

Rapport du Conseil communal au Conseil général relatif à une demande de crédit de 194'700 francs pour la rénovation de l'espace wellness du Centre Sportif Régional

Madame la présidente,
Mesdames et Messieurs les conseillers généraux,

1. Introduction

L'espace « wellness » du Centre sportif régional est situé au sous-sol du bâtiment sous les parties sanitaires des vestiaires de la piscine. Il est équipé d'un hammam, d'un sauna, d'une zone sanitaire qui est composée d'un WC, d'un lavabo et d'une douche.

Il faut savoir que dès l'ouverture de l'infrastructure en 2001, des infiltrations d'eau avaient déjà été constatées. Depuis 2010, le problème s'est amplifié de manière inquiétante provoquant ainsi la dégradation des parties hautes de ces locaux. Pour y remédier, un assainissement des douches, des toilettes et des pédiluves de la piscine a été réalisé avec succès en 2013. Toutefois les dégâts occasionnés par ces infiltrations sont désormais importants : rouille de la structure métallique des faux-plafonds, coulures sur les murs, lames de bois du sauna déformées, décollements du carrelage dans le hammam, usure des appareils électriques à cause de l'humidité pour citer les dégâts les plus voyants. A la même époque, une augmentation de pannes de l'appareillage électrique de gestion du hammam et du sauna a été également constatée provoquant régulièrement l'arrêt de leurs programmations. Il est à noter que dès 2010, des démarches avaient été entreprises auprès du bureau d'architecte Ferrari pour signaler ces malfaçons afin de le contraindre à réparer ces dégâts. Malheureusement, après avoir pris des avis de droit, il s'est avéré qu'il était trop tard pour pouvoir entreprendre une quelconque action contre le maître d'œuvre car le délai de garantie était dépassé. La situation s'étant encore aggravée depuis, l'assainissement expliqué plus haut aurait dû être entrepris avant que la situation ne s'aggrave encore plus.

2. Amélioration de la sécurité et réadaptation de l'offre

Actuellement, en cas de problèmes (appel à l'aide d'un client, défautuosité déclenchant une alarme, ...), l'accès actuel à l'espace « wellness » impose au garde-bain de devoir abandonner la surveillance des bassins car il doit sortir dans le hall, descendre l'escalier Nord, traverser une zone de service pour s'y rendre. Ce cheminement est long et ne correspond pas aux attentes en matière de sécurité tant du côté de la piscine que de celui de l'espace « wellness ».

Les clients sont confrontés également à la même problématique, particulièrement ceux qui achètent une prestation combinée piscine et wellness ce qui représente une bonne partie des ventes. Dans un premier temps, ceux-ci entrent à la piscine, se rechangeant en rangeant leurs affaires dans un casier puis les reprennent pour se rendre en maillot de bain au sous-sol pour les redéposer dans un autre casier au wellness.

Tous ces inconvénients ajoutés aux désagréments dus aux pannes et aux dérangements récurrents qui s'y produisent nous ont incités à réfléchir de manière globale afin de proposer une solution fonctionnelle pour remédier principalement à la problématique de la sécurité et rendre l'accessibilité à cet espace plus simple.

Fort de ce constat et en tenant compte des contraintes statiques et techniques des locaux existants, un accès direct depuis la piscine a été créé durant la fermeture annuelle d'été. Un escalier métallique en colimaçon reliera prochainement la piscine directement au wellness. Cette première étape solutionne ainsi la problématique de la sécurité et de l'accessibilité. Dès lors, il convient désormais de redonner à cet espace un aspect plus convivial en le rénovant.

3. Travaux de rénovation

Il s'avère que ces travaux de rénovation devront tenir compte des moyens dont nous disposons conjugués aux attentes de notre clientèle qui est de type « familiale ». En d'autres termes, proposer aux familles des activités dans un même espace ce qui permettra de répondre aux besoins des enfants (toboggan et jeux) et de leurs parents (jacuzzi et wellness).

En raison de l'implantation des locaux et des contraintes techniques évoquées plus haut, les trois volumes de l'espace wellness seront maintenus et seuls les éléments qui doivent être réellement changés, seront remplacés. Il est à noter que le carrelage du sol des corridors et de la salle de repos sera conservé en l'état.

- ❖ Le hammam
Le sol, les parois et le plafond seront remplacés par une nouvelle structure simple constituée de parois 4 faces de 80 mm d'épaisseur. La fontaine à eau sera aussi remplacée par un modèle standard plus pratique. La robinetterie de la fontaine sera équipée d'un distributeur sur ressort avec douchette. Des bancs carrés munis de lumière LED sous les bancs seront installés. Un écoulement linéaire plus pratique et plus hygiénique remplacera l'écoulement actuel. Les parties supérieures seront étanchéifiées et le plafond sera également équipé de lumières LED. Le générateur de vapeur actuel qui pose problème sera remplacé par un générateur standard et adapté de type Tylö de 12 kW. La porte d'accès sera également remplacée, la porte actuelle n'étant plus étanche.
- ❖ Le sauna
La cabine du sauna sera également remplacée par un modèle conforme de même volume. L'intérieur en épicea sera équipé de bancs standards en tremble style panorama. La porte sera également remplacée ceci pour des questions d'étanchéité. Un poêle Tylö d'une puissance de 16 kW complétera l'équipement. Des lumières LED sous les bancs seront installés et remplaceront les ampoules à incandescence.
- ❖ Le corridor conduisant à la salle de repos
Le corridor d'accès à la salle de repos sera repeint et équipé d'un éclairage indirect à LED.
- ❖ La salle de repos
La salle de repos sera séparée du corridor par la pose d'une paroi et d'une porte ceci afin de préserver la tranquillité des personnes qui s'y trouveront. Elle sera équipée de 6 à 8 transats qui remplaceront les bancs en bois qui sont installés actuellement et qui sont endommagés par des coulures d'eau. Les murs sombres de cet espace seront repeints afin de donner à ce volume un aspect plus convivial.
- ❖ Le faux-plafond de tout l'espace wellness
Le faux-plafond métallique actuel qui a été très endommagé par les infiltrations d'eau sera remplacé par une structure suspendue avec dalle Hydroboard non corrosive prévue pour ce genre de local.
- ❖ Le carrelage des douches et la baignoire d'eau froide
Les deux douches et la baignoire d'eau froide qui se situent entre le hammam et le sauna seront conservées mais le carrelage bleu qui est en mauvais état, sera changé au profit d'un carrelage plus adapté à son entretien.

Dans cette optique, plusieurs devis ont été demandés à des entreprises de la région dans la mesure du possible. Toutefois, vu la spécificité de cet espace (hammam, sauna et l'espace « détente »), des sociétés romandes spécialisées dans ce domaine ont été également approchées.

Les principaux postes de rénovation sont ventilés comme suit :

Objets		Montants
Le hammam		fr. 56'000.-
Le sauna		fr. 46'000.-
Le corridor	Eclairage	fr. 6'300.-
	Peinture des murs	fr. 5'200.-
La salle de repos	Paroi de séparation avec le corridor, porte, éclairage et équipement	fr. 29'000.-
	Peinture des murs	fr. 7'700.-
Plafond	Pose d'un nouveau faux-plafond	fr. 20'500.-
Sanitaires	Carrelage	fr. 6'000.-
Divers et imprévus	Réserve de 10%	fr. 18'000.-
TOTAL		fr. 194'700.-

4. Analyse du chiffre d'affaires

Afin de pouvoir établir une estimation de la plus-value qu'apportera cette rénovation, les nombres d'entrées et les chiffres d'affaires des cinq dernières années ont été analysés (voir tableau ci-dessous).

	2013		2014		2015		2016		2017 (6 mois)	
	Nb	CA	Nb	CA	Nb	CA	Nb	CA	Nb	CA
Abonnements	8	760.00	3	266.00	0	0.00	0	0.00	2	391.00
Entrées	1700	18'297.00	3018	29'125.00	1657	23'900.00	1607	20'008.00	758	8'668.00
Totaux CA		19'057.00		29'391.00		23'900.00		20'008.00		9'059.00

On peut constater que :

- ❖ le nombre d'abonnements vendus a diminué de manière générale. Toutefois, vu les quantités vendues, on peut considérer ces ventes comme peu significatives. Il est à noter que ces ventes d'abonnements sont le reflet de la prestation peu attractive qui est proposée ;
- ❖ la moyenne des ventes annuelles d'entrées se situe aux alentours de 1'900 ;
- ❖ depuis 2013, les recettes (CA) diminuent régulièrement alors que les coûts d'exploitation augmentent principalement en raison des réparations récurrentes à effectuer ;
- ❖ de manière raisonnable, la rénovation de ce nouvel espace accessible directement depuis la piscine, devrait générer une augmentation de fréquentation qui peut être prudemment évaluée en vente supplémentaire annuelle de 30 abonnements pour un montant d'environ 6'000 francs et 850 entrées représentant une somme de 15'000 francs.

5. Effets financiers

Il est à noter que les coûts de fonctionnement vont diminuer car les travaux de rénovations touchent des volumes qui resteront identiques et qui conservent exactement les mêmes fonctions. Par contre, l'appareillage nouveau (poêle pour la sauna, générateur de vapeur au hammam et les lumières LED) sera plus économe en énergie et au niveau entretien et surveillance, l'accès direct devrait, dans une faible proportion, réduire les coûts d'entretien. Le temps prévu à l'entretien

journalier, soit 1 heure restera identique mais nous n'avons pas au sein du CSR de décompte séparé des consommations électriques.

Au vu de ce qui précède, comme le coût annuel d'entretien du wellness est connu puisqu'il ne changera pas et dans la mesure où l'amortissement de ces travaux est calculé sur une durée de 15 ans, l'augmentation du coût d'exploitation annuel devrait être largement couverte par les recettes indiquées plus haut et devrait même générer une augmentation du chiffre d'affaires.

Investissement (arrondi)	fr. 200'000.-
Amortissements annuels	fr. 13'300.-
Intérêts sur investissement (2%)	fr. 2'000.-
Variation des coûts d'exploitation	Néant
Surcoût annuel	fr. 15'300.-
Coût de conciergerie (1 heure/jour)	fr. 17'000.-
Augmentation prévue des recettes	fr. 15'000.-
Recettes de base	fr. 18'000.-
Résultat	fr. 700.-

L'augmentation des revenus, bien que probable, n'en reste pas moins hypothétique. L'intégralité de la dépense est donc soumise aux mécanismes de maîtrise des finances. Le montant maximal des investissements pouvant être votés en 2017 étant dépassé à la date de la rédaction du présent rapport, l'arrêté qui vous est soumis requiert la majorité qualifiée en application de l'article 3.10 al. 2 du Règlement des finances.

6. Conclusions

La rénovation de cet espace est nécessaire et l'accès direct créé depuis la piscine, sécurisera de manière pérenne tant l'espace « plage » que l'espace « wellness ». L'offre combinée piscine et Wellness fait partie depuis la création du Centre sportif de l'offre nécessaire à l'attractivité du centre pour la population du Val-de-Travers. De plus, elle constituera un atout supplémentaire très apprécié lors de l'accueil de camps sportifs.

Le présent crédit va nous permettre de remettre à niveau cette prestation, sans luxe mais néanmoins avec une qualité raisonnable pour maintenir un accès grand public à ce type de prestation.

Pour ce faire, nous vous invitons à accepter le crédit qui vous est soumis.

En vous remerciant de votre attention, nous vous prions de croire, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs les conseillers généraux, à l'expression de nos sentiments distingués.

Val-de-Travers, le 16 août 2017

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
LE PRESIDENT : LE CHANCELIER :

Christian Mermet

Alexis Boillat

Annexe :

- projet d'arrêté

