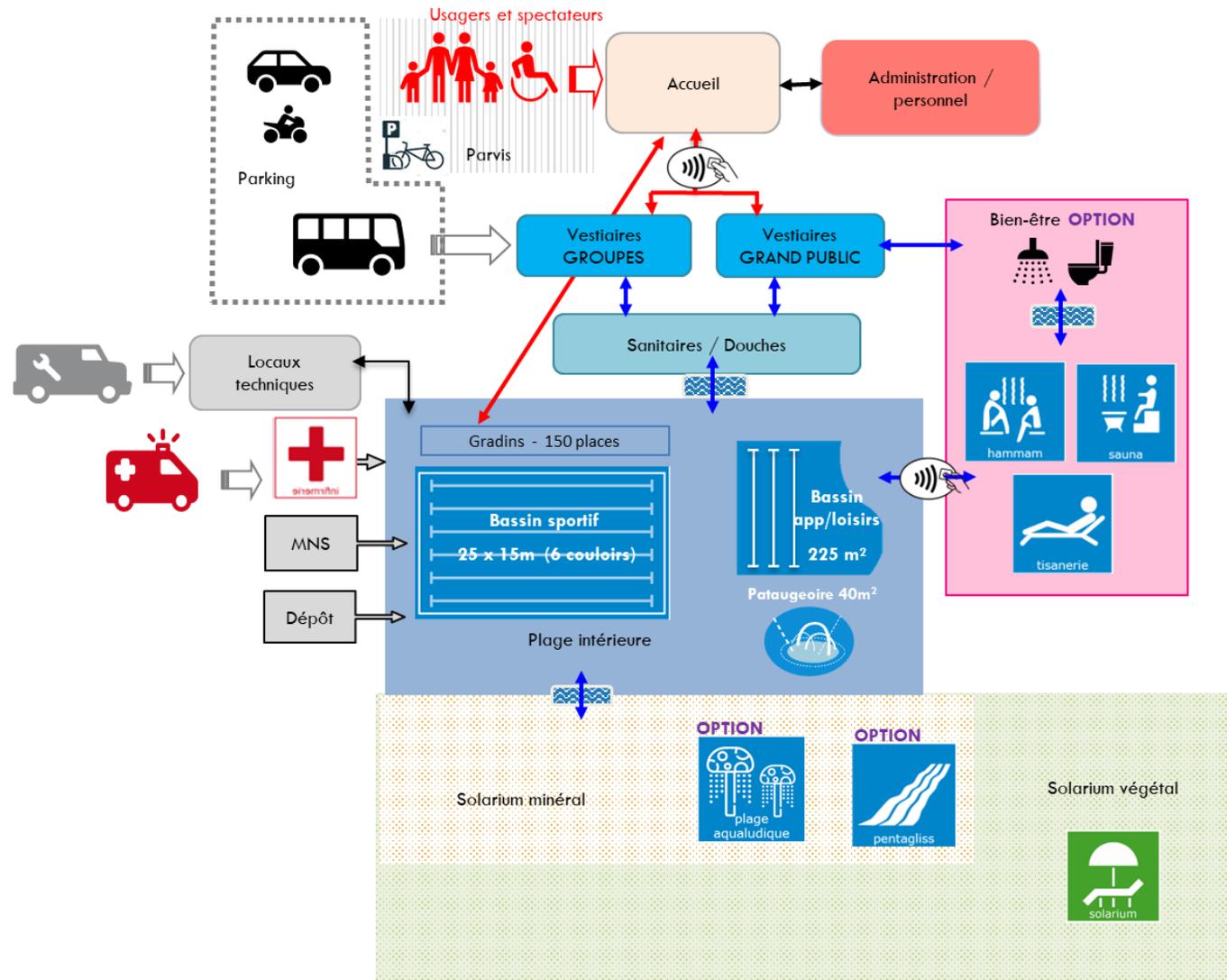


sauna



hammam

Scénario 2bis – Offre couverte



Légende :

- circulation « pieds chaussés »
- circulation « pieds nus »
- liaison de service
- pédiluve
- contrôle d'accès
- accès extérieur



Options

- ❑ **Plaine de jeux extérieure** : 100m² – environ 8 jeux
 - Investissement travaux : 150 000€ HT (coût travaux comprenant les sujétions de structure / VRD / hydraulique)
 - Investissement opération : 200 000€ HT

- ❑ **Pentagliss extérieur 3 pistes de 25m avec arrivée accompagnée** : 150m²
 - Investissement travaux : 280 000€ HT (coût travaux comprenant les sujétions de structure / VRD / hydraulique)
 - Investissement opération : 360 000€ HT

- ❑ **Espace bien-être** : 110 m²
 - ✓ Sanitaires / douches dédiés : 20 m²
 - ✓ Zone avec sauna et hammam : 50 m²
 - ✓ Espace relaxation / tisanderie : 40 m²
 - Investissement travaux : 370 000 €HT (coût des travaux + équipements)
 - Investissement opération : 470 000€ HT



Analyse des terrains pressentis d'implantation

2 sites à l'étude



□ Site Fayolle :

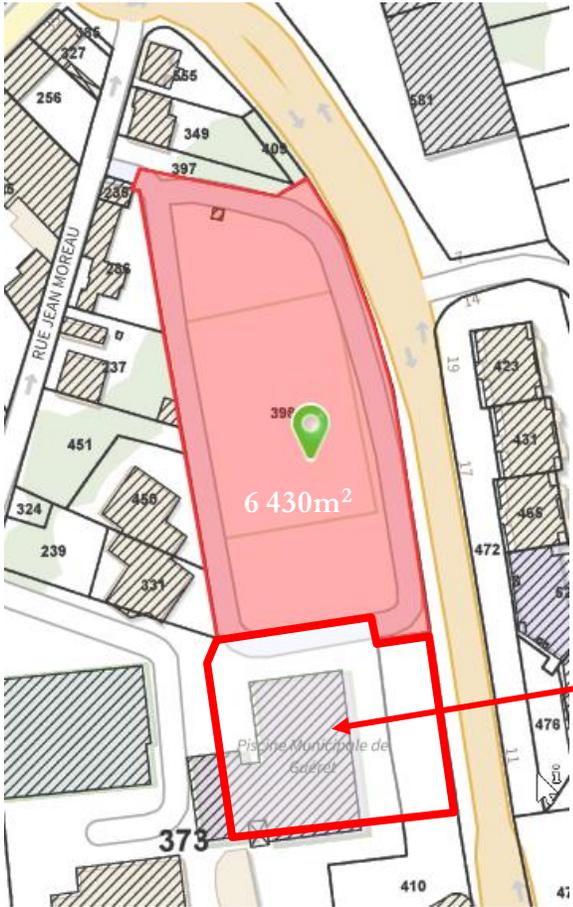
- Terrain situé à proximité de l'actuelle piscine
- En centre-ville de Guéret, en milieu urbain dense
- A proximité d'établissements scolaires

□ Site Beausoleil :

- Terrain situé en secteur Ouest de la commune de Guéret
- A proximité de la base de loisirs de Courtille

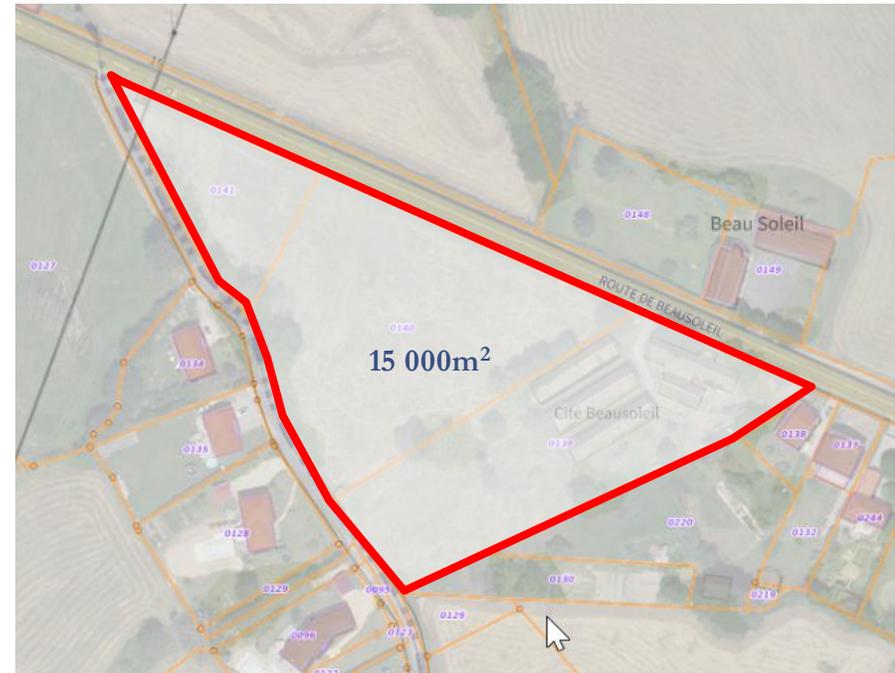


Parcelle cadastrale et emprise – Site Fayolle



Surface complémentaire potentielle – 3 000m²

Parcelles cadastrales et emprise – Site Beausoleil

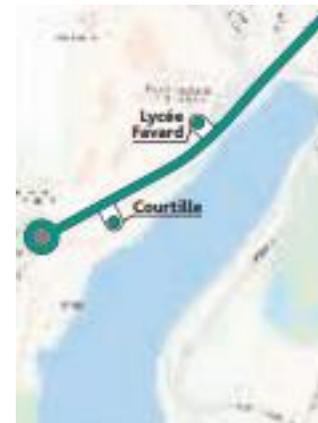


Desserte transports en commun



LIGNES CIRCULAIRES

- Ligne **A** Gare SNCF > Place Bonnyaud > Schœlcher
- Ligne **B** Gare SNCF > Place Bonnyaud > Gambetta
- Ligne **D** Gare SNCF > Charles de Gaulle > Pommeil



Desserte transports en commun

LIGNES CIRCULAIRES

- Ligne **C** Gare SNCF > Courtille > Beauregard

Synthèse analyse – Site Fayolle

Forces

- Historiquement le lieu de pratique de la natation pour les administrés
- A proximité des écoles de la commune de Guéret
- Propriété foncière de la ville
- Desserte par les transports en commun
- Présence du réseau de chaleur
- Topographie du site sans contrainte
- Parcelle sans contrainte forte PLU

Faiblesses

- Surface de la parcelle limitée
- Capacité de stationnement limitée
- Présence d'ensembles bâtis engendrant des co-visibilités
- Orientation bioclimatique de la parcelle imposant de positionner le solarium au Sud et le bâtiment annexe au Nord
- Faible qualité du sous-sol engendrant des surcoûts constructifs
- Sensibilité environnementale recensée sur le site. L'organisation du projet sur la parcelle pourrait être contrainte

Opportunités

- Conservation d'un équipement structurant en centre-ville participant au dynamisme de ce dernier
- Localisation très adaptée pour un usage apprentissage / sport / familles / santé en fréquentation période scolaire

Menaces

- Passage d'une canalisation EP potentiellement à dévier (impact financier non défini à ce jour)
- Nombreux aléas pouvant impacter techniquement et financièrement le projet, à anticiper dans la rédaction du MGP
- Attractivité estivale de l'équipement non garantie du fait des caractéristiques urbaines de l'environnement

Synthèse analyse – Site Beausoleil

Forces

- Environnement naturel qualitatif
- A proximité de la base de loisirs de Courtille
- En entrée Ouest de Guéret, facilement accessible depuis le territoire intercommunal
- Surface disponible importante permettant de développer le projet et le stationnement associé
- Topographie du site sans contrainte
- Caractéristiques du sous-sol plutôt bonnes

Faiblesses

- Eloignement des sites scolaires nécessitant le recours aux transports en commun
- Accès à la parcelle à créer depuis la RD 914 et réflexion sur la desserte transports en commun à mener
- Site non desservi par le réseau de chaleur nécessitant le recours à d'autres sources d'approvisionnement (géothermie / biomasse) : impact délais et coûts
- Achat du terrain à réaliser : impact coût
- Modification / Révision du PLU nécessaire : impact délais
- Zone humide et sensibilité environnementale recensée sur le site sans impacts forts pour la réalisation du projet

Opportunités

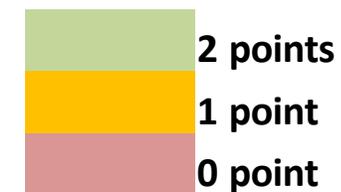
- Renforcement du pôle de loisirs avec une offre aquatique utilisable à l'année
- Localisation très adaptée pour une attractivité renforcée en période estivale en cas d'offre aquatique extérieure (absence d'offre significative à moins de 20km)

Menaces

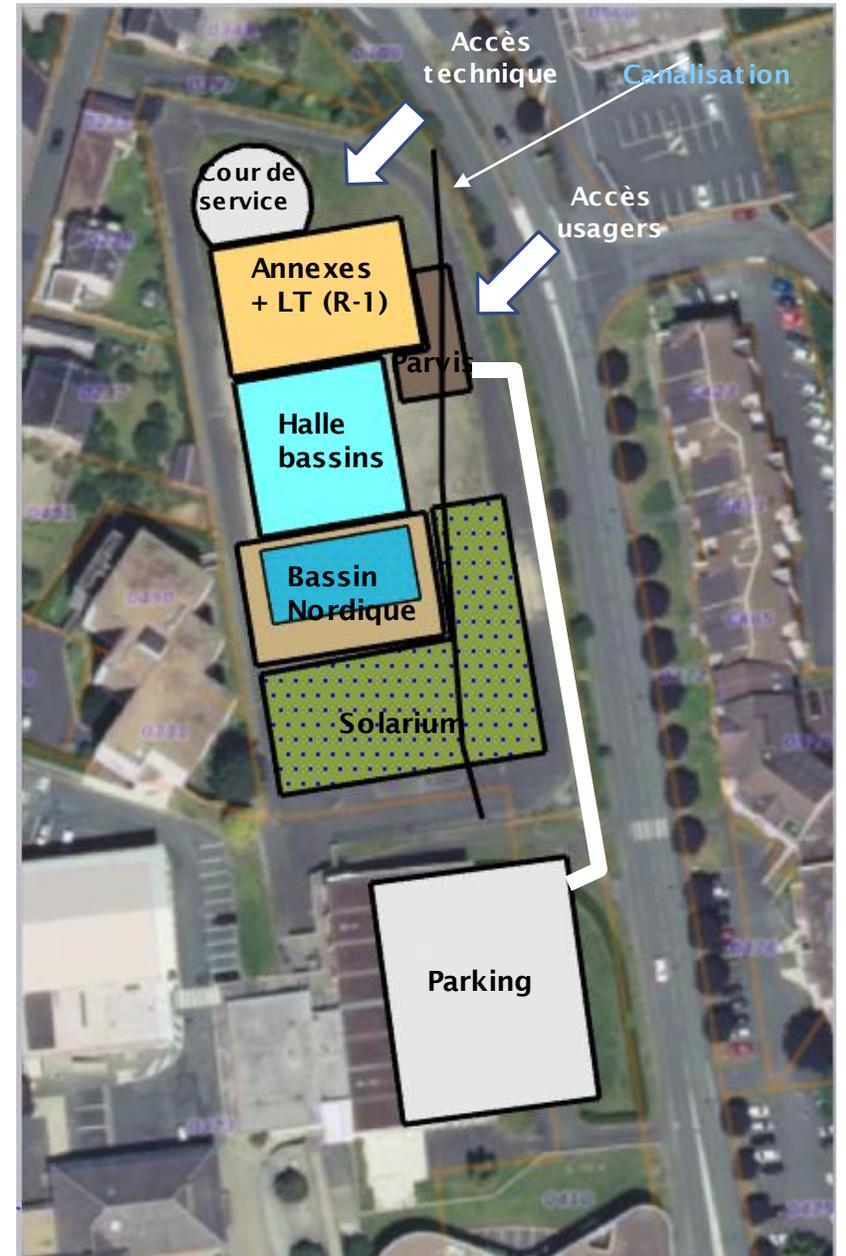
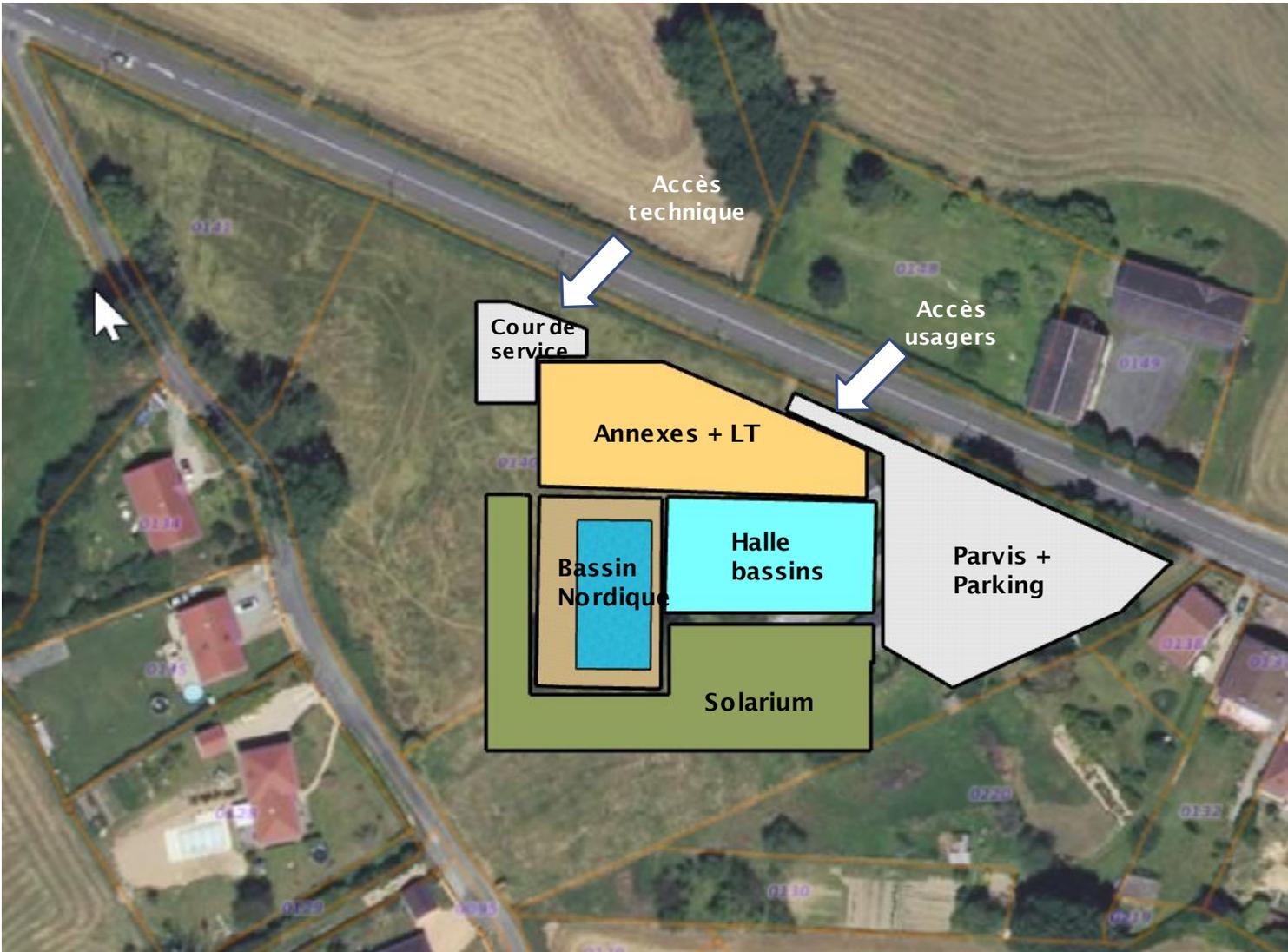
- Proximité d'une poche résidentielle pouvant exprimer une contestation au projet
- Implantation excentrée du centre ville pouvant réduire l'attractivité de l'équipement sur un concept classique

Synthèse comparative

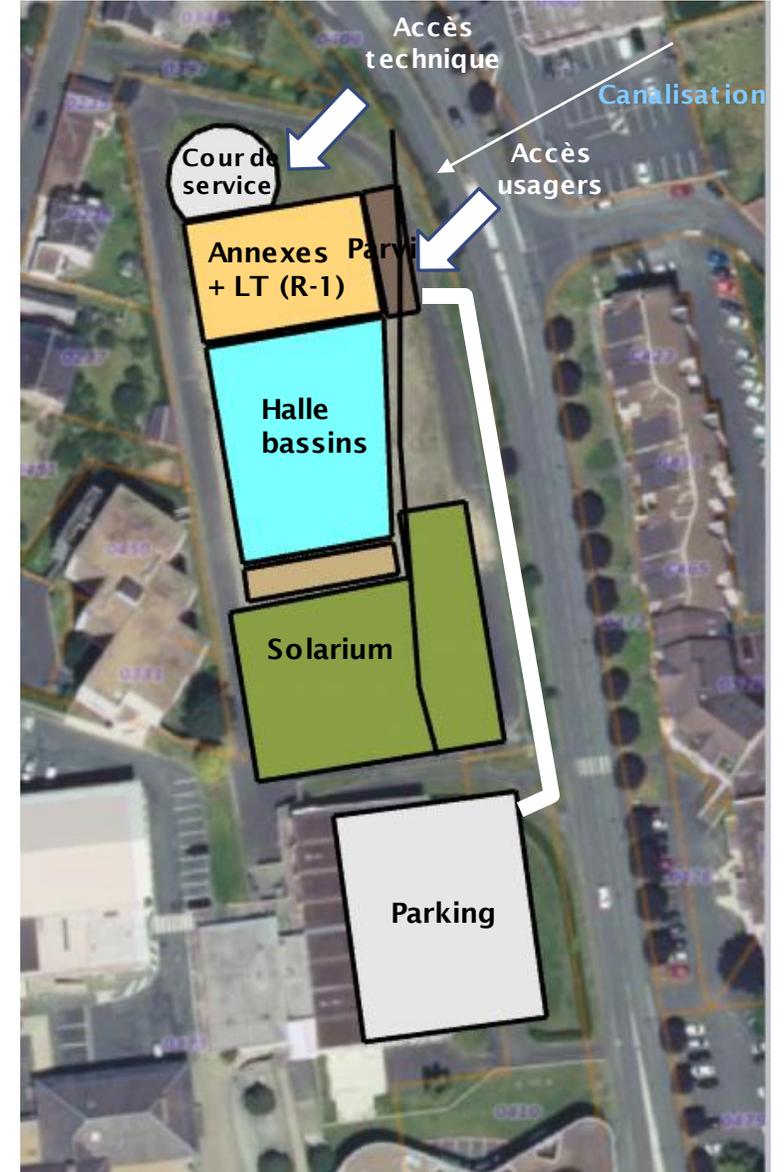
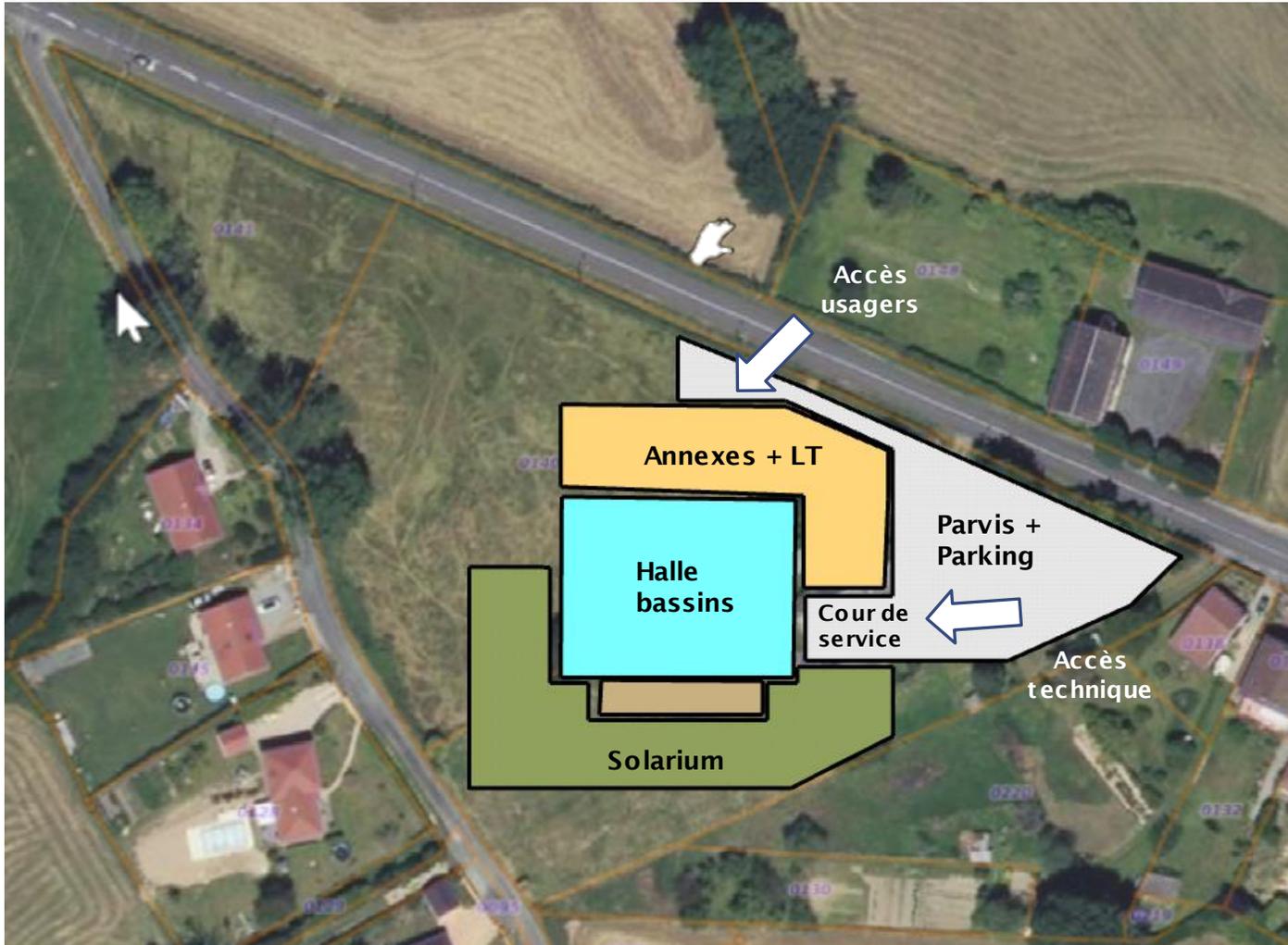
	Scénario 1 - Nordique		Scénario 2 - Couvert	
Analyse technique	Site Fayolle	Site Beausoleil	Site Fayolle	Site Beausoleil
Adéquation avec l'environnement	1			1
Disponibilité foncière	1		1	
Implantation bioclimatique	1			
Facilité d'accès		1		1
Capacité de stationnement	1		1	
Aquisition foncière		1		1
Réseaux présents		1		1
Topographie				
Contrainte de sol				
Sensibilité environnementale	1	1	1	1
Risques majeurs	1		1	
Contraintes PLU		1		1
Evaluation	16	19	18	18
Classement pertinence du site	4	1	2	2



Scénario 1 bis



Scénario 2bis



Investissements consolidés – Evaluation finale

	Scénario 1 - Nordique		Scénario 2 - Couvert	
	Site Fayolle	Site Beausoleil	Site Fayolle	Site Beausoleil
Coût travaux projet	9 458 847,00 €	9 458 847,00 €	10 722 587,00 €	10 722 587,00 €
Fondations spéciales	310 000,00 €	- €	450 000,00 €	- €
Dévoisement ruisseau des chers	400 000,00 €	- €	400 000,00 €	- €
Production de chaleur "In Situ"	- €	200 000,00 €	- €	200 000,00 €
Coûts induits	2 874 348,71 €	2 730 190,99 €	3 241 538,36 €	3 059 470,17 €
Acquisition du terrain	- €	100 000,00 €	- €	100 000,00 €
Démolition piscine existante	350 000,00 €	350 000,00 €	350 000,00 €	350 000,00 €
Démolition barraquements	- €	95 000,00 €	- €	95 000,00 €

Coût consolidé BASE HT	13 393 195,71 €	12 934 037,99 €	15 164 125,36 €	14 527 057,17 €
Option Bien-Être	470 000,00 €	470 000,00 €	470 000,00 €	470 000,00 €
Coût consolidé BASE + Bien-Être	13 863 195,71 €	13 404 037,99 €	15 634 125,36 €	14 997 057,17 €
Option plaine aquatique et pentagliss	560 000,00 €	560 000,00 €	560 000,00 €	560 000,00 €
Coût consolidé BASE + ludique	13 953 195,71 €	13 494 037,99 €	15 724 125,36 €	15 087 057,17 €
Coût consolidé BASE + BE + ludique	14 423 195,71 €	13 964 037,99 €	16 194 125,36 €	15 557 057,17 €
TVA (hors options)	2 678 639,14 €	2 586 807,60 €	3 032 825,07 €	2 905 411,43 €
Coût consolidé TTC (hors options)	16 071 834,86 €	15 520 845,59 €	18 196 950,43 €	17 432 468,61 €

Classement coût opération	2	1	4	3
----------------------------------	----------	----------	----------	----------

Scénario 1

Usagers	Fréquentations	Recettes HT
Grand public	entre 46 000 et 52 000	entre 237 000 € et 271 000€
Scolaires	37 000	24 400,00 €
Autres services publics	35 600	42 720,00 €
Autres produits	0	entre 5 000€ et 15 000€
	entre 118 600 et 124 600	entre 309 000€ et 353 000€

Charges

	entre 1 240 000€ à 1 334 000€
<i>dont fluides</i>	419 000,00 €
<i>dont masse salariale</i>	ente 485 000€ et 500 000€
<i>dont maintenance et entretien</i>	167 000,00 €

Déficit d'exploitation

-930 000€ à -980 000€

Scénario 2

Usagers	Fréquentations	Recettes HT
Grand public	entre 39 000 et 46 000	entre 206 000€ et 244 000€
Scolaires	37 000	24 400,00 €
Autres services publics	35 600	42 720,00 €
Autres produits	0	entre 5 000€ et 15 000€
	entre 106 600 et 113 600	entre 272 000€ et 320 000€

Charges

	entre 1 274 000€ à 1 368 000€
<i>dont fluides</i>	450 000,00 €
<i>dont masse salariale</i>	ente 485 000€ et 500 000€
<i>dont maintenance et entretien</i>	164 000,00 €

Déficit d'exploitation

-1 000 000€ à -1 050 000€



► Choix du scénario (y compris BE) et du site

□ 4 choix :

- 1. Bassin d'apprentissage couvert et bassin sportif « nordique » à Beausoleil (13 404 037 €)**
- 2. Bassin d'apprentissage et bassin sportif couvert à Beausoleil (14 997 057 €)**
- 3. Bassin d'apprentissage couvert et bassin sportif « nordique » à Fayolle (13 863 195 €)**
- 4. Bassin d'apprentissage et bassin sportif couvert à Fayolle (15 634 125 €)**