



AMBERT  
LIVRADOIS  
FOREZ

# ÉNONCÉ DES EXIGENCES

Village vacances Le Brugeron

Direction Economie



**Système national de gestion de projet**

Gestion du village vacances le Brugeron

Phase de définition

## But du document

L'énoncé des exigences est une proposition à une autorité, qui définit un problème opérationnel ou une possibilité et une approbation en vue de réaliser les activités de l'étape d'identification du projet. L'objectif de cette étape est de produire une analyse de rentabilisation et un arrêté de projet qui permettront d'évaluer si le projet peut passer à l'étape de réalisation à la suite de l'obtention de l'approbation préliminaire de projet.

**Acteurs du projet :** élus de la Communauté de communes, élus de la commune du Brugeron, SPL La Ô, PNR et TDM (actionnaires), clients actuels notamment les clients habituels (Sanofi, Smurfit Kappa, Office national chasse, Motos Greg Fayard, Cyclo les Copains, etc).

## Préparation :

- Expérience de la ComCom et de la SPL depuis 2011 (notamment Christine Cossart depuis 2014)
- Étude économique Projective group

Approbation par le Bureau d'Ambert Livradois-Forez, présidé par Daniel FORESTIER

## Table des matières

Directives.....	Erreur ! Signet non défini.
1 Objectif.....	Erreur ! Signet non défini.
2 Contexte .....	Erreur ! Signet non défini.
3 Définition du problème et des possibilités.....	1
4 Risques liés à la non-réalisation du projet.....	2
5 Pouvoir d'approbation .....	2
6 Financement.....	2

## 1 OBJECTIFS

Le présent énoncé des exigences vise à définir un modèle de gestion sur le village-vacances du Brugeron.

Le village-vacances est actuellement géré par la SPL La Ô. Cette gestion n'est pas satisfaisante à plusieurs égards et notamment du fait du déséquilibre financier récurrent de cette SPL (dont la Communauté de communes est l'actionnaire majoritaire).

## 2 CONTEXTE

Le Village vacances du Brugeron a fait l'objet d'une réhabilitation en 2010-2011. Aujourd'hui, l'établissement propose :

- 84 lits répartis (21 chambres répartis sur deux bâtiments) ;
- Bar/restaurant 80 couverts ;
- Deux salles de séminaires, deux salles détente ;
- Espaces aquatiques (ces espaces ne sont pas aujourd'hui opérationnels).

Ce complexe est le deuxième plus grand complexe d'hébergement présent sur ALF (Azureva 270 lits, Saviloisirs 60 lits). Le Village vacances a peu de concurrence sur de l'accueil de groupe sur le niveau de prestations proposés (VVF Monts du Forez). Néanmoins, il souffre d'un éloignement géographique notamment des activités touristiques (même si Chalmazel est un pôle de proximité).

Lors des dernières années, le village vacances a fonctionné essentiellement sur certaines activités :

- Une prestation de repas pour la mairie et la Cocom (cantine, maison de retraite) pour environ 100 000€. Ces prestations ont pris fin depuis septembre 2020. Cela va permettre à la structure d'avoir des périodes de fermeture complète notamment en période hivernale et de mieux maîtriser les charges.
- Des prestations d'hébergements de groupe (1400 nuitées environ) , souvent avec repas (sportifs, séminaires, regroupements familiaux). Cette activité fonctionne relativement bien en avril-mai-juin, voir en septembre-octobre.

Ces activités génèrent entre 250 000€ et 300 000€ de chiffres d'affaires ce qui n'est pas suffisant pour couvrir les charges liées au bâtiment et à l'activité.

## 3 DÉFINITION DU PROBLÈME & DES POSSIBILITÉS

La SPL La Ô a présenté plusieurs résultats financiers négatifs. Elle ne possède plus de capital lui permettant d'avoir une trésorerie suffisante. De plus, l'équilibre financier du village vacances du Brugeron est tronqué par certains éléments :

- La Communauté de communes prend en charge certaines dépenses (chauffage, réparations, eau) et ne fait pas payer de loyer à la SPL La Ô ;
- L'auberge du Béal fait également partie de la SPL La Ô et vient rattraper, en partie, le déficit structurel du Brugeron.

Le Village vacances a des axes de progrès nombreux pour pouvoir établir un équilibre financier sur cet équipement :

- Pour l'accueil d'individuels ou de familles, le village vacances ne dispose pas de gérant sur place ce qui rend difficile l'accueil de ces clientèles et les réservations (type Booking). Le complexe est très peu loué en juillet-août alors que la demande touristique est forte à cette période.
- Pour l'accueil de groupe, l'offre de la location de l'établissement entier « type meublé » ou l'accueil de mariages ne sont pas satisfaisants (organisation des espaces, politique tarifaire).
- Pour les repas, le Brugeron n'a pas la réputation d'un restaurant de qualité, ouvert à un public local.
- La communication et notamment la communication numérique est à revoir, afin de rendre l'établissement plus visibles
- Fermeture de l'établissement sur certaines périodes.

Afin de remédier à ce problème, il convient de repenser le nouveau modèle de gestion sur le village-vacances du Brugeron. Plusieurs possibilités de gestion existent :

- Régie directe : très difficile sur ce type d'équipement
- Délégation service public (gestionnaire privé qui paie un loyer à définir)
- Entreprises publiques locales : relancer la SPL en ayant un changement important (RH, remise en état du capital de départ).
- Vente du bâtiment (capital restant dû des emprunts 460 000€).

**Au préalable, certains travaux urgents sont à réaliser sur le bâtiment.**

#### **4 RISQUES LIÉS À LA NON-RÉALISATION DU PROJET**

Le contrat de gestion du village-vacances avec la SPL La Ô court jusqu'à juillet 2023. Toutefois, le maintien de cette activité met en péril la SPL qui a des ressources financières (capital négatif) et humaines limitées. Sans autre solution de gérance, la fermeture du bâtiment d'accueil actuel est à envisager (2021).

**Sans réalisation des travaux de réfection, la fermeture des espaces aquatiques doit être actée.**

## 5 CONSULTATION & POUVOIR D'APPROBATION

Il conviendra d'associer le conseil d'administration de la SPL La Ô (actuel Président : M. Daurat) pour évoquer le contrat actuel qui lie la Communauté de communes et la SPL (le Brugeron et le Beal).

La relation avec la commune est également à surveiller.

## 6 FINANCEMENT

### Coût travaux à prévoir :

*Alia : étude traitement d'air.*

• Mise en place d'un Contrat de Maintenance sur Piscine ET Cuisine - Étude Pole Eco	15 000.00
• Remise à niveau des installations Thermique interne + Traitement D'air + Extraction et CTA -	21 500.00
• Reprise de L'ensemble des Vestiaires compris Murs + Plafond + Équipement de Chauffage + Sols	42 000.00
• Reprise des Carrelages de la Piscine + Traitement des Murs et Sols Endommagés	12 000.00
• Repriseur Traitement Hydro de la Terrasse	3 800.00
• Suivie de Peintures de l'ensemble des Murs Chambre Impactés par les Taux D'hygrométrie Défectueux DETOURS	2 860.00
• Reprise de la Main courante Accès Escalier depuis Accueil vers RDC	1 300.00
• TOTAL Estimation	98 460 .00 H. T

Coût fonctionnement actuel : 92000€ d'annuité d'emprunt.

En 2020, l'eau, le chauffage (30000€), la TEOM et certaines réparations ont été pris en charge par la Communauté de communes.

Il n'y a pas eu de loyer en 2019 et en 2020 émis par la Communauté de communes.

