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 Là 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 Futourism sur l’hébergement touristique
* Etude économique Projective group sur l’équipement du Brugeron

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

**Table des matières**

[Directives i](#_Toc18671681)

[1 Objectif 1](#_Toc18671682)

[2 Contexte 1](#_Toc18671683)

[3 Définition du problème et des possibilités 1](#_Toc18671684)

[4 Risques liés à la non-réalisation du projet 2](#_Toc18671685)

[5 Pouvoir d'approbation 2](#_Toc18671686)

[6 Financement 2](#_Toc18671687)

# 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 Là 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).

# 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). Or, dans la stratégie touristique d’ALF, l’hébergement touristique est jugé comme un point faible (4500 lits touristiques dont au moins 1000 lits créer ou rénover – cf étude Futourism).

De plus, 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.

# DÉFINITION DU PROBLÈME & DES POSSIBILITÉS

Le gestionnaire actuel du Brugeron, la SPL Là Ô, présente plusieurs résultats financiers négatifs. Elle possède un capital négatif qui met en péril sa trésorerie et sa survie. De plus, l’équilibre financier actuel du village vacances du Brugeron est atténué 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 Là Ô ;
* L’auberge du Béal fait également partie de la SPL Là Ô est vient rattraper, en partie, le déficit structurel du Brugeron.

Par ailleurs, par suite d’un problème technique (ventilation piscine), certains travaux urgents sont à réaliser : remise à niveau des installations, reprise des vestiaires, reprise des menuiseries, reprise des carrelages, etc. Coût évalué à 99 000€.

Après réflexion et échanges avec différents partenaires, il est proposé :

1/ Fin 2020 : mettre un terme au contrat actuel entre la SPL et ALF sur la gestion du Brugeron ; la SPL serait conservée pour la gestion des équipements du col du Béal ;

2/ Engager des travaux début 2021 pour permettre une exploitation au printemps 2021 (si possible dès avril) ;

3/ Trouver un gestionnaire (contrat de location-gérance) pour la période d’avril à octobre 2021 qui permettent travailler plusieurs pistes d’améliorations (cf étude économique Projective) :

* Améliorer l’accueil de la clientèle d’individuels ou de familles (type Booking) avec notamment un gérant sur place (au moins juillet-août) ;
* Avoir une offre pour les groupes plus diversifiée : pension mais aussi location sèche de certains espaces (bâtiment nord) avec une adaptation de la politique tarifaire ;
* Avoir une offre plus qualitative sur le restaurant (type menu de terroir plutôt que menu cantine) qui serait plus ouvert à la clientèle extérieure au village vacances ;
* Améliorer la communication notamment la communication numérique. Le terme de « Village vacances Là Ô » doit être changé.
* Fermeture de l’établissement sur certaines périodes si cela est opportun (certaines semaines de printemps ou de septembre-octobre).

A la suite de ce contrat de location-gérance, une évaluation sera faite selon plusieurs critères (équilibre financier, service rendu, etc.) et un nouveau modèle sera défini à partir de 2022.

En parallèle, un plan pluri-annuel d’activités notamment de pleine nature sera mis en place autour du Brugeron : VTT (parc VTT électrique, sentier permanent), espace trail (liaison avec Chalmazel à mettre en place), randonnée famille ou thématique, etc.

# RISQUES LIÉS À LA NON-RÉALISATION DU PROJET

Le contrat de gestion du village-vacances avec la SPL Là 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 du Brugeron actuel est à envisager à court terme (2021).

# CONSULTATION & POUVOIR D'APPROBATION

Il conviendra d’associer le conseil d’administration de la SPL Là Ô (AG le 30 novembre ?) 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.

# FINANCEMENT

***Coût travaux à prévoir (2021) :***

* Mise en place d'un Contrat de Maintenance sur Piscine ET Cuisine 15 000,00 - Étude Pole Eco non Comptabilisé
* Remise a niveau des installations Thermique interne + Traitement D'air + Extraction et CTA -21500,00
* Reprise de L'ensemble des Vestiaires compris Murs + Plafond + Équipement de Chauffage + Sols 22000,00
* Reprise des Carrelages de la Piscine + Traitement des Murs et Sols Endommagés 12000,00
* Reprise des Menuiserie Extérieures Bois sur Piscine et Bar compris Porte Accès depuis Terrasse 21000,00
* Repriseur Traitement Hydro de la Terrasse 3800,00
* Suivie de Peintures de l'ensemble des Murs Chambre Impactés par les Taux D'hygrométrie Défectueux DETOURS 2860,00
* Reprise de la Main courante Accès Escalier depuis Accueil vers RDC 1300,00

***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 2018 et en 2019 émis par la Communauté de communes.

***Fonctionnement prévisionnel 2021 :***

Prise en charge des coûts du bâtiment notamment lors des périodes non concernées par la gérance (octobre à mars).

Recettes de location à établir avec le nouveau gérant (pour rappel : le loyer de 20000€ / an hors charges était prévu pour la SPL comme loyer de base)