

CONSULTATION CITOYENNE

# TRANSAT

DOSSIER DE CONSULTATION

*je vote !*



26 NOVEMBRE 2023

# SOMMAIRE

**03**

---

## **COURRIER DES MAIRES**

**06**

---

## **ÉTUDE TECHNIQUE ET FINANCIÈRE**

Document technique et financier réalisé par le cabinet d'études NOGA/Prisme, décrivant l'état actuel de l'équipement et le scénario de réhabilitation projeté en cas de réponse favorable.

**50**

---

## **SIMULATEUR DE FISCALITÉ ADDITIONNELLE ANNUELLE**

Élément clef de la consultation citoyenne, il vous permet d'avoir une idée de votre contribution annuelle en cas de réouverture de l'équipement.

**54**

---

## **DÉLIBÉRATION S12B N°07/2023 ET DÉLIBÉRATION ISNEAUVILLE N°2023/046**

Ces deux délibérations (S12B/Ville d'Isneauville) ont trait aux modalités d'organisation de la consultation citoyenne relative à la réhabilitation de la Piscine Transat.

**64**

---

## **PROJET DE DÉLIBÉRATION DU SYNDICAT INTERCOMMUNAL S12B**

Ce projet de délibération est la base légale de la consultation citoyenne et celui qui serait proposé en cas de réponse favorable à la réouverture. Elle acterait le principe de fiscalisation communale annuelle.

**69**

---

## **PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ SYNDICAL DU 15 SEPTEMBRE 2023**

**78**

---

## **ANNEXES**

# 03



COURRIER DES MAIRES



**CONSULTATION CITOYENNE**

# **EXPRIMEZ-VOUS**

## **À PROPOS DE LA RÉOUVERTURE DE LA PISCINE TRANSAT**

Le 10 octobre 2023,

Madame, Monsieur,  
Cher(e)s habitant(e)s,

La fermeture de la piscine intercommunale Transat, intervenue en 2016, a été une décision difficile.

Elle est un sujet récurrent dans les conversations de tous les jours et dans les débats de nos assemblées locales. Force est de constater que cet équipement manque aujourd'hui aux habitant(e)s du Plateau Nord de l'agglomération rouennaise, et singulièrement aux plus jeunes qui ne peuvent pas facilement apprendre la natation. L'absence de piscine de proximité nuit également à l'attractivité de notre territoire.

Ce constat est partagé par les trois Maires que nous sommes. Pour autant, la réalité des faits et des chiffres s'impose également à nous.

Le coût de la rénovation est en effet estimé à un montant compris entre 8 et 10 millions € TTC selon les scénarios retenus, et le coût de fonctionnement annuel à une somme comprise entre 650 000 et 800 000 €. Même avec les subventions et aides auxquelles nous pourrions prétendre pour la rénovation, les communes membres historiques du SI2B, Bihorel et Bois-Guillaume, n'ont pas les capacités budgétaires pour assumer seules cette charge. C'est pourquoi il a été décidé de chercher à mutualiser l'effort avec davantage de communes et, dans le même temps, d'explorer la voie d'une fiscalité additionnelle intercommunale pour les contribuables.

La Commune d'Isneauville a accepté d'envisager la possibilité d'adhérer au Syndicat Intercommunal; ce sera l'objet de la consultation qui sera proposée aux isneauvillais.

Pour les bihorellais et bois-guillaumais, il s'agira de s'exprimer sur l'opportunité d'une réouverture, conditionnée par un recours à l'impôt foncier. Ainsi, les coûts d'investissement, qui correspondraient au montant des travaux de remise en état de la Piscine, seraient pris en charge par les budgets communaux. Le coût de fonctionnement annuel serait quant à lui, financé par une fiscalité additionnelle.

L'impact pour les propriétaires serait modéré. Il interviendrait certes, et nous en sommes conscients, dans un contexte marqué par l'inflation et la réévaluation des bases décidée par l'État, mais il est de notre devoir de trancher cette question définitivement et de ne pas laisser l'équipement se dégrader de manière irrémédiable.

Comme il s'agit de faire participer financièrement les habitants, il nous semble légitime de vous poser directement la question. Tel est l'objet de la présente **consultation** qui se déroulera :

# LE DIMANCHE 26 NOVEMBRE 2023

de 8 heures à 18 heures dans chacune des trois communes  
et au sein de votre bureau de vote habituel.

En tant que bihorellais ou bois-guillaumais, vous pourrez vous exprimer en répondant **par oui ou par non** à la question suivante: « **Êtes-vous favorable à la réouverture de la piscine Transat dont le coût de fonctionnement serait financé par une fiscalité additionnelle annuelle?** ».

En tant qu'isneauvillais, la question sera la suivante: « **Êtes-vous favorable à l'adhésion de la Commune d'Isneauville au Syndicat Intercommunal SI2B, gérant la Piscine Transat, en vue d'une éventuelle rénovation et exploitation qui seront financées par le budget communal et/ou par une taxe additionnelle fixe annuelle?** ».

**Une réunion publique d'information** en présence des trois Maires et du bureau d'études est prévue dans chaque Ville pour vous présenter le projet et répondre à toutes vos questions :

- **À Bihorel** : le mardi 7 novembre 2023 à 18h30 au P'tit Lido/Foyer Municipal.
- **À Isneauville** : le mercredi 8 novembre 2023 à 18h30 à la Salle des Fêtes.
- **À Bois-Guillaume** : le jeudi 9 novembre 2023 à 18h30 à l'Espace Guillaume le Conquérant.

Pour éclairer votre vote, vous pourrez également consulter le dossier d'étude de la Piscine sur nos sites Internet ainsi que sur les différents supports pédagogiques mis à votre disposition dans chaque Mairie. **Un simulateur en ligne vous permettra d'estimer le montant que représenterait cette fiscalité additionnelle pour votre cas.**

Nous souhaitons que ce bel exercice de démocratie directe se passe dans les meilleures conditions, dans un esprit constructif et apaisé sur un sujet strictement local et n'ayant aucune dimension politique.

**Nous espérons une participation significative à cette consultation dont le résultat sera décisif.**

Clarté, responsabilité et transparence, voilà ce qui guide notre action sur ce sujet important pour notre territoire et pour votre vie quotidienne.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, cher(e)s habitant(e)s, à l'assurance de nos sincères salutations.

**PASCAL HOUBRON**

**MAIRE DE BIHOREL**  
PRÉSIDENT DU SI2B

*C'est à vous de décider!*  
*Bien cordialement,*



**THÉO PÉREZ**

**MAIRE DE BOIS-GUILLAUME**  
VICE-PRÉSIDENT DU SI2B

*Je sais pouvoir compter sur  
votre implication.*  
*Bien chaleureusement,*



**SYLVIE LAROCHE**

**MAIRE D'ISNEAUVILLE**

*Soyez des citoyens et  
citoyennes engagés.*  
*Votez!*  
*Bien à vous,*



# 06



ÉTUDE TECHNIQUE ET FINANCIÈRE

BIHOREL

BOIS  
GUILLAUME

Isneauville

# PROJET DE RÉHABILITATION DE LA PISCINE TRANSAT

NOVEMBRE 2023

CONSULTATION CITOYENNE

# TRANSAT

PISCINE INTERCOMMUNALE

je vote !

26 NOVEMBRE 2023



The illustration shows a hand dropping a ballot into a box labeled 'je vote !'. The background features a modern swimming pool building with large glass windows and a sign that reads 'TRANSAT'. There are also some people and trees in the scene.

# Préambule	<i>page 3</i>
# Données contextuelles	<i>page 7</i>
# Etat des lieux	<i>page 19</i>
# Préprogramme	<i>page 31</i>
# Approche économique	<i>page 38</i>



# # PRÉAMBULE

# Contexte

# Objet du document

# Pilotage de l'étude



## CONTEXTE

- La ville de Bihorel dispose sur son territoire de la piscine TRANSAT implantée rue de Verdun.

A l'origine, la piscine réalisée en 1971 comprenait un bassin de nage en ligne et un bassin d'apprentissage. Des travaux de restructuration engagés en 1993 ont conféré à l'équipement sa morphologie actuelle et sa vocation sport et loisirs.

L'équipement, dans sa configuration actuelle, comprend :

- **Un hall bassins couverts avec :**
  - un bassin sportif de 375 m<sup>2</sup>,
  - un bassin ludique de 120 m<sup>2</sup>,
  - un bassin d'apprentissage et d'activités de 130 m<sup>2</sup> environ – contigu du bassin de réception du toboggan,
  - un toboggan,
  - une pataugeoire,
  - des plages périphériques et une zone gradinée.
- **Un espace remise en forme avec:**
  - des vestiaires dédiées,
  - deux saunas, un puits d'eau froide et des douches.
- **Des annexes avec :**
  - un accueil public,
  - un restaurant indépendant en liaison avec l'accueil,
  - des annexes baigneurs avec deux vestiaires collectifs et des vestiaires individuels – la zone sanitaire et douches étant communes,
  - des annexes de service (administration, locaux du personnel, infirmerie et dépôts,
  - des locaux techniques,
- **Des espaces extérieurs:**
  - un solarium baigneurs,
  - des stationnements dédiés

techniques).

- La gestion et l'exploitation de l'équipement ont été externalisées depuis 1993.

La piscine TRANSAT assurait des missions de service public variées à destination du grand public, des scolaires et du mouvement sportif.

En 2014, la fréquentation totale était de **216 878 passages** soit près de 620 personnes par jour avec des effets de crêtes importants. La part des usages grand public était prépondérante et représentait plus de 80 % des fréquentations.

Ces niveaux de fréquentation étaient très supérieurs – depuis 1993 – aux hypothèses prévisionnelles qui ont préfiguré le dimensionnement de l'équipement de sorte que les contraintes fonctionnelles devenaient fortes.

En outre, la facture énergétique était importante du fait d'une isolation assez médiocre du bâtiment.

- Depuis 2016, l'équipement est **fermé définitivement** et des dégradations et actes de vandalisme ont été constatés durant la période de COVID 2019.

■ Par ailleurs, **l'offre environnante tend à se restructurer sur le secteur Est de l'Agglomération Rouennaise pour faire face aux besoins des territoires environnants**

- A proximité directe de la piscine Transat, projet d'équipement aquatique à l'étude dans le cadre du second programme de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU 2),
- Projet de centre aquatique sur le Plateau Est de Rouen : réalisation d'un équipement aquatique à Belbeuf (20 min), *non livré à ce jour*
- Réalisation d'une nouvelle piscine à Déville-les-Rouen (18 min),
- Restructuration de la piscine Eurocéane à Mont-Saint-Aignan.

- Dans l'optique d'une rénovation / réhabilitation éventuelle, l'équipement pourra être raccordé au **réseau de chaleur** mis en œuvre à proximité, depuis la fermeture.

Les surfaces dans œuvre (SDO) sont d'environ **2 700 m<sup>2</sup>** (compris locaux

### OBJET DU DOCUMENT

- Depuis l'importante réhabilitation de 1993, l'équipement n'a pas fait l'objet de travaux lourds. Les opérations d'entretien, de maintenance et de renouvellement ont permis de maintenir la piscine à périmètre iso fonctionnel en situation d'exploitabilité.
  
- Jusqu'en 2016 et face au constat des vieillissement des installations, des études et diagnostics ont été menés afin d'engager des travaux de restructuration, de rénovation et de modernisation de l'ensemble du patrimoine.
  
- L'opération visait par ordre de priorité à :
  - Améliorer l'efficacité énergétique de l'ouvrage avec une réduction significative des consommations de fluides par rapport à la situation existante,
  - Améliorer l'ergonomie fonctionnelle via des reconfigurations de locaux,
  - Mettre l'équipement en conformité réglementaire et traiter les désordres ponctuels.
  
- Les travaux devaient permettre de disposer d'un équipement pérenne sur 20 ans à minima.
  
- Néanmoins, les travaux n'ont pas été réalisés et l'équipement a définitivement fermé ses portes en 2016. Des dégradations et actes de vandalisme ont été constatés durant cette longue période de fermeture (période de COVID).
  
- Ce document technique présente ainsi le **préprogramme** de réhabilitation – extension envisagé pour la piscine Transat.

*PILOTAGE DE L'ETUDE / éléments de cadrage sur l'échéancier type d'un projet*

- A partir d'une date prévisionnelle de lancement des études au 1<sup>er</sup> janvier 2024

*Délais moyens constatés sur des projets similaires.*

DATE DE DEBUT	janvier 2024	
PHASES	Délais constatés	Échéances
PROGRAMMATION	1 mois	février 2024
CONSULTATION MAITRE D'ŒUVRE	6 mois	août 2024
ETUDES CONCEPTION	8 mois	avril 2025
CONSULTATION DES ENTREPRISES	4 mois	août 2025
TRAVAUX	14 mois	octobre 2026
ACHEVEMENT	1 mois	novembre 2026

# # DONNÉES CONTEXTUELLES



# Historique

# Environnement

# Equipement actuel

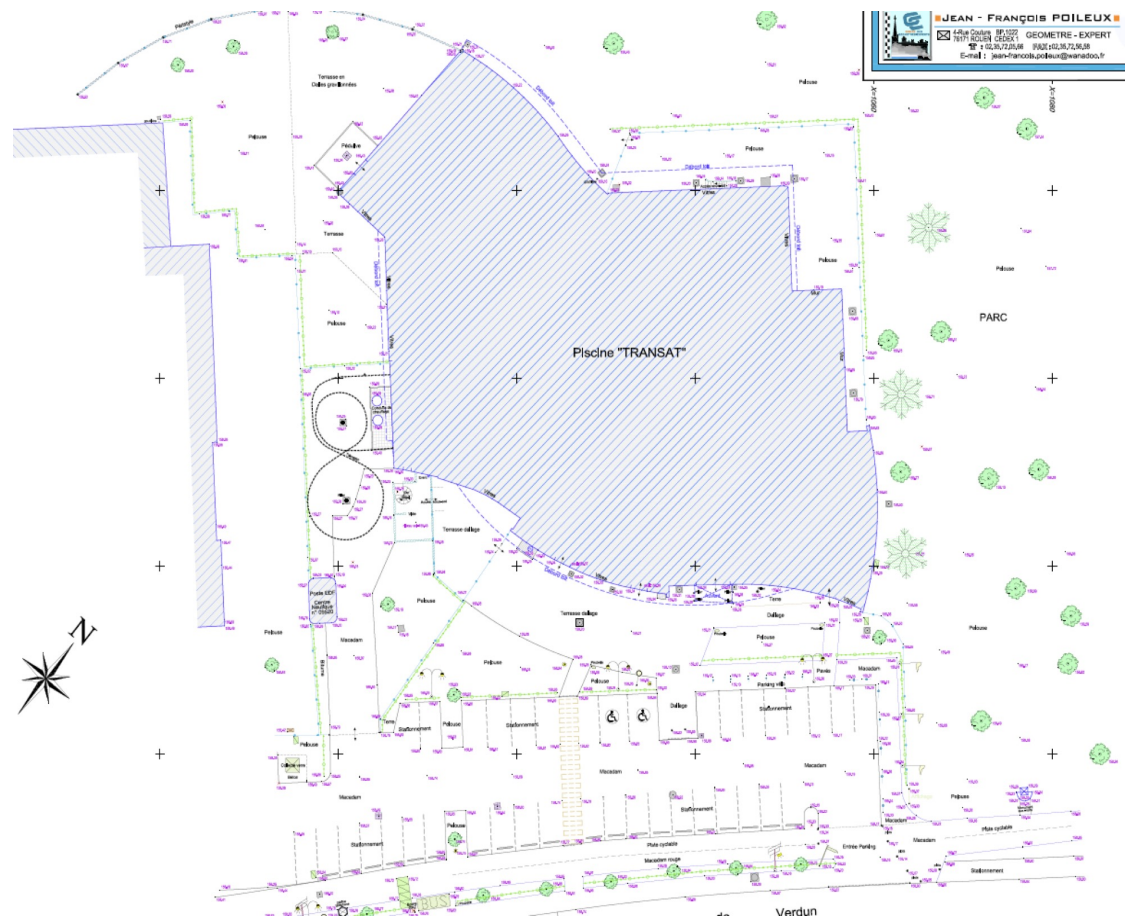
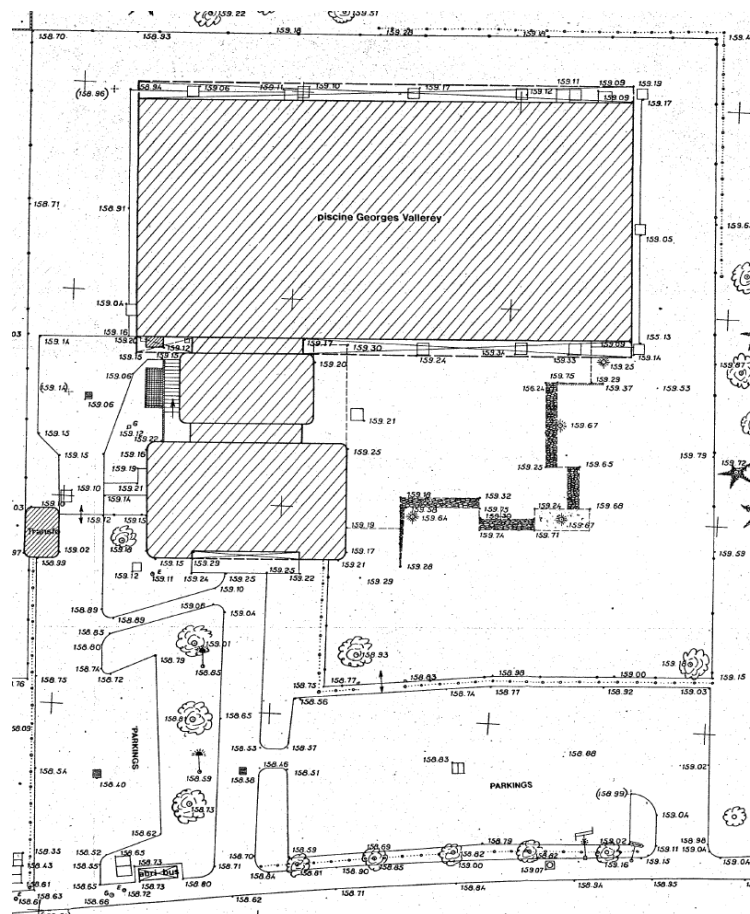
# Panorama de l'offre environnante

# Adéquation offre / besoins théoriques

# Bilan

### HISTORIQUE

- En 1971, la piscine Georges Vallerey (plan masse gauche ci dessous) comprenait deux bassins couverts (un bassin de nage et un bassin d'apprentissage soit environ 500m<sup>2</sup> de plan d'eau).
- En 1993, les travaux de restructuration ont conféré à l'équipement sa configuration actuelle. Les bassins existants et le système constructif du hall bassins ont été conservés. Des extensions ont été réalisées (bassins, annexes, remise en forme et restaurant).



**ENVIRONNEMENT**

- La piscine TRANSAT (Rue de Verdun à Bihorel) est implantée dans un environnement urbain mixte composé d'un parc public, de résidences individuelles et collectives et d'installations sportives municipales. Elle est facilement accessible et repérable.



**PRESENTATION DE LA PISCINE ACTUELLE**

■ La piscine TRANSAT comprend 2 niveaux

**RDC :**

hall d'accueil,  
couloir de distribution,  
restaurant,  
administration et locaux du personnel,  
annexes baigneurs,  
hall des bassins,  
espace de remise en forme

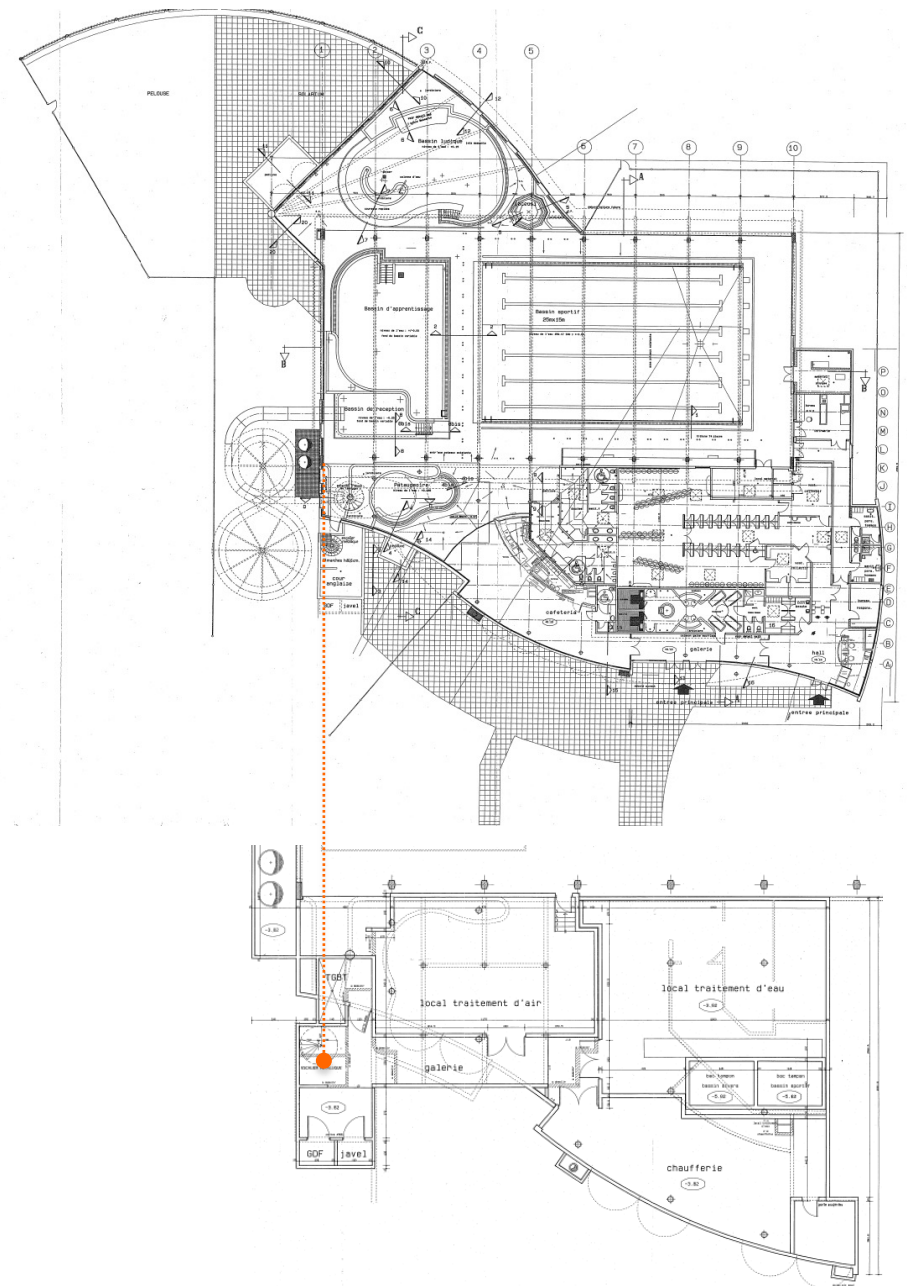
stationnement,  
parvis  
cours d'accès locaux techniques  
solarium

**SDO : 2 220 m2 environ**

**R - 1**

locaux techniques  
galeries techniques

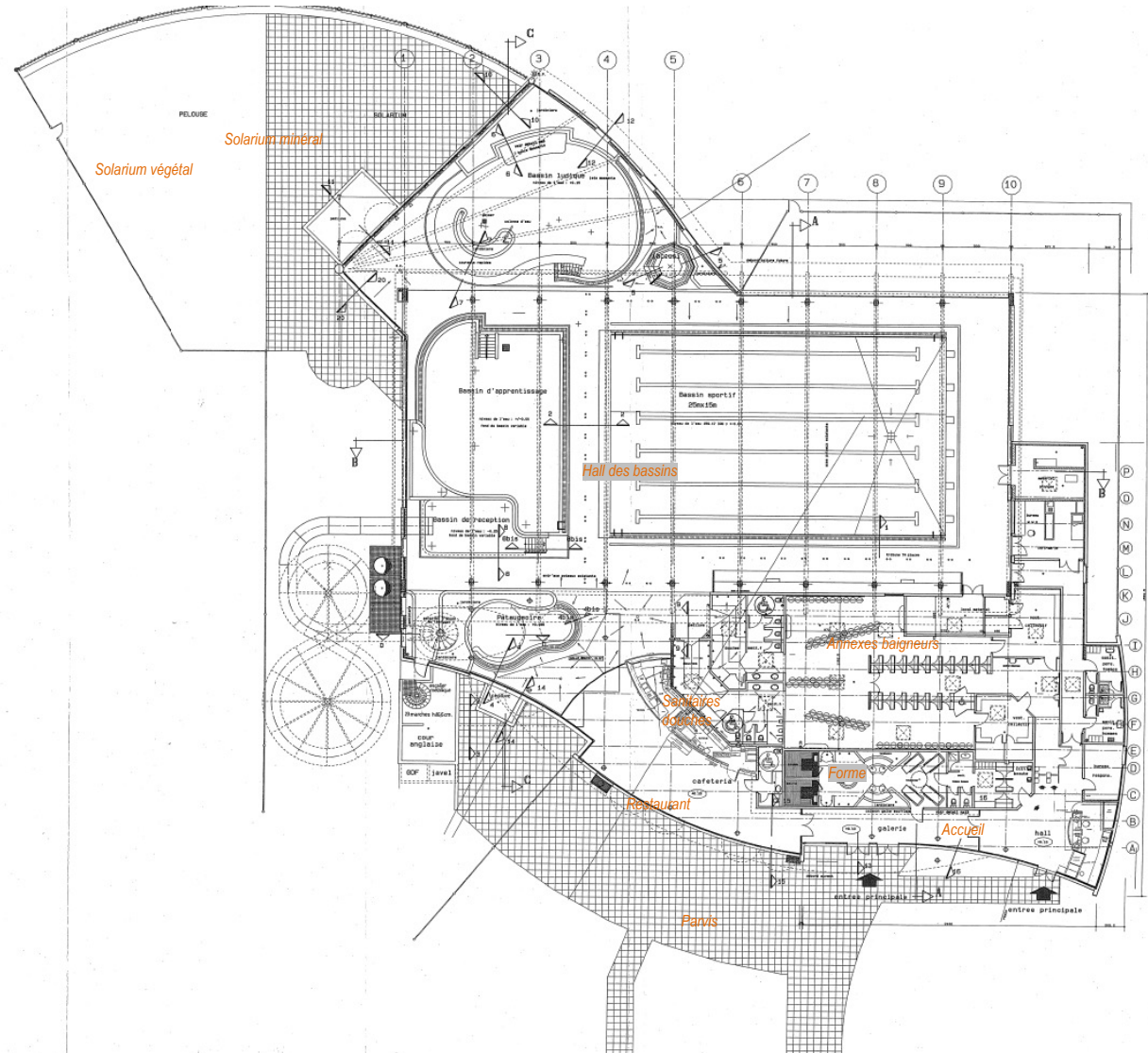
**SDO : 390 m2 environ**

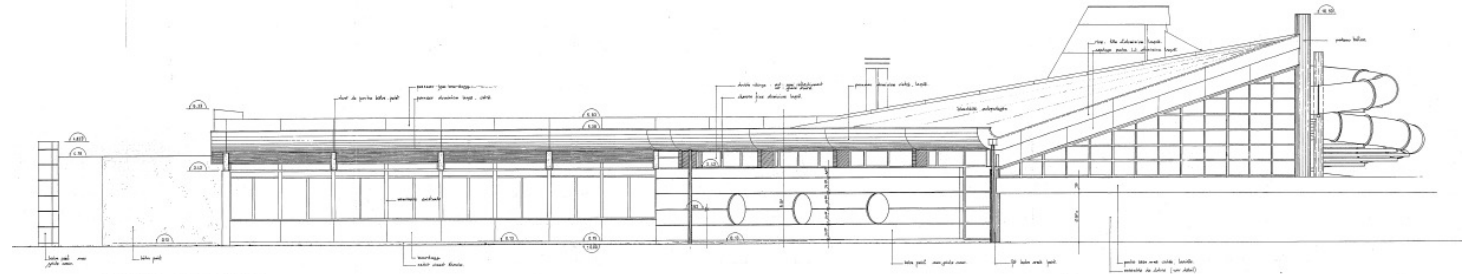




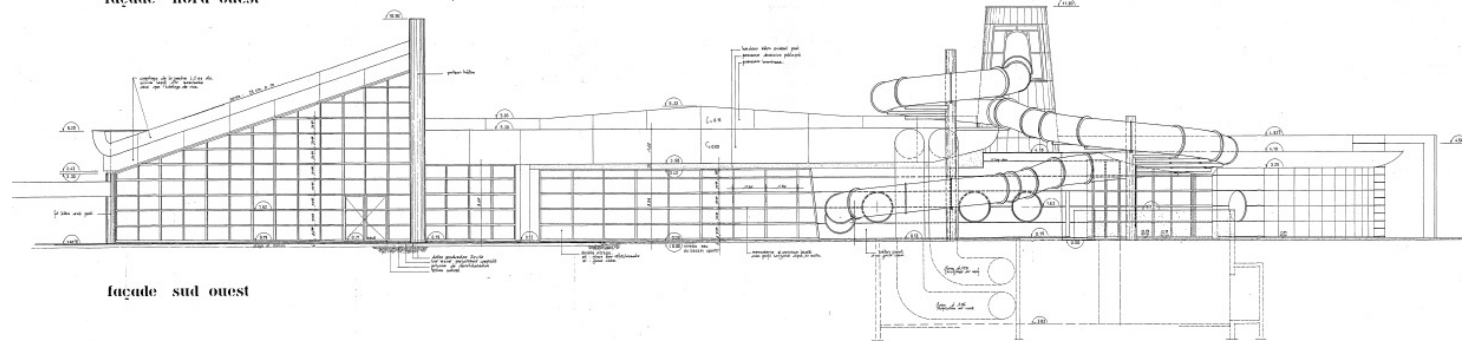
PRESENTATION DE LA PISCINE ACTUELLE

- Plan de l'opération de 1993

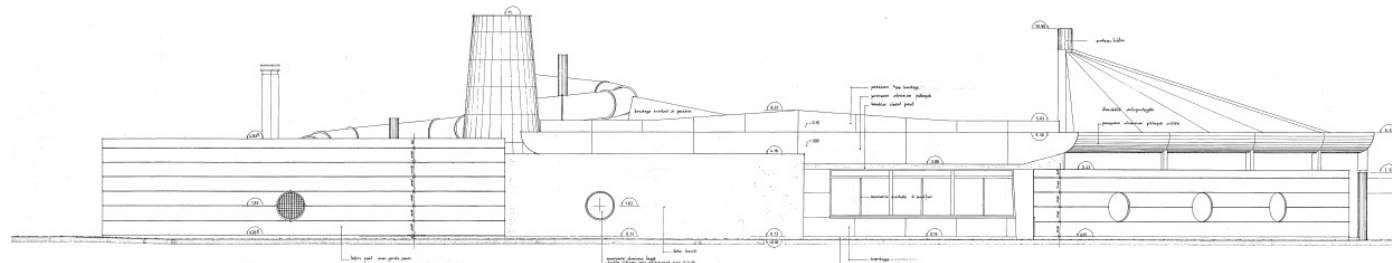




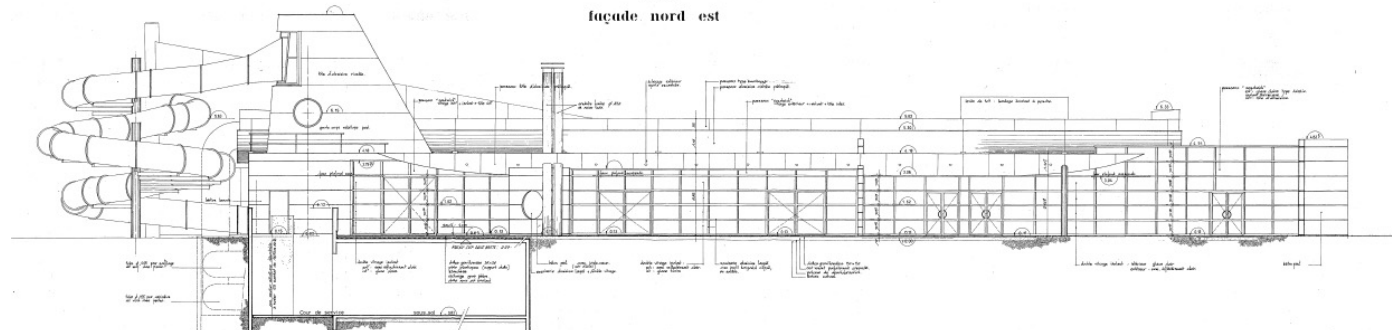
façade nord ouest



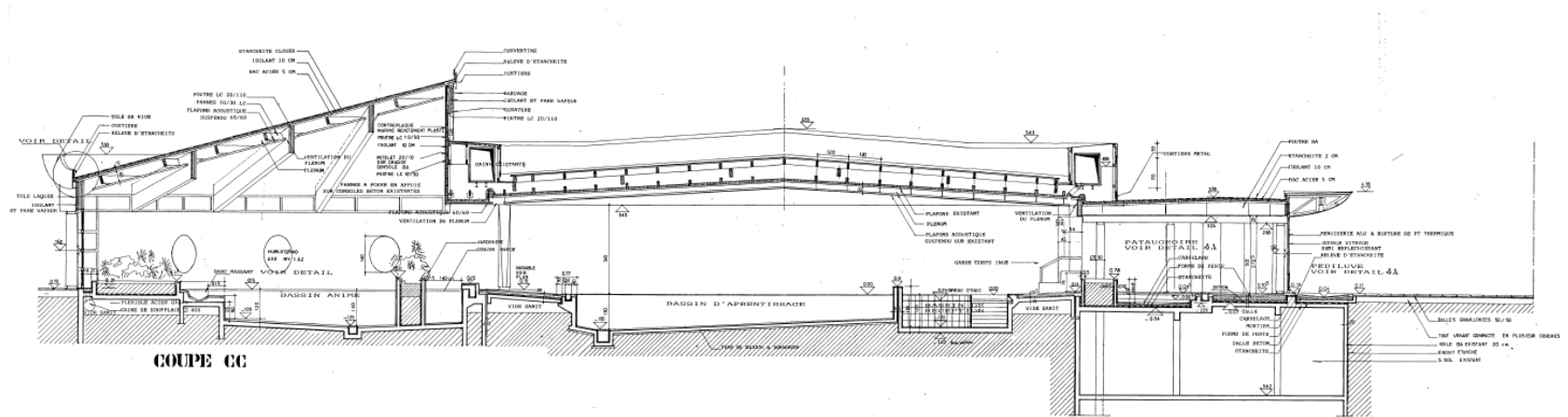
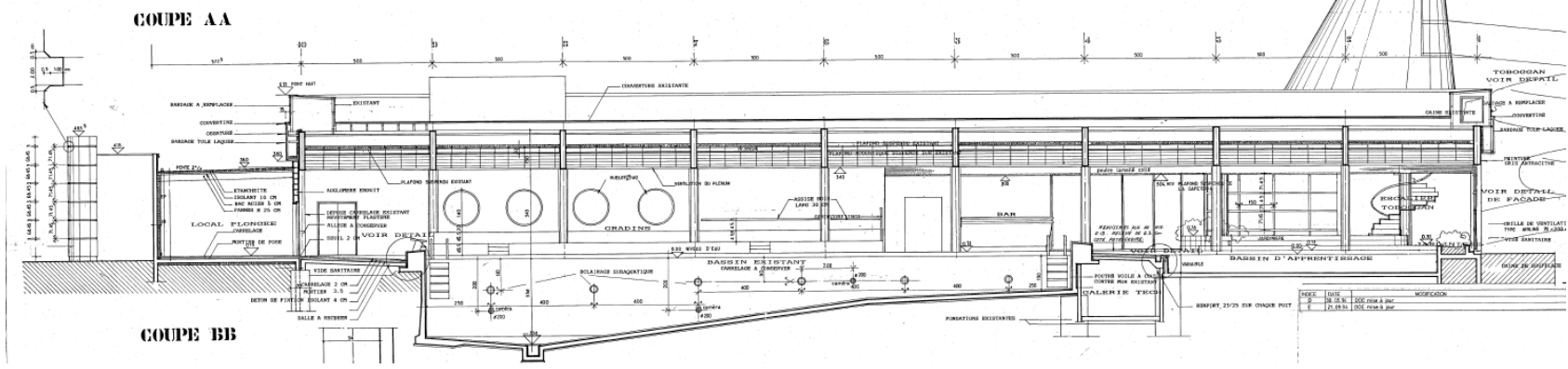
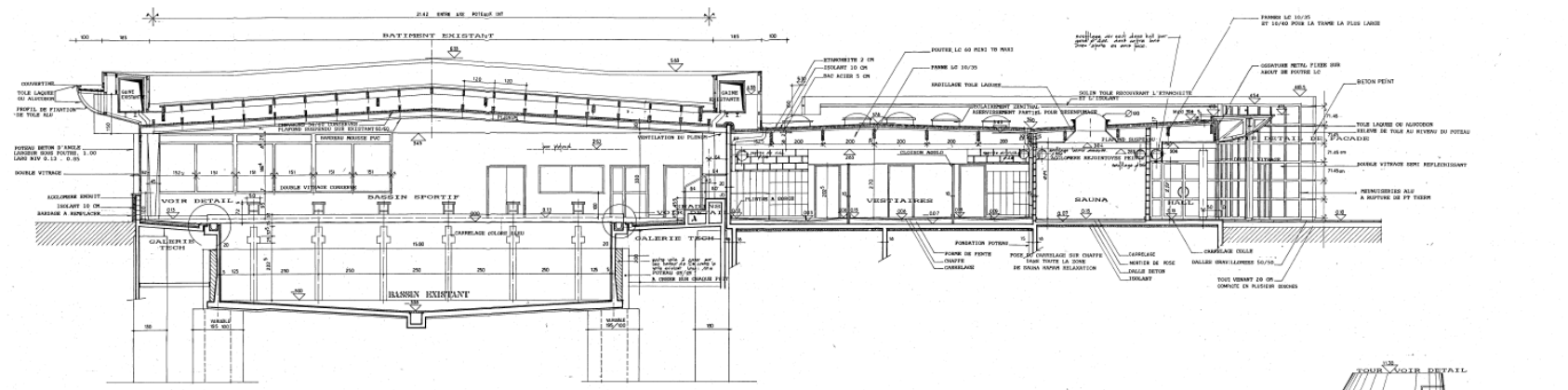
façade sud ouest



façade nord est



façade sud est



REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE LA PISCINE DANS SON ETAT ACTUEL

- Equipement fermé depuis 2016
- Constats de dégradations et actes de vandalisme. Le site est maintenant totalement sécurisé.
- Visite en novembre 2021



Accueil



Accueil



Annexes



Restaurant



Halle bassins



Halle bassins



Halle bassins



Halle bassins



Remise en forme



Toboggan

**PANORAMA DE L'OFFRE AQUATIQUE**  
*Classification et typologie des piscine*

- Tableau de classification des différentes typologies de piscines
  - ✓ 3 grandes « natures »
  - ✓ 5 grandes catégories

A titre indicatif, surfaces de plan d'eau générales

		Couvert (C)	Mixte (M) Nordique (N)	Découvert (D)
		Surfaces de plan d'eau exclusivement intérieure	Surfaces de plan d'eau intérieure et extérieure voire découvrable	Surfaces de plan d'eau exclusivement extérieure
< à 375 m <sup>2</sup>	<b>1</b> Equipements de <b>Proximité à vocation Educative et Sportive ( PES )</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Généralement 1 à 2 bassins ouverts à l'année et normalisés</li> <li>• Les scolaires et associations comme publics prioritaires</li> <li>• Absence de sectorisation des espaces de pratique</li> <li>• Absence de prestations connexes</li> </ul>	C – PES	M - PES	D - PES
375 à 550 m <sup>2</sup>	<b>2</b> Equipements de <b>Proximité Tous Publics intégrant le volet loisirs et/ou bien-être ( PTP )</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Généralement 1 à 2 bassins ouverts à l'année</li> <li>• Equilibre dans l'accueil des scolaires, des associations et du grand public</li> <li>• Absence de sectorisation des espaces de pratique</li> <li>• Absence en général de prestations connexes</li> </ul>	C - PTP	M - PTP	D - PTP
550 à 1 000 m <sup>2</sup>	<b>3</b> Equipements « <b>Sport Loisirs et/ou Santé</b> » ( SLS ) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Généralement 3 bassins ouverts à l'année</li> <li>• Equilibre dans l'accueil des scolaires, des associations et du grand public</li> <li>• Sectorisation des espaces de pratique</li> <li>• Prestations connexes (espace remise en forme, espace bien-être, ...)</li> </ul>	C - SLS	M - SLS	D - SLS
> 1 000 m <sup>2</sup>	<b>4</b> Grands Equipements à vocation <b>Educative et Sportive ( GEES )</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Généralement plus de 3 bassins</li> <li>• Tous les publics avec une dominante dans l'accueil des scolaires et des associations</li> <li>• Absence en général de sectorisation des espaces de pratique</li> <li>• Espaces connexes parfois présents</li> </ul>	C - GEES	M - GEES	D - GEES
> 1 000 m <sup>2</sup>	<b>5</b> Grands Equipements « <b>Sport Loisirs et/ou Santé</b> » ( GESLS ) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Généralement plus de 3 bassins</li> <li>• Tous les publics avec une dominante dans l'accueil du grand public</li> <li>• Sectorisation des espaces de pratique</li> <li>• Prestations connexes (espace remise en forme, espace bien-être, ...)</li> </ul>	C - GESLS	M - GESLS	D - GESLS

PANORAMA DE L'OFFRE ENVIRONNANTE

■ L'offre aquatique tend à se restructurer sur le secteur avec plusieurs projets réalisés, en cours ou à l'étude.

■ **Projet des Hauts de Rouen (+/- 2 min)**

Projet de centre aquatique à l'étude (dans le cadre du second programme de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine -ANRU 2) sur un nouveau site, en remplacement de la piscine Salomon fermée en 2014. 1<sup>er</sup> choix structurant

Localisation pressentie : à proximité directe de la piscine Transat. Vocation (à ce jour) : équipement de proximité.

■ **Piscine de Darnétal (+/- 10 min) : réhabilitation de la piscine en 2017 (2,2 M€).**

Bassin : 25x10m

■ **Piscine Eurocéane (+/- 15 min) : réhabilitation fonctionnelle et technique pour fin 2023 (5 M€).**

Bassins : Ext : 50m / Int : 25m + bassin ludique - Toboggan  
Espace forme et bien-être

■ **Piscine à Déville-Les-Rouen (+/- 20 min)**

Construction d'un nouvel équipement en remplacement de l'actuelle piscine (8 M€).

Bassins : 25x10 m + 120 m<sup>2</sup>

■ **Piscine à Belbeuf (+/- 20 min)**

Construction d'une piscine sur le Plateau Est de Rouen (terminée)

Bassins : 25x15 m + 270 m<sup>2</sup> + Pentagliss  
Espace bien-être

■ **Piscine Malaunay (+/- 25 min) : réhabilitation d'une piscine Tournesol en 2020.**

Bassin : 25x10m + 50 m<sup>2</sup>

La restructuration de l'offre sur un secteur à 20-30 minutes de temps de déplacement de la piscine Transat est importante.

Les territoires environnants renforcent leur offre pour faire face aux besoins et attentes de leur population (éducatif, loisirs, santé...)



**ADEQUATION OFFRE / BESOINS THEORIQUES**

*Mesure théorique des besoins en m2 de plan d'eau*

■ Il est possible d'évaluer les besoins en m2 de plan d'eau de la population d'un territoire. Il est admis qu'il faut qu'il faut environ **0,02 m2 de plan d'eau couvert par habitant**. Ce ratio, bien qu'ancien et ne considérant pas l'évolution observée des modalités des pratiques aquatiques, s'avère assez fiable. Il apparaît également qu'en dessous du ratio de 0,015 m<sup>2</sup> de plan d'eau par habitant, la réponse aux besoins quantitatifs est insuffisante : conflits d'usages (scolaires / associations / public), couverture inéquitable...

■ Le taux de couverture des besoins est ainsi défini :

$$\begin{aligned}
 & \text{Surfaces théoriques} \\
 & \text{(population x 0,02 m2)} \\
 & - \\
 & \text{Surfaces pondérées} \\
 & \text{(m2 de plan d'eau x nombre de jours d'ouverture à l'année)} \\
 & = \\
 & \text{Adéquation entre l'offre et les besoins} \\
 & \text{(excédent ou déficit)}
 \end{aligned}$$

■ **Résultats**

Surfaces théoriques en m2 plan d'eau	Bihorel	Bois-Guillaume	Isneauville	TOTAL
Population (nb d'habitants)	8 400	14 400	3 600	26 400
Besoins théoriques en m2 de plan d'eau	168	288	72	528
Surface existante en m2 de plan d'eau (hors pataugeoire...) :	625			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bassin sportif 375 m2</li> <li>• Bassin ludique 120 m2</li> <li>• Bassin polyvalent 130 m2</li> <li>• Toboggan, pataugeoire, BE</li> </ul>	Typologie C-SLS			

**BILAN***Positionnement de la piscine Transat*

Bilan	Données contextuelles
Historique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A l'origine, une offre traditionnelle proposant 2 bassins pour une surface de plan d'eau de 500 m2 environ.</li> <li>• Une restructuration en 1993 permettant de développer 625 m2 de plan d'eau avec une offre loisirs (restaurant, BE,...) permettant de classer la piscine dans la typologie des équipements couvert sports &amp; loisirs (C-SLS).</li> <li>• Un équipement fermé depuis 2016.</li> </ul>
Offre environnante	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une densification importante de l'offre depuis 2016 avec des travaux de rénovation - réhabilitation engagés ou prévus sur les équipements existants, des projets réalisés ou en cours.</li> <li>• Des installations couvertes à l'exception d'Eurocéane à Mont St-Aignan classée en équipement structurant (forte attractivité).</li> <li>• Développement d'une offre connexe complémentaire à l'offre traditionnelle (espace bien-être, remise en forme, toboggan...)</li> </ul>
Population	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 26 400 habitants sur les 3 communes de Bois Guillaume, Isneauville et Bihorel ne disposant pas d'équipements aquatiques publics sur leur territoire</li> <li>• Plus de 2 000 primaires directement concernés par le « savoir nager ».</li> </ul>
Adéquation offre / besoins	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une configuration actuelle adaptée pour répondre aux besoins théoriques des 3 communes</li> <li>• Une offre actuelle qualitative et attractive existante (avant la fermeture : restauration, toboggan, bien-être)</li> <li>• Un besoin estimé de 12 à 24 séances hebdomadaires pour les scolaires des 3 communes selon les recommandations de l'Education Nationale.</li> </ul>



# # ÉTAT DES LIEUX

# Principales contraintes urbanistiques, spatiales et architecturales

# Désordres batimentaires

# Bilan d'exploitation

Échelle 1 : 1 500

0 — 20 m

## CONTRAINTES URBANISTIQUES SPATIALES ET ARCHITECTURALES

### ■ Terrains.

- La piscine Transat est actuellement implantée à Bihorel sur les parcelles 167 et 166.
- L'emprise foncière attachée à la piscine TRANSAT est actuellement d'environ 6 900 m<sup>2</sup>.

### ■ Topographie

- De manière générale, le terrain est plat, il se déploie sur une altimétrie située entre 158 et 159 NGF.

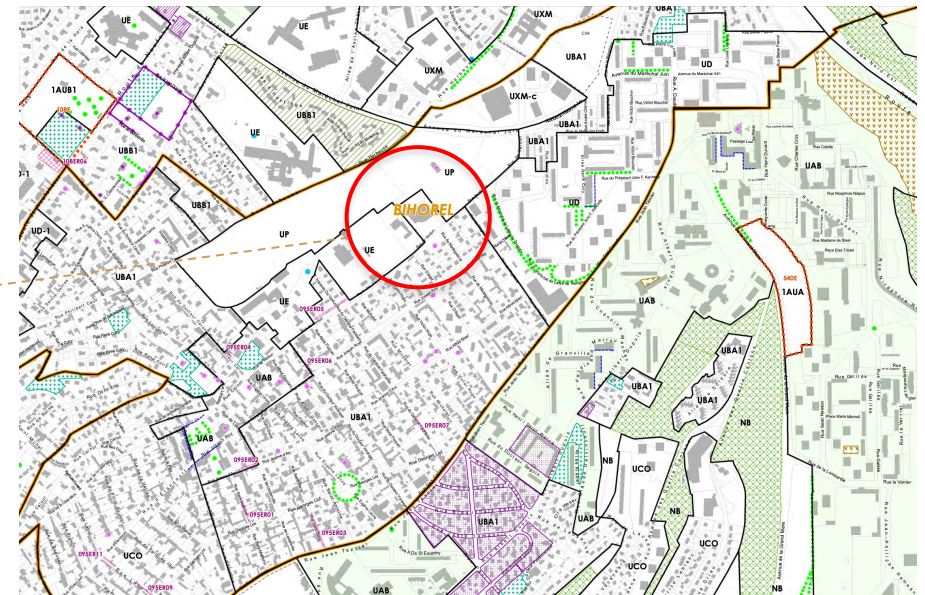
### ■ PLUI

- L'emprise actuelle des terrains de la piscine TRANSAT se situe en zone UBA1 qui intègre des contraintes à intégrer à la réflexion.

### ■ Servitudes d'utilité publique

- Pas de servitudes sur cette zone.

Critère / Site	Piscine Transat	
▶ Zonage PLUI	UBA1 (équipement actuel)	UP (pour information)
▶ Maîtrise foncière	Ville de Bihorel et SI2B (3/4 du bâti)	
▶ Caractère de la zone	Zone urbaine mixte à dominante d'habitat individuel	Parcs urbains
▶ Implantation des constructions par rapport aux voies	A l'alignement ou dispositions alternatives pour les équipements de service public	A l'alignement ou dispositions alternatives pour les équipements de service public
▶ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	A l'alignement ou dispositions alternatives pour les équipements de service public	Sur les limites séparatives
▶ Emprise au sol	Ne peut excéder 45% de la superficie du terrain	Non réglementé
▶ Hauteur maximale des constructions	11 m – Ne s'appliquent pas aux équipements publics	Non réglementé
▶ Aspect extérieur des constructions	Prescriptions à intégrer	Prescriptions à intégrer
▶ Espaces libres – surfaces non imperméabilisées	Prescriptions à intégrer <b>Au moins 35% de la surface de terrain traité en espaces verts</b>	Prescriptions à intégrer Au moins 80% de la surface de terrain traité en espaces verts
▶ Stationnements / dessertes	Dispositions communes	
▶ Réseaux fluides	Existants	



## DESORDRES BATIMENTAIRES ET NORMES REGLEMENTAIRES

### ■ Structure

Le bâtiment a fait l'objet d'un diagnostic structurel en 2012, celui-ci a mis en évidence la nécessité de remédier aux désordres ponctuels suivants :

- Consolidation des puits de fondations des bassins (partiellement altérées par les fuites d'eau des goulottes de bassins) au droit des fuites,
- Réparation de la fissure dans un poteau béton armé circulaire,
- Réparation de la fissure dans un poteau béton armé au droit d'un joint de dilatation,
- Réparation d'une fissure ponctuelle du plancher de la plage devant la façade vitrée de la cafétéria,
- Réparation des fuites d'eau au droit des goulottes de reprise,
- Nettoyage, piochage des bétons épaufrés pour mise à nu des aciers, passivation des aciers apparents et mortier de finition spécial des éléments béton armé dégradés en vide sanitaire.

=> Aucune intervention n'a eu lieu depuis le diagnostic de 2012 afin de remédier aux désordres listés ci-dessus. Les actes de vandalisme constatés lors de la visite en novembre 2021, n'ont pas mis en évidence d'autres désordres majeurs apparents malgré la dégradation générale du bâtiment.

### ■ Clos et couvert

#### *Performances thermiques de l'enveloppe*

Les ouvrages composant le clos et couvert sont de conception du début des années 1990, les performances des matériaux constituant l'enveloppe des bâtiments de cette époque sont faibles et ne correspondent pas aux standards actuels (faibles performances des ensembles vitrés, beaucoup de ponts thermiques, faible étanchéité à l'air, qualité et faiblesse des épaisseurs d'isolations thermiques...).

Le diagnostic de performance énergétique du cabinet Lecacheur, et notamment le rapport d'inspection thermographique, illustre cette constatation.

L'amélioration des performances énergétiques de l'enveloppe du bâtiment est un des enjeux importants du présent programme pour permettre :

- de limiter les déperditions thermiques offrant ainsi la possibilité d'un redimensionnement des installations de production et de distribution énergétiques et de diminuer les coûts d'exploitation,
- d'améliorer le confort thermique des usagers.

L'opération prévoit donc le remplacement des menuiseries extérieures, la réfection des complexes de toitures terrasses avec renforcement de l'isolation thermique, le remplacement des skydômes, l'isolation thermique des parois verticales opaques, ainsi que la suppression du coffre de gaine de ventilation situé en terrasse.

#### *Menuiseries extérieures*

L'ensemble des menuiseries extérieures vitrées est à remplacer par des éléments métalliques thermolaqués (caractéristiques adaptées aux ambiances humides et agressives des piscines - Classement C5-1 selon norme NF EN ISO 12944-2) à rupture de pont thermique et munis de vitrages isolants à faible émissivité.

Les murs rideaux, dont la majorité des vitrages a été vandalisé, ont une ossature peu efficiente thermiquement et un état de conservation qui ne permettent pas de les conserver. Les matériaux seront adaptés à un environnement humide. Les vitrages isolants seront à faible émissivité, l'ossature sera en profilé aluminium thermolaqué à rupture de pont thermique. Compris toutes sujétions de jonction au bâti existant, d'étanchéité, quincaillerie et finitions.

Les châssis isolés circulaires dans la zone des bassins seront remplacés et posés au nu intérieur du mur afin d'éviter l'habillage métallique du tableau intérieur qui se dégrade fortement compte-tenu de l'ambiance humide.

Ces prestations de remplacement de menuiseries comprennent le traitement des ouvrages accessoires associés : reprise des seuils et des appuis, reprise des trous de scellements dans les ouvrages porteurs adjacents, habillages des tableaux et voussures...

### **Couverture – Etanchéité**

La totalité de la couverture de la zone du bassin sportif est à reprendre (mise à nu de la structure porteuse et reconstitution d'une toiture terrasse complète avec isolation thermique renforcée). Pour pallier à la faiblesse de l'éclairage naturel dans cet espace, il sera intégré tout dispositif (skydômes, verrières, sheds...) permettant d'améliorer l'éclairage naturel et, indépendamment de l'amélioration de l'agrément pour les usagers, limiter l'usage de l'éclairage artificiel générateur de surcoûts d'exploitation.

Un édicule en toiture, destiné à permettre l'implantation d'un plongeur, constitué de bardage pour les parois verticales et d'une toiture étanchée en pente, sera à démolir dans le cadre de la réfection globale de l'étanchéité.

Les autres toitures terrasses (zones administratives, vestiaires, accueil, cafétéria, pataugeoire, bassin ludique) seront rénovées (conservation du support de toiture, réfection complète de l'étanchéité avec incorporation d'une isolation thermique renforcée).

Ces travaux en toiture intègrent l'ensemble des prestations accessoires, notamment :

- Les ouvrages de collecte et d'évacuation des eaux pluviales,
- L'adaptation de la hauteur des acrotères en lien avec l'épaisseur de l'isolant thermique,
- Le traitement de tous les points singuliers (relevés, joints de dilatation, couvertines, engravures, pénétrations....)
- La protection aux risques de chute de hauteur pour la maintenance en exploitation.
- Le remplacement des skydômes existants avec coupoles multi parois,
- Le remplacement de tous les exutoires de ventilation...

### **Parement de façades**

Les façades opaques existantes en maçonnerie ou béton peint recevront un traitement permettant d'améliorer et/ou changer leur aspect d'origine.

Une solution de parement de bardage rapporté incorporant une isolation thermique renforcée doit être privilégiée dans l'optique de l'amélioration des performances thermiques de l'enveloppe du bâtiment.

Les éléments porteurs extérieurs (poteaux, ouvrages isolés en béton) seront nettoyés et mis en peinture.

La vérification des fixations et le nettoyage des tôles d'habillage métalliques de bandeaux de façades sont à prévoir.

L'habillage de l'édicule du toboggan plus particulièrement détérioré nécessite son remplacement par un matériau composite inaltérable, sans entretien. L'ossature primaire sera à réviser. L'ensemble de la quincaillerie sera traité anti-corrosion.

### ■ **Finitions intérieures**

Les dégradations suite aux actes de vandalisme, durant la période de fermeture de l'établissement nous impose de reprendre l'ensemble des finitions intérieures.

Les revêtements et prestations intérieures de finitions sont en général dans un état d'usage en lien avec leur âge ou très fortement dégradés.

Ces prestations seront réalisées dans le cadre des travaux de réaménagement des espaces.

La réfection de toutes les zones carrelées est à prévoir compte-tenu de l'usure de surface importante du revêtement qui ne lui confère plus de caractéristiques anti-glissements suffisantes.

Il est envisagé de combler le vide en plénum de plafond au-dessus de la cloison vitrée séparative entre la cafétéria et la pataugeoire pour permettre une bonne sectorisation du traitement d'air qui est différent dans ces deux espaces.

Il sera prévu le remplacement du revêtement intérieur contreplaqué de l'édicule du toboggan fortement dégradé par l'humidité importante au droit de cette zone. Une solution de type coque en fibre de verre, polymère ou métallique (anti-corrosion) plus pérenne que le bois pourrait être privilégiée sur ce point.

### ■ Equipements techniques

#### *Electricité courants forts - Courants faibles - GTC (Gestion Technique Centralisée)*

Le programme établi en 2015 faisait état des points suivants :

Les installations électriques sont en état de fonctionnement satisfaisant quand aux organes principaux (TGBT, tableaux, distribution principale).

Nous avons toutefois relevé quelques anomalies mineures auxquelles les concepteurs devront remédier, à savoir :

- Remplacement de voyants lumineux sur tableaux électriques,
- Remplacement du tableau divisionnaire de la cuisine,
- Reprise de l'alarme incendie cafétéria avec liaison vers alarme principale,
- Réfection du système défaillant de sonorisation,
- Remise aux normes de l'éclairage de sécurité (remplacement télécommande, réfection de l'étiquetage, compléments d'appareils)

Les installations terminales, notamment les appareils d'éclairages, sont datés et consommateurs d'énergie.

=> Il est constaté, en 2021, des actes de vandalisme qui ont fortement dégradé l'état de l'ensemble des installations électriques au RDC (tableaux divisionnaires, distribution et appareillages). Une refonte complète des installations électriques du RDC sera donc à prévoir. Les installations en sous sol n'ont pas subi de dégradation volontaire, elles feront cependant l'objet d'une réfection afin de répondre aux besoins futurs de l'établissement et aux contraintes réglementaires.

Le réaménagement des différents espaces est l'occasion de mettre en place des luminaires à faible consommation (Leds) et d'effectuer les calculs d'éclairage réglementaires pour redéfinir leur nombre et leur position dans les différents espaces.

La halle de bassin sportif actuelle est très sombre et induit la mise en marche de l'éclairage artificiel même en journée. L'objectif pour cet espace est de réduire les besoins lumineux (voir exigences sur le poste « couverture-

étanchéité »), d'équiper en appareils à Leds et de coupler cette installation à un système de régulation en lien avec la luminosité naturelle intérieure.

La réfection de l'éclairage de la galerie technique est également à prévoir (voir exigences sur le poste « galerie technique »).

Une GTC doit être mise en place pour permettre le pilotage des installations techniques, la visualisation des défauts et la remontée des informations techniques. Le système mis en œuvre sera de type ouvert et comprendra un système de visualisation par ordinateur et écran avec possibilité de consultation déporté via réseau internet.

#### **Chauffage**

Le chauffage des locaux et de l'eau de baignade est assuré par 2 chaudières gaz naturel de 750kW chacune datant de plus de 25 ans.

Les performances et le rendement de ces chaudières ne sont pas propices aux économies d'énergies. De plus, l'amélioration des performances thermiques et techniques demandées au programme vont sensiblement réduire la puissance chaude nécessaire.

Dans le cadre de l'étude précédente, il était prévu de redimensionner les besoins et de mettre en œuvre une production au gaz naturel à partir de chaudières haut rendement à condensation (le principe de mise en œuvre de deux chaudières devant être maintenu pour sécuriser la production de chaleur). Un raccordement ultérieur au Réseau de Chauffage Urbain était envisagé, le local chaufferie étant dans ce cas reconfiguré pour accueillir les organes de raccordement au RCU.

Dans le cadre de la situation actuelle, un raccordement au réseau de chaleur à proximité est à privilégier.

Le principe de distribution et d'émission de chaleur des différents locaux (radiateurs ou panneaux rayonnants) est maintenu, le redimensionnement ou remplacement des émetteurs est à revoir en fonction des nouveaux besoins et de leur état de conservation. Le système existant de plancher chauffant inutilisé n'est pas prévu conservé.

Une attention particulière doit être portée au droit des traversées de canalisations dans les planchers afin de permettre une libre dilatation.

Un dispositif de régulation performant des installations de chauffage est à mettre en œuvre (suppression des installations existantes), ce système sera raccordé au système de GTC.

### **Ventilation - Déshumidification**

L'installation de ventilation simple flux et de déshumidification de la halle de bassins (sportif et ludique) est déficiente, nous avons constaté :

- Un fort déficit du dimensionnement du soufflage,
- Halle de bassins en surpression du fait de l'insuffisance du débit d'extraction,
- Un sous dimensionnement important des gaines de soufflage et d'extraction,
- De graves défauts d'étanchéité des réseaux (nombreuses fuites) dans les gaines techniques en terrasses,
- La zone patageoire et toboggan ne dispose pas d'un traitement d'air adapté, ce qui rend cette zone très humide et froide,
- La zone vestiaires est sujette à fortes déperditions thermiques et d'inconfort à cause du système de ventilation simple flux.

Il est prévu en conséquence la dépose de l'ensemble de ces installations et la révision totale des installations en concevant des dispositifs correctement dimensionnés et efficaces.

Le diagnostic Lecacheur a émis des propositions techniques (déshumidification thermodynamique pour les halles bassins, ventilation double flux avec récupération de chaleur pour les vestiaires par exemple) qui peuvent être intégrées dans la réflexion des concepteurs.

Le coffre de gaines en terrasse est totalement à supprimer, le passage des nouvelles gaines de traitement d'air des bassins se fera par gaines galvanisées apparentes à joints classe D isolées et avec revêtement en tôle isoxal. Une attention particulière sera portée au traitement des traversées de toiture.

Le principe de ventilation simple flux des zones d'accueil est à conserver,

cependant, au regard de l'état de conservation, une dépose et remise à neuf du réseau est à prévoir.

### **Plomberie - Eau chaude sanitaire**

Le système de production et de distribution de l'eau chaude sanitaire est défaillant (voir chapitre «réglementation sanitaire »).

Les réseaux d'évacuation des eaux usées des plages des halles de bassins sont fuyards, il convient de prévoir sa réfection ainsi que le remplacement des siphons de sol.

Les appareillages sanitaires sont également à remplacer dans leur totalité.

### **Traitement d'eau**

L'installation de traitement d'eau mise en place est sous-dimensionnée au regard de la forte fréquentation de l'équipement.

D'autre part, elle est vieillissante, certaines pièces de rechange ne sont plus disponibles (filtres) sur le marché et des défauts importants de conception :

- Injection de chlore unique pour les petits bassins,
- pompes sans variation de vitesse,
- pas de stripping sur bache tampon,
- absence de débitmètre sur certains bassins,
- pompes installées en galerie technique et difficilement accessibles,
- défauts de stockage de l'acide et du chlore provoquant la corrosion des installations,
- défauts de traitement des pédiluves,
- Réseaux difficilement accessibles en galerie,
- Problèmes de dissociation des réseaux de refoulement,
- Installation bruyante liée au nombre insuffisant de naissances pour la récupération des eaux de débordement.

Une pompe est manquante et l'ensemble de l'installation est vétuste et ne sera pas réutilisable.

L'installation existante sera déposée, redimensionnée au regard de la fréquentation prévisionnelle et refaite. Le système de traitement proposé par les concepteurs sera fait à partir d'une approche en coût global intégrant les coûts d'exploitation et maintenance des installations.

### ■ VRD – Aménagements extérieurs

Les réseaux extérieurs enterrés ne rencontrent pas de désordres apparents ou connus et sont à considérer en bon état de fonctionnement. Leur réemploi est donc envisageable.

Le parvis existant en dalles est peu qualitatif et mérite une redéfinition, tant en configuration dimensionnelle (étendue du traitement minéral, « intimisation » de la terrasse cafétéria, redéfinition des accès,...) qu'en choix de matériau (l'utilisation de différents matériaux, l'ajout d'espaces verts, l'ajout de mobiliers urbains... peuvent être envisagés).

Une réaffectation/réaménagement de la petite terrasse extérieure inutilisée (mauvaise conception, pédiluve inadapté, espace exigu) située au droit de la pataugeoire est à proposer.

Le portail d'accès à la zone technique est hors d'usage et à remplacer.

Le traitement paysagé sera à soigner pour créer un environnement accueillant et convivial.

### ■ Réglementation incendie ERP

En 2015, l'établissement était sous avis favorable d'exploitation.

Certains dysfonctionnements constatés en 2015 sont à prendre en compte :

- Remplacement de la télécommande éclairage de sécurité et remplacement des blocs autonomes (étiquetage non réglementaire),
- Absence d'indicateur sonore dans les locaux techniques,
- Absence d'indicateur visuel dans les locaux recevant du public bruyant (vestiaires, sanitaires),
- Remplacement de l'alarme incendie de la cafétéria et de la liaison avec

l'alarme principale,

- Des non conformités techniques sont constatées dans le local chaufferie :
  - Passage dans le volume de la chaufferie de tuyauteries d'évacuations EU/EV provenant du plancher supérieur. Prévoir l'encoffrement coupe feu de ces canalisations (ou remplacement par des canalisations fonte pour les eaux usées),
  - Le raccord pompiers se situe au niveau du sol, à déplacer en partie haute,
  - Le positionnement de la VB et de la VH du local ne permet pas un bon balayage (ces deux grilles sont trop proches l'une de l'autre),
  - Certains équipements électriques du système de traitement d'eau (variateur de fréquence) ne doivent pas être positionnés dans le local chaufferie (à déplacer si éléments conservés).

Concernant la cafétéria, il est précisé que la zone de préparation culinaire existante est à considérer comme une zone dont la puissance chaude installée est inférieure à 20kW (Le Maître d'Ouvrage et l'Exploitant veilleront à installer des équipements permettant de respecter cette limite impérative).

### ■ Réglementation personnes atteintes de handicap

L'établissement présente des non-conformités concernant l'accessibilité des personnes atteintes de handicap, notamment dans les halles de bassins.

Nous avons relevé les besoins suivants :

- Mise en place de barres de maintien dans les douches collectives,
- Mise en place de mains courantes au droit des pédiluves,
- Mise en place de mains courantes sur les emmarchements d'accès au bassin ludique et d'apprentissage,
- Remplacement des grilles de goulottes de bassins par des grilles de couleur pour former bande d'éveil,
- Mise en place de douilles dans le carrelage des plages pour fixation de chaises PMR,
- Fourniture d'une chaise hydraulique de mise à l'eau des PMR.

- Les cheminements extérieurs et accès au bâtiment devront répondre à la réglementation sur : les pentes, matériaux, joints creux, ressauts, etc.

Cette liste n'est pas limitative, les concepteurs procéderont à un diagnostic complet du bâtiment et proposeront les dispositions techniques et architecturales nécessaires pour rendre l'équipement conforme à la réglementation applicable sur ce thème.

### ■ Réglementation sanitaire

#### *Légionellose*

Le constat suivant, fait en 2015, mettait en évidence que la conception du système de production et de distribution d'eau chaude sanitaire ne permet pas d'assurer la prévention du risque de prolifération de la légionellose.

Les dysfonctionnements constatés pouvaient être traités de la façon suivante:

- Remplacement du régulateur par un modèle permettant la mise en place d'une consigne de température à 70°C,
- Déplacement de l'alimentation eau froide de la production ECS pour la positionner en amont de la pompe de brassage,
- Installation d'un thermomètre sur chaque départ ECS et chaque bouclage,
- Installation d'une pompe de bouclage ECS sur chacun des 3 circuits,
- Prolonger le bouclage vers les sanitaires des locaux Maîtres Nageurs,
- Installation d'un compteur sur la production eau chaude,
- Création d'un réseau eau froide spécifique pour l'alimentation des douches,
- Mise en place de robinets thermostatiques terminaux.

La vétusté actuelle des installations de production et de distribution d'eau chaude sanitaire impose la dépose complète et création d'une nouvelle installation.

Le choix des dispositions à adopter pour réaliser une installation conforme à la réglementation et répondant aux besoins de l'équipement reste de la responsabilité des concepteurs.

#### *Qualité de l'air dans la halle des bassins*

La qualité de l'air ambiant dans la halle des bassins n'est pas bonne due à la forte présence de trichloramine qui est un gaz irritant pour les voies respiratoires et les muqueuses nasales et oculaires. Ce dysfonctionnement important est dû à la présence de chloramine dans l'eau des bassins du fait des faibles capacités du système de traitement d'eau au regard de la forte fréquentation de baigneurs.

Les faibles performances du système de traitement d'air (liées notamment aux fortes pertes de charges sur les réseaux de distribution intérieurs et extérieurs) ne permettent pas d'atténuer efficacement ce phénomène.

Les concepteurs devront revoir en totalité les installations de traitement d'eau et de traitement d'air.

#### *Qualité sanitaire autour des bassins*

Des espaces de pleine terre intérieurs façon jardinière intégrant une végétation abondante ont été créés à proximité immédiate et même à l'intérieur des bassins (apprentissage, ludique, jacuzzi et pataugeoire).

Indépendamment des difficultés d'entretien de ces espaces, la présence d'éléments organiques et végétaux est difficilement compatible avec les exigences de qualité hygiénique de l'eau de bassins et des parements de surfaces pour une piscine.

La suppression de ces zones plantées est requise.

### ■ Réglementation sur la sécurité des personnes chargées de l'entretien

Il est à noter que le stockage d'acide et de javel doit être réalisé dans des locaux distincts, suffisamment ventilés afin d'éviter la formation de gaz moutarde. Le stockage doit être réalisé sur bacs de rétention.

La protection au risque de chute de hauteur depuis les toitures terrasses n'est pas assurée (accessibilité par échelle, franchissement des différents niveaux de toitures, protection au vide en rive...).



Les concepteurs devront prévoir un plan d'accessibilité et de sécurisation permanente des toitures et prévoir la mise en œuvre des dispositifs techniques correspondants (échelles à crinoline, garde-corps ou acrotères hauts, points d'ancrages...).

#### ■ Confort acoustique intérieur

Nous pouvons constater que le confort acoustique intérieur (halle bassins et vestiaires notamment) n'est pas satisfaisant compte tenu de la conception volumétrique des espaces et de l'absence de dispositifs d'atténuation acoustique.

Les concepteurs proposeront et intégreront toutes dispositions adaptées (pour exemple modification volumétrique de la toiture de la halle bassin, mise en œuvre de plafonds acoustiques dans les zones vestiaires, mise en œuvre de panneaux absorbants suspendus en plafonds, mise en œuvre de matériaux absorbants sur murs...).

#### ■ Amiante

Le rapport de repérage amiante avant travaux réalisé par la société OPCN fait état de présence ponctuelle de matériaux contenant de l'amiante, à savoir :

- Gaine ventilation haute en amiante ciment dans le local chaufferie,
- Gaine ventilation basse en amiante ciment dans le local chaufferie.

Ces éléments sont à évacuer selon dispositions administratives, calendaires et techniques conformes à la réglementation en vigueur applicable à ce type d'intervention.

#### ■ Plomb

Le rapport de constat des risques d'exposition au plomb réalisé par la société OPCN fait état de présence de matériaux contenant du plomb, à savoir :

- Mur en toile de verre peinte côté entrée le long de la zone de remise en forme,
- Peinture sur porte métallique du local traitement d'air au sous-sol,
- Peinture sur porte métallique d'accès au vide sanitaire depuis local traitement d'air,

- Peinture sur porte métallique du local traitement d'eau,
- Peinture sur porte métallique de la chaufferie,
- Peinture sur porte d'accès au vide sanitaire depuis chaufferie,
- Peinture sur porte métallique local fermé dans local chaufferie.

Ces éléments sont à évacuer selon les dispositions administratives, calendaires et techniques conformes à la réglementation en vigueur applicable à ce type d'intervention.

#### ■ Points divers

##### *Galerie technique*

Le vide sanitaire formant galerie technique qui chemine au pourtour du bassin sportif et dans lequel sont concentrés un nombre important de réseaux (traitement d'eau, eaux usées, alimentations diverses...), ne permet pas une maintenance technique efficace et aisée des installations.

Les problèmes rencontrés sont les suivants :

- Exigüité des accès,
- Atmosphère humide et étouffante,
- Faible éclairage,
- Zones ne permettant pas l'accès des agents (hauteur et/ou largeurs faibles),
- Bétons de structure des bassins (voiles, poutres, goulottes, plancher haut...) détériorés (efflorescences, éclats de béton, aciers apparents et corrodés),
- Les fixations de tuyauteries et canalisations dans ouvrages béton fortement corrodés.

Les concepteurs devront procéder à un assainissement complet de ces galeries consistant à :

- Déposer l'ensemble des fixations des canalisations conservées et des canalisations non réutilisées,
- Reprofiler le volume libre de la galerie au droit des zones difficilement accessibles en prenant toutes les dispositions techniques adaptées (stabilisations de puits de fondations existantes, protections d'ouvrages de structure existants...),

- Nettoyer, déposer les parties de béton non adhérentes, passiver les aciers apparents corrodés, boucher les anciens points de fixations et boucher les zones de béton dégradées au mortier spécial,
- Mettre en place un éclairage efficace dans toute la galerie,
- Mettre en place une ventilation efficace (naturelle ou mécanique selon possibilité).

#### ***Gradins existants***

La halle du bassin sportif comporte des gradins en béton armé situés le long de la façade sur vestiaires.

Les concepteurs devront maintenir ces gradins.

## BILAN D'EXPLOITATION

### ■ Un tassement de la fréquentation

La fréquentation 2014 / 2015 était de 216 800 passages. Au cours des 10 dernières années, la fréquentation totale a baissé de plus de 10% (240 000 en 2008).

Cette situation s'explique par plusieurs facteurs :

- l'augmentation de l'usage associatif et encadré,
- une baisse de l'attractivité du site perçu comme vieillissant,
- la baisse du confort d'usage de la clientèle grand public (augmentation de l'occupation associative et des activités encadrées).

### ■ Un équipement saturé

L'augmentation des usages associatifs et « activités encadrées » a entraîné une dégradation de l'accessibilité pour les usages libres et ne permet par ailleurs pas à l'exploitant la mise en œuvre de nouveaux créneaux d'activités pourtant très demandés par le grand public.

### ■ Un équipement énergivore

Les installations techniques obsolètes et les défauts d'isolation du bâtiment génèrent une facture énergétique élevée : 220 000 € en moyenne annuelle sur les derniers exercices.

### ■ Bilan économique

Le déficit d'exploitation de la piscine TRANSAT était pour le dernier exercice de 285 000 € environ (*à distinguer du budget de fonctionnement du SI2B de l'époque*).

### **Remarques à intégrer à la réflexion s'agissant des perspectives d'exploitation :**

- *Les travaux à engager doivent permettre de redonner un « second souffle » à l'équipement et redynamiser son exploitation en permettant une réponse plus adaptée. L'augmentation du coût des énergies est néanmoins à intégrer dans les estimations financières prévisionnelles.*
- *Sur la base d'indicateurs comparés avec un panel d'équipements représentatifs, les performances gestionnaires de l'équipement dans les années 2015 (et encore plus avant) étaient d'ores et déjà très performantes (coût social résiduel < 1,5 € par exemple).*
- *Au regard de la restructuration de l'offre aquatique sur le secteur ces dernières années et des tendances prospectives, il convient de se positionner dans une approche « prudente » s'agissant du compte d'exploitation prévisionnel.*

# # PRÉPROGRAMME

# Composantes du projet

# Nomenclature des interventions techniques

# Traductions opérationnelles

# Schémas fonctionnels

# Pertinence du projet

# Bilan des interventions techniques et batimentaires



**COMPOSANTES DU PROJET**

- Le projet de restructuration lourde de la piscine TRANSAT emportera des opérations de restructuration. Les opérations de démolition seront incluses dans l'opération.
- La vocation éducative, ludique et sportive sera conservée. Le classement ERP sera de type X-2<sup>ème</sup> catégorie.

**Présentation du projet  
FMI 645****Intervention sur les ouvrages existants :****2 710 m2 SDO environ**

- Hall d'accueil et couloir de distribution
- Annexes baigneurs
- Administration
- Locaux du personnel
- Dépôts et stockage (locaux entretien, local plongée)
- Hall des bassins
- Infirmerie et local MNS
- Locaux techniques
- Installations techniques et systèmes
- Clos et couverts
- Parvis, solarium, clôtures



### NOMENCLATURE DES INTERVENTIONS TECHNIQUES

■ Le tableau ci après expose de manière synthétique et non exhaustive la nature des interventions majeures. Les concepteurs conservent la responsabilité de la nature et de la consistance des interventions à entreprendre pour satisfaire aux objectifs fixés.

Type d'intervention	Items concernés		Objectifs	
Travaux de rénovation, sur le clos et le couvert	<b>Sur le hall des bassins couverts</b> - rénovation du complexe de couverture - remplacement des murs rideaux - isolation thermique des façades opaques - traitement des ponts thermiques - traitement acoustique - nettoyage des façades	<b>Sur les autres locaux</b> - renforcement de l'isolation en toiture - remplacement des murs rideaux - isolation thermique des façades opaques - traitement des ponts thermiques - traitement acoustique - nettoyage des façades	<b>Sur les galeries techniques et vides sanitaire</b> - nettoyage et assainissement général - Passivation des aciers et réparations des infrastructures dégradées - remplacement fixations de canalisations dans ouvrages béton - ventilation - éclairage	Amélioration de l'efficacité énergétique du bâtiment Limitation des déperditions thermiques et de l'étanchéité à l'air du clos et couvert Reprise des bétons de structure des bassins (voiles, poutres, goulottes, plancher haut...) détériorés Réduction des consommations primaires de fluides Amélioration du confort thermique pour les usagers
Travaux de rénovation, restructuration et mise en conformité des espaces intérieurs existants	<b>Tous les locaux existants</b> - reprise générale de la distribution - modification partielle cloisonnements - modification partielle de la destination - rénovation complète du second œuvre - rénovation générale des organes techniques		Amélioration de l'ergonomie fonctionnelle Amélioration de la qualité esthétique, acoustique et éclairage naturel Mise en conformité réglementaire	
Travaux de rénovation et de modernisation des installations techniques et systèmes	<b>Traitement d'eau</b> - rénovation complète et redimensionnement - augmentation de la capacité de filtration - rénovation du système pédiluve  <b>Traitement d'air et chauffage</b> - rénovation complète et redimensionnement - redistribution des réseaux - rénovation du réseau de distribution et des terminaux de chauffage  <b>ECS</b> - Réfection et rénovation  <b>Courants forts et faibles</b> - rénovation des armoires, tableaux électriques, distribution et appareillage - rénovation des projecteurs - rénovation de l'éclairage de sécurité, alarme incendie - mise en œuvre d'une GTC		Réduction des consommations primaires de fluides Amélioration du confort d'usage Réduction des polluants atmosphériques Réduction des contraintes de maintenance Amélioration du pilotage	
Sujétions spéciales	Réparation des fuites au droit des goulottes Consolidation des fondations bassin abîmées par fuites Démolition des gradins intérieurs		Pérennisation des ouvrages	

## TRADUCTIONS OPERATIONNELLES

### 1. Optimiser les performances techniques

#### ■ Efficacité énergétique

La sobriété énergétique du bâtiment sera un objectif prioritaire visant la diminution des consommations d'énergies primaires.

Cet objectif nécessitera l'application des principes généraux de la réglementation thermique et énergétique en vigueur.

Les installations techniques et systèmes devront favoriser le recyclage des fluides notamment l'eau et ponctuellement le recours aux ENR peut être envisagé, notamment pour la production d'ECS (eau Chaude Sanitaire).

#### ■ Installations techniques

Réfection, redimensionnement et/ou mise en conformité réglementaire des équipements techniques :

- Redimensionnement et réfection du système de traitement d'eau ;
- Mise en conformité sanitaire du système de production et de distribution de l'eau chaude sanitaire ;
- Redimensionnement et réfection du système de traitement d'air et de déshumidification des halles bassins,
- Mises en conformité ponctuelles électriques et réfection des appareillages et de l'éclairage ;
- Redimensionnement et réfection du système de chauffage, compris production.

#### ■ Maintenance des installations

Améliorer les conditions d'interventions pour les opérations d'entretien et de maintenance des ouvrages et équipements :

- Réaménagement de la galerie technique,
- Accès et sécurisation des toitures (prévention des risques de chute de hauteur)
- Mise en place d'une GTB (Gestion Technique du Bâtiment)

### 2. Améliorer l'ergonomie fonctionnelle

#### ■ Restructurer les fonctions existantes

L'équipement actuel est en situation de saturation avec notamment des annexes baigneurs insuffisamment dimensionnées pour recevoir les usages grands publics et scolaires. En outre, les annexes de service sont pour partie

trop exiguës et mal réparties.

La restructuration des locaux se traduira par :

- une plus forte polarisation des grandes fonctions (séparations spatiales des annexes publiques, des annexes baigneurs, des annexes de service...);
- le déplacement de certaines fonctions ;
- la suppression de la fonction « remise en forme » en base.

### 3. Améliorer l'accessibilité : multiplier et différencier les accès

Depuis le stationnement commun et le parvis, les accès grand public, groupes, techniques et personnel d'exploitation seront différenciés.

### 4. Signal et qualité esthétique

#### ■ Signal architectural

La piscine TRANSAT dispose d'une grande notoriété localement et plus largement au sein de l'agglomération rouennaise. C'est par ailleurs un équipement disposant d'un signal architectural fort notamment via la trémie du toboggan. L'opération devra participer à conforter cette image.

#### ■ Qualité esthétique

La piscine TRANSAT se caractérise actuellement par la faible hauteur sous plafond du hall des bassins qui apporte convivialité mais tend à confiner un peu l'espace notamment en période de forte affluence. Ce hall bassin ne dispose par ailleurs d'aucun éclairage zénithal.

La restructuration du hall des bassins devra améliorer sensiblement la perception volumétrique, la qualité de l'éclairage

## SCHEMAS FONCTIONNELS

- Rénovation de l'existant

## Du point de vue fonctionnel

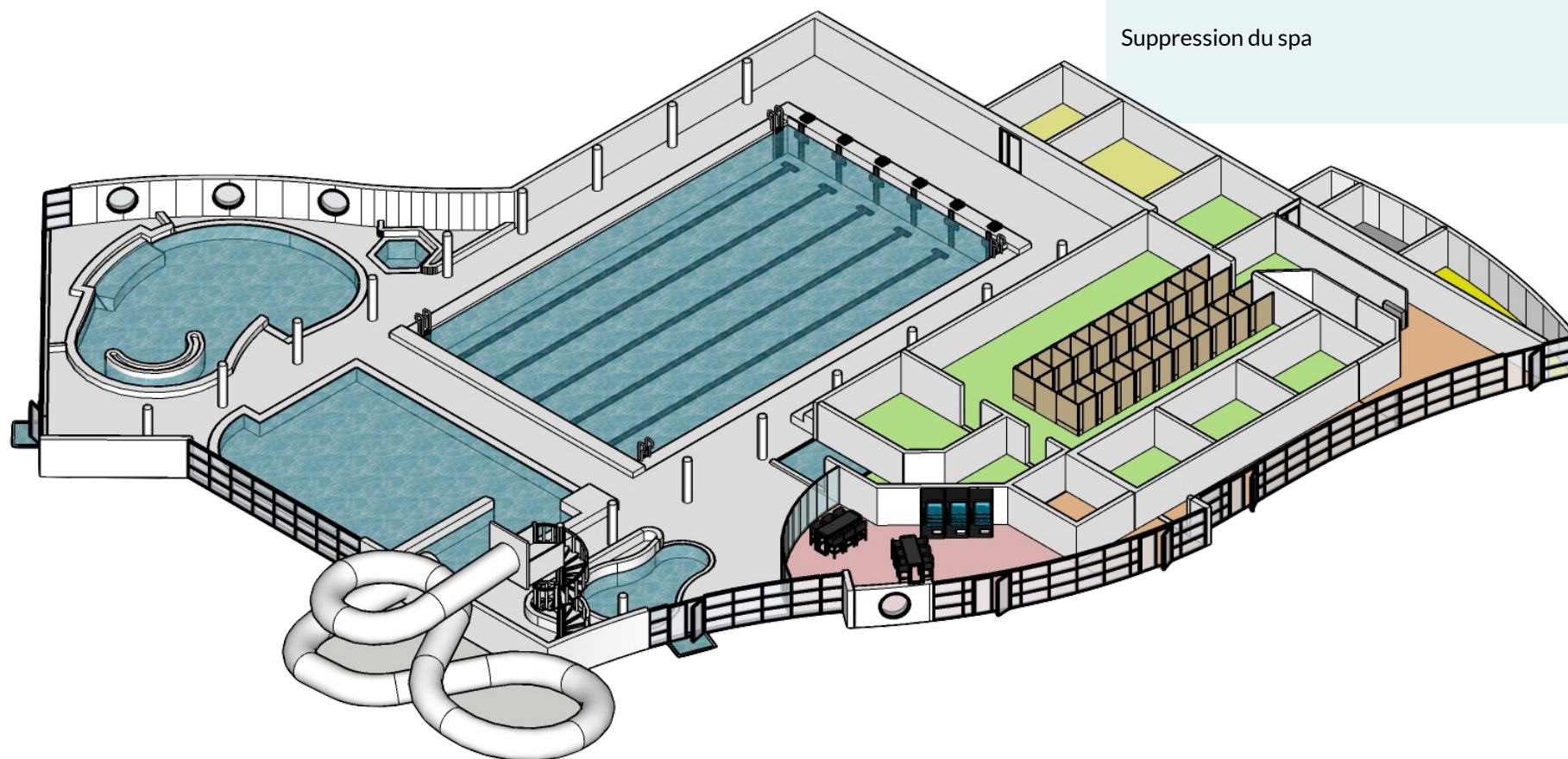
Restructuration et modernisation de l'accueil, des vestiaires baigneurs, des sanitaires « public », de l'infirmerie, du hall des bassins

Rénovation du toboggan

Transformation du restaurant en point snack

Suppression l'espace forme humide pour agrandissement des vestiaires baigneurs

Suppression du spa





## PERTINENCE DU PROJET

### ■ La rénovation du bâtiment et des installations techniques

Les travaux importants prévus au projet visent à réduire les consommations énergétiques historiques et introduire les énergies renouvelables et des systèmes de récupération d'énergie.

Les objectifs sont les suivants :

- Amélioration des performances thermiques des parois constituant le clos et couvert pour limiter les déperditions
- - 20% à minima de consommations d'eau (objectif < 90 l baigneurs)
- - 25% à minima de consommations énergétiques (objectif < 3 100 kWh/m<sup>2</sup> de plan d'eau)
- Engagement dans une démarche environnementale structurée en matière de matériaux biosourcés, recyclage, chantier faible nuisances, gestion des déchets et confort des usagers

### ■ Exemples de solutions techniques envisageables pour atteindre les objectifs

- Raccordement au réseau de chaleur + énergie solaire complémentaire + système(s) de récupération des calories
- Filtration performante + déchloramineur UV + système(s) de récupération d'eau
- CTA double flux thermodynamique + PAC + déshumidification
- Eclairage LED basse consommation, appareils économes (temporisation, détection, régulation ...)
- GTC + système de pilotage intelligent des consommations
- Démarche de recyclage et de réemploi de matériaux
- Usage de matériaux biosourcés

Les simulations économiques (investissement – exploitation) intègrent le raccordement au réseau de chaleur et les prix actuels des énergies.

**BILAN DES INTERVENTIONS TECHNIQUES ET BATIMENTAIRES****Travaux préparatoires - Désamiantage - Déplombage - Installations**

Installations de chantier, base vie, sécurité collective  
 Désamiantage gaine VH local chaufferie  
 Déplombage toile de verre et peintures  
 Curage total des aménagements intérieurs  
 Dépose et enlèvement des installations techniques  
 Dépose gaines gaz brûlés chaudières (RCU)  
 Dépose toboggan

**Structures et Clos couvert**

Nettoyage et assainissement des galeries techniques  
 Curage des réseaux, suspentes, dispositifs de fixation... en galeries techniques  
 Réfection de la ventilation naturelle de la galerie technique  
 Provision pour réparation de bétons détériorés (sous-sol et façades)  
 Nettoyage et dépose complexe d'étanchéité des toitures  
 Réfection des complexes d'étanchéité avec isolation renforcée  
 Dépose des menuiseries extérieures et murs rideaux  
 Menuiseries et murs rideaux en aluminium laqué à rupture de pont thermique  
 Nettoyage des sous-faces aluminium des débords de toiture  
 Bardage des parois opaques de façades avec isolation renforcée  
 Peinture des éléments bétons et structures extérieures apparentes  
 Occultations et protections solaires (screen ou brise soleil) façades exposées  
 Remplacement des portes métalliques

**Lots techniques**

Chauffage (base RCU), traitement d'air, désenfumage  
 Traitement d'eau  
 Plomberie et appareils sanitaires  
 Courants forts  
 Courants faibles, dont contrôle d'accès et tripodes

**Aménagements et finitions intérieures**

Pôle accueil  
 Pôle annexes de service  
 Pôle annexes baigneurs  
 Secteur aquatique couvert  
 Snack  
 Locaux techniques

**Mobilier fixe par destination - Equipements aquatiques**

Toboggan  
 Casiers, vestiaires, cabines  
 Banque d'accueil, table à langer...  
 Equipements de bassins

**VRD - Aménagements extérieurs**

Réfection terrasse d'entrée  
 Nettoyage et rénovation cour anglaise technique  
 Réfection solarium minéral  
 Rénovation solarium végétal

**OBJECTIFS GENERAUX VISES**

- **Respecter les réglementations en vigueur applicables au projet**
- **Pérenniser la structure du bâtiment pour les 30 prochaines années**
- **Obtenir des performances énergétiques et techniques comparables à celles des équipements neufs actuels et répondant aux exigences du décret tertiaire**
- **Améliorer le confort des usagers et personnels, améliorer l'aspect qualitatif général des prestations à l'intérieur de l'équipement**
- **Améliorer les conditions d'exploitation technique des installations**

# # APPROCHE ÉCONOMIQUE

# Descriptif des éléments de chiffrage

# Coûts travaux et investissement

# Hypothèses d'exploitation

# Coûts fonctionnement



*DESCRIPTIF DES ELEMENTS DE CHIFFRAGE DES TRAVAUX DE RENOVATION / REHABILITATION*

Coûts d'Investissement	Coûts de fonctionnement
<p><b>Base de calcul :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Travaux réalisés par allotissement en corps d'état séparés (type loi MOP)</li> <li>• Prix exprimés en valeur Septembre 2023 – en € constant</li> </ul>	<p><b>Base de calcul :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coût de référence actualisé en € HT</li> <li>• Indices des énergies actualisés (avec réseau de chaleur)</li> <li>• Indexation masse salariale et autres charges</li> <li>• Stratégie tarifaire avec différenciation résident / extérieur</li> <li>• Type année de croisière (3<sup>ème</sup> année) avec un régime et conditions de fonctionnement similaire à 2015</li> <li>• Valorisation du coût du service rendu auprès des institutionnels</li> <li>• Externalisation et redevance</li> </ul>
<p><b>Coût travaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préparation de chantier,</li> <li>▪ Travaux : (bâtiment, aménagements, concepts environnementaux, équipements / mobiliers / divers...)</li> <li>▪ Réception.</li> </ul> <p><b>Frais complémentaires :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maîtrise d'Œuvre, Ingénierie,</li> <li>▪ Conduite d'opération, AMO,</li> <li>▪ Intervenants : contrôleur technique, coordinateur SPS – SSI – OPC,</li> <li>▪ Etudes,</li> <li>▪ Frais de procédure – consultation,</li> <li>▪ Assurance,</li> <li>▪ Aléas</li> </ul>	<p><b>Coût d'exploitation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La gestion administrative et l'exploitation courante,</li> <li>▪ Le service aux usagers,</li> <li>▪ La fourniture des fluides et des consommables,</li> <li>▪ Les opérations d'entretien, nettoyage, maintenance et la conduite des installations techniques,</li> <li>▪ Les travaux de petite maintenance.</li> <li>▪ Frais de gestion et rémunération fermière.</li> </ul> <p><b>Frais complémentaires :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Provisions GER en exploitation technique (Gros Entretien Renouvellement),</li> <li>▪ Amortissements techniques et financiers du matériel d'exploitation,</li> <li>▪ Rémunération.</li> </ul>
<p><b>Non intégrés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Plus value revêtement bassins type inox (revêtu ou tout inox)</li> <li>▪ Stationnements et accessibilité au site non modifié (remise en état si dégradation uniquement),</li> <li>▪ Phasage éventuel de l'opération,</li> <li>▪ Equipements / matériel / mobiliers d'exploitation commerciale,</li> <li>▪ Impacts liés au montage juridique ou mode de dévolution autre que l'allotissement (CCR, MGP, Concession).</li> </ul>	<p><b>Non intégrés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Provisions GER « Collectivité »,</li> <li>▪ Frais de pré-ouverture,</li> <li>▪ Gestion logistique de manifestations exceptionnelles,</li> <li>▪ Gestion d'ambiance et de sécurité spécifique,</li> <li>▪ Transports scolaires,</li> <li>▪ Provisions pour actualisation / inflation.</li> </ul>

## COÛTS TRAVAUX ET INVESTISSEMENTS

TRAVAUX	
Travaux préparatoires - Désamiantage - Déplombage - Installations	428 000 €
Structures et Clos couvert	1 334 000 €
Lots techniques	2 771 000 €
Aménagements et finitions intérieures	994 000 €
Mobilier fixe par destination - Equipements aquatiques	293 000 €
VRD - Aménagements extérieurs	74 000 €
<b>COUT DES TRAVAUX €HT</b>	<b>5 894 000€</b>
SDO PROJET	2 710m <sup>2</sup>
RATIO €HT/M <sup>2</sup> sdo	2 175€

<b>HONORAIRES DE MAITRISE D'ŒUVRE</b>	<b>766 000 €</b>
Mission de base 11%	
Missions complémentaires (OPC, HQE, quantités) 3%	
<b>AUTRES COUTS DU BILAN MOA</b>	<b>731 000 €</b>
Diagnostics complémentaires	
Contrôleur technique, coordinateur SPS, coordinateur SSI	
Provision raccordement RCU	
AMO études	
AMO réalisation	
Indemnité de concours (4 Candidats, 3 indemnités)	
Assurance DO	
Provision pour aléas sur travaux (5%)	
<b>TOTAL HONORAIRES, AUTRES COUTS DU BILAN MOA et ALEAS €HT</b>	<b>1 497 000 €</b>
RAPPEL MONTANT DES TRAVAUX	5 894 000 €
COEFFICIENT	1,25

COUT D'INVESTISSEMENT TOTAL (Valeur 09/2023)	
TRAVAUX	5 894 000 €
AUTRES COUTS	1 497 000 €
<b>TOTAL €HT - € constant (hors provisions pour actualisation)</b>	<b>7 391 000 €</b>
TVA 20%	1 478 200 €
TOTAL €TTC	8 869 200 €

## COÛTS TRAVAUX ET INVESTISSEMENTS (détail)

## TRAVAUX

POSTE	Quantité	Unité	PU/taux	Sous-total	TOTAL €HT	
					Val 12/2021	Val 09/2023
<b>Travaux préparatoires - Désamiantage - Déplombage - Installations</b>					294 000 €	428 000 €
Installations de chantier, base vie, sécurité collective	5,00	%	5 164 345 €	258 217 €		
Désamiantage gaine VH local chauffage	1,00	ens	10 000 €	10 000 €		
Déplombage toile de verre et peintures	60,00	m²	250 €	15 000 €		
Curage total des aménagements intérieurs	2711,00	m²	15 €	40 665 €		
Dépense et enlèvement des installations techniques	1,00	ens	50 000 €	50 000 €		
Dépense gaines gaz brûlés chaudières (RCU)	1,00	ens	10 000 €	10 000 €		
Dépense toboggan	1,00	ens	10 000 €	10 000 €		
<b>Structures et Clos couvert</b>					1 227 000 €	1 334 000 €
Nettoyage et assainissement des galeries techniques	700,00	m²	50 €	35 000 €		
Curage des réseaux, suspentes, dispositifs de fixation... en galeries techniques	700,00	m²	25 €	17 500 €		
Réfection de la ventilation naturelle de la galerie technique	1,00	ens	10 000 €	10 000 €		
Provision pour réparation de bétons détériorés (sous-sol et façades)	1,00	ens	50 000 €	50 000 €		
Nettoyage et dépense complexe d'étanchéité des toitures	2160,00	m²	35 €	75 600 €		
Réfection des complexes d'étanchéité avec isolation renforcée	2160,00	m²	100 €	216 000 €		
Dépense des menuiseries extérieures et murs rideaux	850,00	m²	50 €	42 500 €		
Menuiseries et murs rideaux en aluminium laqué à rupture de pont thermique	850,00	m²	600 €	510 000 €		
Nettoyage des sous-faces aluminium des débris de toiture	1,00	ens	15 000 €	15 000 €		
Barilage des parois opaques de façades avec isolation renforcée	750,00	m²	200 €	150 000 €		
Peinture des éléments bétons et structures extérieures apparentes	1,00	ens	40 000 €	40 000 €		
Occultations et protections solaires (screen ou brise soleil) façades exposées	300,00	m²	150 €	45 000 €		
Remplacement des portes métalliques	8,00	u	2 500 €	20 000 €		
<b>Lots techniques</b>					2 660 000 €	2 771 000 €
Chauffage (base RCU), traitement d'air, désenfumage	2711,00	m²	300 €	813 300 €		
Traitement d'eau	688,00	m³PE	1 400 €	977 200 €		
Plomberie et appareils sanitaires	2711,00	m²	100 €	271 100 €		
Courants forts	2711,00	m²	120 €	325 320 €		
Courants faibles, dont contrôle d'accès et tripodes	2711,00	m²	60 €	162 660 €		
<b>Aménagements et finitions intérieures</b>					916 000 €	964 000 €
Pôle accueil	173,00	m²	300 €	51 900 €		
Pôle annexes de service	100,00	m²	300 €	30 000 €		
Pôle annexes baigneurs	385,00	m²	400 €	154 000 €		
Secteur aquatique couvert	1511,00	m²	400 €	604 400 €		
Snack	100,00	m²	300 €	30 000 €		
Locaux techniques	442,00	m²	100 €	44 200 €		
<b>Mobilier fixe par destination - Equipements aquatiques</b>					270 000 €	293 000 €
Toboggan	1,00	ens	50 000 €	50 000 €		
Casiers, vestiaires, cabines	1,00	ens	150 000 €	150 000 €		
Banque d'accueil, table à langer...	1,00	ens	30 000 €	30 000 €		
Equipements de bassins	1,00	ens	40 000 €	40 000 €		
<b>VRD - Aménagements extérieurs</b>					60 000 €	74 000 €
Remise en état terrasse d'entrée	380,00	m²	50 €	19 000 €		
Nettoyage cour anglaise technique	150,00	m²	100 €	15 000 €		
Remise en état du solarium minéral	300,00	m²	50 €	15 000 €		
Rafraîchissement du solarium végétal	1800,00	m²	10 €	18 000 €		
<b>COUT DES TRAVAUX €HT</b>					5 424 000 €	5 894 000 €
<b>SDO PROJET</b>					2 710	2 710
<b>RATIO €HT/M²sdo</b>					2 001 €	2 175 €

## AUTRES COÛTS DU BILAN D'OPERATION

POSTE	Quantité	Unité	PU/taux	Sous-total	TOTAL €HT	
					Val 12/2021	Val 09/2023
<b>HONORAIRES DE MAITRISE D'OEUVRE</b>					706 000 €	766 000 €
Mission de base 11%	10,00	%	5 422 562 €	542 256 €		
Missions complémentaires (OPC, HQE, quantités) 3%	3,00	%	5 422 562 €	162 677 €		
<b>AUTRES COÛTS DU BILAN MOA</b>					673 000 €	731 000 €
Diagnostos complémentaires	1,00	ens	15 000 €	15 000 €		
Contrôleur technique, coordinateur SPS, coordinateur SSI	1,20	%	5 422 562 €	65 071 €		
Provision raccordement RCU	1,00	ens	50 000 €	50 000 €		
AMO études	1,00	ens	20 000 €	20 000 €		
AMO réalisation	1,00	ens	40 000 €	40 000 €		
Indemnité de concours (4 Candidats, 3 indemnités)	3,00	ens	43 380 €	130 141 €		
Assurance DO	1,50	%	5 422 562 €	81 338 €		
Provisions pour aléas (5% du coût des travaux)	5,00	%	5 422 562 €	271 128 €		
<b>TOTAL HONORAIRES, AUTRES COÛTS DU BILAN MOA et ALEAS €HT</b>					1 379 000 €	1 497 000 €
<b>RAPPEL MONTANT DES TRAVAUX</b>					5 424 000 €	5 894 000 €
<b>COEFFICIENT</b>					1,26	1,25
<b>COÛT D'INVESTISSEMENT (Valeur 09/2023)</b>						
<b>TRAVAUX €HT</b>					5 424 000 €	5 894 000 €
<b>AUTRES COÛTS €HT</b>					1 379 000 €	1 497 000 €
<b>TOTAL €HT - € constant (hors provisions pour actualisation)</b>					6 803 000 €	7 391 000 €
<b>TVA 20%</b>					1 360 400 €	1 478 200 €
<b>TOTAL € TTC</b>					8 163 400 €	8 869 200 €

## HYPOTHESE(S) DU COMPTE D'EXPLOITATION PREVISIONNEL (CEP)

## ■ Amplitude d'exploitation

- Ouverture : 350 jrs / an, 7jrs sur 7
- Primaires : 24 séances hebdomadaires (fourchette haute des recommandations de l'Education Nationale)
- Secondaires : 8 séances hebdomadaires
- Associations : 1 200 heures équivalent ligne d'eau par an

## ■ Tickets moyens - € TTC

- Public : 2 € résidents / 6 € extérieurs
- Activités encadrées : 7,50 €
- Espace bien-être : 8,50 €
- Séance primaire : 90 € (par classe)
- Séance secondaire : 70 € (par classe)
- Association(s) : 20 € par heure par ligne d'eau
- ALSH / groupe(s) : 2,5 € par passage

## ■ Masse salariale moyenne - € HT

- 35 k€ par agent

## ■ Prix moyens des fluides - € HT

- Eau : 3,83 € / m3 (compris assainissement)
- Electricité : 110 € / MWh
- Energie
  - R1 : 45,577 € MWh
  - R2 : 73,80 € HT / kW (abonnement)

## ESTIMATION(S)

	PROJET
Intervention	Rénovation de l'existant

Fréquentations (hors visiteurs)	196 500
Grand public	130 500
Activités aquatiques	24 000
Espace bien-être (humide)	-
Scolaires	25 000
Associations et autres	11 500
ALSH / groupes	5 500

Effectif d'exploitation ETP (Eq. Tps Plein) hors sous traitance technique	16,50
Administration	1,50
Accueil	2,50
MNS	7,60
Entretien	5,00

Consommation Eau (m3)	18 000
Consommation Electricité (KWh)	635 000
Consommation Energie (KWh)	1 220 000

## COÛTS DE FONCTIONNEMENT – Compte d'exploitation prévisionnel (montant € ht)

<b>Charges d'exploitation</b>		<b>1 077 000</b>
	Eau	69 000
	Electricité	70 000
	Energie	95 000
	Achats	35 000
	Masse salariale	578 000
	Frais de gestion & structure	50 000
	Services extérieurs	85 000
	Autres services extérieurs	25 000
	Impôts et taxes	20 000
	Redevance	50 000
<b>Recettes d'exploitation</b>		<b>616 000</b>
	Grand public	348 000
	Activités aquatiques	150 000
	Scolaires	73 000
	Primaires (hypothèse 24 séances hebdomadaires)	58 000
	Secondaires	15 000
	Associations et autres	20 000
	ALSH / groupes	14 000
	Divers (boutique, distributeur...)	11 000
		-
<b>Résultat Brut d'Exploitation (RBE)</b>	<b>-</b>	<b>461 000</b>
Rémunération (si délégation)	-	50 000
<b>Total Résultat d'Exploitation</b>	<b>-</b>	<b>511 000</b>
<b>Résultat annuel consolidé en fonctionnement</b>		
	Compensation / coût d'exploitation	511 000
	GER "exploitant technique"	41 000
	Amortissement technique et financier matériel d'exploitation	25 000
		<b>577 000</b>



*COÛTS DE FONCTIONNEMENT*

## ■ Tests de « sensibilité » sur les recettes d'exploitation

+/- 1€ de ticket moyen résident représente +/- 76 k€ HT de recettes

+/- 1€ de ticket moyen extérieur représente +/- 33 k€ HT de recettes

+/- 10% d'écart de fréquentations résidents / extérieurs représente +/- 43 k€ HT de recettes

# 50



SIMULATEUR DE FISCALITÉ ADDITIONNELLE ANNUELLE

# LE SIMULATEUR

de fiscalité additionnelle annuelle

Pour vous permettre de voter de manière éclairée le dimanche 26 novembre prochain, **le simulateur disponible sur les trois sites Internet** vous permet d'estimer, **au regard de votre base d'impôt foncier**, ce que représenterait **la fiscalité additionnelle annuelle dont vous auriez à vous acquitter si le «oui» l'emportait** lors de la consultation du 26 novembre.

Pour vous permettre d'avoir connaissance du montant estimatif que représenterait la fiscalité additionnelle collectée par le Syndicat Intercommunal SI2B, il vous suffit d'entrer cette base dans la case du simulateur qui correspond à votre cas de figure :

## Simulateur

<p><b>Taxe Foncière Propriété Batie</b> LOCAUX D'HABITATION</p> <p>Base d'imposition *</p> <input type="text" value="3613"/> <p>Montant de la fiscalité annuelle : <b>66,72 €</b> *</p> <p>Montant de la fiscalité mensuelle : <b>5,56 €</b></p> <p>CALCULER</p>	<p><b>Taxe Foncière Propriété Batie</b> LOCAUX PROFESSIONNELS</p> <p>Base d'imposition *</p> <input type="text"/> <p>Montant de la fiscalité annuelle :</p> <p>Montant de la fiscalité mensuelle :</p> <p>CALCULER</p>
<p><b>Taxe Foncière Propriété non Batie</b></p> <p>Base d'imposition *</p> <input type="text"/> <p>Montant de la fiscalité annuelle :</p> <p>Montant de la fiscalité mensuelle :</p> <p>CALCULER</p>	<p><b>Taxe d'Habitation sur la Résidence Secondaire</b></p> <p>Base d'imposition *</p> <input type="text"/> <p>Montant de la fiscalité annuelle :</p> <p>Montant de la fiscalité mensuelle :</p> <p>CALCULER</p>

\*exemple pour un appartement de 90 m2 au Chapitre (Bihorel) avec garage.

**Vous pourrez alors instantanément connaître l'estimation du montant de la fiscalité additionnelle annuelle et mensualisée.** À titre d'exemples, voici les estimations pour trois biens différents à Bois-Guillaume\* :

TAXE FONCIÈRE LOCAUX D'HABITATION	COTISATION SYNDICALE ANNUELLE 2023	COTISATION SYNDICALE ANNUELLE 2023
<b>APPARTEMENT DE 44 M<sup>2</sup> AVEC PARKING</b> Catégorie 6 Base : 1574	<b>29 €</b>	2,50 €
<b>MAISON DE 127 M<sup>2</sup> AVEC GARAGE</b> Catégorie 5 Base : 3677	<b>68 €</b>	5,60 €
<b>MAISON DE 250 M<sup>2</sup> AVEC GARAGE</b> Catégorie 3 Base : 8213	<b>152 €</b>	12,60 €

Cette simulation est indicative puisqu'elle a été construite au regard de l'estimation des coûts de fonctionnement annuel de la Piscine Transat, réalisée par les cabinets spécialisés NOGA et PRISME. **Elle se fonde par ailleurs sur les bases d'imposition et les taux communaux de 2023 qui ne présagent pas de l'avenir.**

**Si le « oui » l'emportait, le syndicat ne collecterait cet impôt qu'à partir du moment où l'équipement nautique serait livré et fonctionnel.**

## - Où trouver ma base d'imposition ?



- Propriété bâtie – locaux d'habitation
- Propriété bâtie – locaux professionnels
- Propriété non bâtie
- Résidence secondaire



DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Taxes foncières pour 2023

Votées et perçues par la commune et divers organismes

Avis d'impôt

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES

SIP ROUEN

36 CRS CLEMENCEAU

76100 ROUEN

### Vos Références

Numéro fiscal (C)  
Référence de l'avis :  
Contrat de prélèvement  
Référence unique de mandat :

Numéro de propriétaire :

Département d'imposition :

Commune d'imposition

Débiteur(s) légal(aux) :  
le détail est sur la page suivante.

Numéro de rôle :  
Date d'établissement :  
Date de mise en recouvrement :

Identifiant service :

### Vos Contacts

Par messagerie sécurisé dans votre espace particulier ou professionnel sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr)

Par téléphone

- pour toutes questions sur le prélèvement à l'échéance ou sur le prélèvement mensuel : au 0 809 401 401 \*
- pour toute autre question, votre centre des finances publiques (coordonnées ci-dessous)

Sur place  
Auprès de votre centre des finances publiques horaires sur [impot.gouv.fr](https://impot.gouv.fr), rubrique Contact et RDV

• **Pour le paiement de votre impôt :**

SIP ROUEN  
38 CRS CLEMENCEAU  
76100 ROUEN  
Tél : 02 32 18 92 43

• **Pour le montant de votre impôt :**

SDIF DE LA SEINE-MARITIME  
CELLFONC DEPARTEMENTALE – ROUEN  
38 CRS CLEMENCEAU  
76100 ROUEN  
Tél : 02 32 18 92 27

\*(service gratuit + coût de l'appel)

### Somme à prélever

		€
<b>Montant de vos taxes foncières</b>		€
Acomptes mensuels déjà versés		€
Cette somme sera prélevée selon cet échéancier, qui se substitue à la date limite de paiement fixée au 16/10/2023		
15 septembre 2023	€	15 novembre 2023 €
16 octobre 2023	€	

Compte bancaire :  
Identifiant de la banque :  
Nom du créancier : DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

### Avis d'échéance 2024

Sauf modification qui vous seront signalées, vos prélèvements mensuels seront effectués selon cet échéancier :

15 janvier 2024	€	17 juin 2024	€
15 février 2024	€	15 juillet 2024	€
15 mars 2024	€	16 août 2024	€
15 avril 2024	€	16 septembre 2024	€
15 mai 2024	€	15 octobre 2024	€

DÉBITEUR(S) LÉgal(AUX)		
Identifiant	Droit	Désignation et adresse

Taxe Foncière 2023		Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxe spéciales	Taxes ordures ménagères	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Propriétés bâties	Taux 2022	%	%	%				
	Taux 2023	53,79%	%	%		8,06%		
	Adresse							
	Base	1500	1500		1500	1500		
	Cotisation							
	Cotisation lissée							
	Adresse							
	Base							
	Cotisation							
	Cotisation lissée							
Cotisation 2022								
Cotisation 2023	912,80 €						0,00 €	
Variation								

		Commune	Syndicat de communes	Inter communalité	Taxe additionnelle	Taxe spéciales	Chambre Agriculture	Taxe GEMAPI	Total des cotisations
Propriétés non bâties	Taux 2022	36,12%	%	2,60%	37%	0,179%	8,79%	%	
	Taux 2023	36,12%	%	2,60%	37%	0,173%	8,55%	%	
	Base Terres non agricoles								
	Bases Terre agricoles								
	Cotisation 2022								
	Cotisation 2023								
	Variation								
	Dégrèvement jeunes agriculteurs (JA)				Base du forfait forestier	Majoration base terrains constructibles	Caisse d'assurance des accidents agricoles		
	Base Etat						Droit proportionnel :		
	Base Collectivité						Droit fixe :		

Pour assurer la compensation à l'euro près de la suppression de la taxe d'habitation sur les résidences principales, cette année votre commune fera l'objet d'une retenue sur le produit de taxe foncière de 3954146€. Pour plus d'informations, consultez la notice.  
La base communale des terres agricoles est exonérée de 6€

Frais de gestion de la fiscalité directe locale  
Dégrèvement Habitation principale  
Dégrèvement JA État  
Dégrèvement JA Collectivité

**Montant de votre impôt**

Si vous souhaitez contester le montant de votre impôt, conformément aux articles R\*190-1 et R\*169-2 du livre des procédures fiscales, vous pouvez effectuer une réclamation sur votre messagerie sécurisée sur [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) ou par courrier adressé à votre centre des finances publiques jusqu'au 31 décembre 2024.

Les calculs ayant permis la détermination du montant de votre imposition, ainsi que son détail sont réalisés dans le cadre d'un traitement algorithmique. Conformément au code des relations entre le public et l'administration, vous avez accès aux règles définissant ce traitement ainsi qu'aux principes caractéristiques de sa mise en œuvre et l'explication de vos droits en la matière, en consultant [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr), rubrique « ouverture des données publiques de la DGFIP »

Les informations recueillies pour les taxes foncières font l'objet d'un traitement de données à caractère personnel, mis en œuvre par la Direction générale des finances publiques (120 rue de Bercy 75772 PARIS). Pour toutes informations sur la protection de vos données personnelles, consultez la politique de confidentialité accessible depuis la page internet suivante : <https://www.impots.gouv.fr/portail/confidentialite-informations-personnelles>. Des informations sur vos taxes foncières sont communiquées aux collectivités locales (art. L135 B du livre des procédures fiscales). Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des données vous concernant ainsi que d'un droit à la limitation du traitement. Pour exercer vos droits, vous pouvez adresser votre demande au centre des finances publiques ou à l'adresse suivante : [donnees-personnelles-mes-droits@dgfip.gouv.fr](mailto:donnees-personnelles-mes-droits@dgfip.gouv.fr). En outre, si vous estimez que le traitement de vos données à caractère personnel n'est pas conforme aux dispositions légales et réglementaires, vous pouvez exercer votre droit de réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.



# 54

- DÉLIBÉRATION SI2B N°07/2023
- DÉLIBÉRATION VILLE D'ISNEAUVILLE N°2023/046



Date de la convocation : 7 septembre 2023

Date d'affichage de la convocation : 7 septembre 2023

Délégués en exercice : 8

Nombre de présents : 6

Délégués présents : Pascal HOUBRON, Théo PEREZ, Antoine OJEDA, Jocelyne BROCHARD (suppléante de Xavier HAUGUEL), Marie MABILLE, Patricia RENAULT, Aurélien BEHENGARAY.

Délégué absent excusé ayant donné pouvoir : Olivier MARICAL pouvoir à Pascal HOUBRON, Xavier HAUGUEL suppléé par Jocelyne BROCHARD.

Secrétaire de séance : Patricia RENAULT

## **1 - MODALITES D'ORGANISATION DE LA CONSULTATION CITOYENNE**

Sur proposition du Président,

Pour donner suite à la demande expresse des maires des communes membres du syndicat intercommunal Bois Guillaume-Bihorel, le comité syndical est appelé, en application des articles L. 5211-49 à L.5211-54 du CGCT, à acter la consultation des électeurs sur le projet de rénovation et de réouverture de la piscine TRANSAT de BIHOREL.

Conformément à la loi, il est expressément précisé que cette consultation n'est qu'une demande d'avis.

### **1. Eléments de contexte**

Ouverte en 1972, la piscine Georges-Valleray est devenue la piscine TRANSAT de Bihorel en 1994 et a permis à de nombreuses générations de Bihorellais, de Bois-guillaumais et de jeunes des communes alentour d'apprendre la natation. Le Syndicat Intercommunal Bois-Guillaume-Bihorel (SI2B), qui gère cet équipement nautique, a dû, en 2016, et compte tenu des coûts financiers nécessaires pour le maintenir aux normes, prendre la difficile décision de le fermer au public.

Depuis 2020, les Maires de Bihorel, Pascal HOUBRON, et de Bois-Guillaume, Théo PEREZ ont alors décidé de mener une étude pour chiffrer ce que représenteraient la rénovation et la réouverture de cette piscine.

Cette volonté s'inscrit désormais dans une démarche partenariale en lien avec les élus de Bois-Guillaume, puis de la commune d'Isneauville, qui a montré sa volonté d'envisager une intégration au syndicat pour participer ensuite au projet de rénovation de la piscine et permettre ainsi sa réouverture.

En effet, la rénovation et la réhabilitation de la piscine représentent des montants très importants qu'il est impossible pour les deux communes membres du SI2B de financer sur leurs ressources budgétaires propres.

Pour concrétiser ce projet, un financement du déficit annuel de fonctionnement par une fiscalité additionnelle a donc été suggéré.

La Direction régionale des Finances Publiques nous a accompagnés sur ce point pour déterminer les montants qui seraient sollicités auprès des contribuables propriétaires.

De même, les cabinets spécialisés NOGA et PRISME ont réalisé les études techniques et financières relatives au projet de rénovation de l'équipement.

## **2. Eléments techniques et financiers du projet**

### Le projet envisagé

Plusieurs scénarios opérationnels ont été proposés par notre prestataire, permettant d'aboutir au choix d'une solution complète et adaptée au contexte démographique, économique et concurrentiel.

Le projet comporterait ainsi les éléments suivants :

- Réhabilitation des bassins ;
- Restructuration et modernisation de l'accueil, des vestiaires baigneurs, des sanitaires « publics », de l'infirmerie, du hall des bassins ;
- Rénovation du toboggan ;
- Transformation du restaurant en point snack ;
- Suppression de l'espace forme humide pour agrandissement des vestiaires baigneurs ;
- Extension des locaux administratifs ;
- Création d'un local atelier et compresseur plongée ;
- Réalisation par extension pour mise en conformité des vestiaires du personnel ;
- Extension des locaux de stockage des matériels pédagogiques ;
- Suppression du spa.

Les interventions sur ouvrages existants représentent 2 710m<sup>2</sup> à traiter. Les extensions pour améliorations fonctionnelles représentent 160m<sup>2</sup>.

### **Le coût prévisionnel du projet :**

La dépense d'investissement pour le scénario retenu est d'environ 7 810 000 euros HT.

L'étude permet également d'envisager, compte tenu de variables telles que la fréquentation potentielle, le coût du billet d'entrée, l'impact des fluides..., un déficit d'exploitation atteignant environ 700 000 Euros TTC. Ce chiffre sera cependant à affiner au regard du choix du mode de gestion qui sera effectué.

Le financement prévisionnel des investissements s'effectuerait de la façon suivante :

- Fonds propres du SI2B : 166 000 euros HT
- Subventions perçues des partenaires (Etat, Région, Département...): environ 3,7 millions d'euros
- FCTVA : environ 670 000 euros HT



Soit un reste à charge pour le Syndicat d'environ 3 250 000 euros HT, qui seraient financés par le recours à l'emprunt, mais compensés par les contributions annuelles des trois communes (Bihorel, Bois-Guillaume et Isneauville qui intégrerait le Syndicat pour ce projet).

Le financement du coût de fonctionnement serait assuré par la fiscalité additionnelle, reposant sur les contribuables, et les recettes courantes comprenant un tarif préférentiel pour les habitants des communes membres du syndicat.

La rénovation (remboursement de l'emprunt), serait quant à elle financée par le budget syndical qui fera appel aux participations des communes membres, selon une clé de répartition restant à définir.

### 3. Eléments de concertation

Une conférence de presse a eu lieu le 05 juillet 2023 en mairie de Bihorel, réunissant les maires des communes de Bihorel, Bois-Guillaume, Isneauville et les médias locaux, au cours de laquelle la genèse et les objectifs du projet de consultation ont été présentés.

Des réunions publiques vont être organisées les :

07 novembre 2023 – 18h30 à Bihorel / Ptit Lido-Foyer Municipal

08 novembre 2023 – 18h30 à Isneauville / Salle des fêtes

09 novembre 2023 – 18h30 à Bois-Guillaume / Espace Guillaume le Conquérant

afin de présenter aux administrés le contenu du projet, ses conséquences financières ainsi que les modalités d'exercice de leur participation quant à l'appréciation de l'opportunité de s'engager dans cette démarche de rénovation de la piscine.

Une communication écrite sera également distribuée dans chaque foyer.

### 4. Lancement de la consultation citoyenne

Les électeurs répondront par « oui » ou par « non » à la question suivante :

**« Êtes-vous favorable à la réouverture de la Piscine Transat dont le coût de fonctionnement serait financé par une fiscalité additionnelle annuelle ? »**

Un dossier d'information sera mis à la disposition du public en mairie du 1er au 24 novembre 2023.

Le dossier comprendra la présente délibération et les observations éventuelles des membres du Comité syndical ainsi qu'une notice explicative sur le projet et une estimation financière.

Après avoir pris connaissance du résultat de la consultation, le Comité syndical arrêtera sa décision sur la réalisation du projet.

## **5. Modalités d'organisation de la consultation**

La consultation aura lieu le dimanche 26 novembre 2023.

Huit bureaux de vote seront ouverts à Bihorel pour l'occasion, de 8h00 à 18h00 :

- Bureau 1 – Mairie – 48 rue d'Etancourt,
- Bureau 2 – La Grange – rue de Verdun,
- Bureau 3 – Ecole René Coty – rue du Maréchal Foch,
- Bureau 4 – Espace Pierre Corneille – rue Pierre Corneille,
- Bureau 5 – Salle Polyvalente du Chapitre – Centre Commercial du Chapitre,
- Bureau 6 – Le P'tit Lido – rue Carnot,
- Bureau 7 – Salle Tamarelle – rue Victor Boucher,
- Bureau 8 – Ecole maternelle Georges Méliès.

Douze bureaux de vote seront ouverts à Bois-Guillaume pour l'occasion, de 8h00 à 18h00 :

- Bureau 1 - Mairie – Place de la Libération
- Bureau 2 - Ecole François Codet – 1900 rue de la haie
- Bureau 3 - Centre d'activités du Mont Fortin – rue Robert Pinchon
- Bureau 4 - Ancienne antenne Mairie (CLIC) – 20 Chemin de Clères
- Bureau 5 - Ecole de musique Anne Franck – Petite rue de l'école
- Bureau 6 - Ecole Germaine Coty – 1770 rue de la haie
- Bureau 7 - Ecole maternelle des Bocquets – rue du Général de Gaulle
- Bureau 8 - Ecole élémentaire Portes de la forêt – Place des Erables
- Bureau 9 - Ecole Germaine Coty – 1770 rue de la haie
- Bureau 10 - Ecole Pompidou – rue Firmin
- Bureau 11 - Ecole élémentaire Portes de la forêt – Place des Erables
- Bureau 12 - Ecole des Clairières – 220 rue Reine des bois

Les opérations de vote seront organisées conformément au code électoral (table de décharge, isolements, urnes, liste d'émargement, procès-verbaux...).

Les bulletins de vote et enveloppes seront mis à disposition des électeurs (Bulletins blancs écriture noire, enveloppes marrons ou bleues).

Seuls pourront participer au scrutin les électeurs de nationalité française inscrits sur les listes électorales et les ressortissants de l'Union Européenne inscrits sur les listes électorales complémentaires établies pour les élections municipales.

Syndicat Intercommunal Bois-Guillaume - Bihorel  
COMITE SYNDICAL DU 15 SEPTEMBRE 2023  
DELIBERATION N° 07/2023

Chaque électeur doit justifier de son identité en présentant une pièce parmi celles listées à l'article R. 60 du code électoral. Chaque électeur est invité à présenter également sa carte d'électeur.

Les documents justificatifs d'identité acceptés sont ceux listés par le code électoral.

Les communes veilleront au bon déroulement des opérations de vote, dans le respect des modalités fixées et des principes d'égalité, d'impartialité et de sincérité.

Dès la fin des opérations de vote dans chaque commune, les procès-verbaux, arrêtés et signés seront portés par deux membres du bureau de vote au bureau de vote constitué en bureau centralisateur, qui effectuera le recensement général des votes et établira le procès-verbal récapitulatif en double exemplaire.

Les résultats seront alors constatés publiquement par le président du bureau centralisateur.

Les procès-verbaux sont transmis en préfecture dans les meilleurs délais.

Les bureaux centralisateurs seront ceux situés à la mairie de Bihorel et de Bois-Guillaume.

Une fois constatés, les résultats seront affichés au siège du SI2B et transmis pour affichage aux maires des communes membres et communiqués aux membres du comité syndical.

Vu les articles R1112-18, R5211-42 R5211-47 et L5211-49 à L5211-54 du CGCT,  
Vu le Code électoral,  
Vu les demandes écrites des maires des communes membres, en date des 31 août et 1<sup>er</sup> septembre 2023,

Considérant la volonté de prévoir la participation des citoyens sur la réalisation de ce projet d'intérêt général,  
Considérant la nécessaire prévision des modalités d'organisation de la consultation citoyenne sur ce projet,

Le comité syndical,

DÉCIDE la consultation des électeurs sur le projet de rénovation et de réouverture de la piscine Transat de BIHOREL-BOIS-GUILLAUME selon les modalités d'organisation de la consultation ci-dessus exposées et dont la question est « Êtes-vous favorable à la réouverture de la Piscine Transat dont le coût de fonctionnement serait financé par une fiscalité additionnelle annuelle ».

DIT que les dépenses résultant de l'organisation de la consultation seront imputées sur les crédits ouverts à la section de fonctionnement du budget de l'établissement public.

CHARGE Messieurs les Maires des communes membres d'organiser les opérations de vote et de procéder à la convocation des électeurs,

DIT que les dépenses d'organisation de la consultation citoyenne, supportées par les communes de Bihorel et Bois-Guillaume, seront remboursées par le Syndicat, au moyen d'une dotation calculée en fonction du nombre d'électeurs inscrits dans la commune et du nombre des bureaux de vote installés, dont le tarif est fixé par le décret n°2004-194 du 24 février 2004.

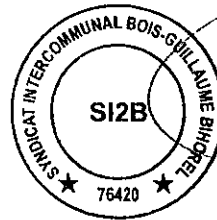
Syndicat Intercommunal Bois-Guillaume - Bihorel  
COMITE SYNDICAL DU 15 SEPTEMBRE 2023  
DELIBERATION N° 07/2023

POUR : 8

CONTRE : 0

ABSTENTIONS : 0

Pour extrait certifié conforme



Pascal HOUBRON  
Président

Transmis Préfecture : **2 0 SEP. 2023**

Mise en ligne :

**2 0 SEP, 2023**

## Conseil Municipal du Mardi 19 Septembre 2023

### Délibération N° 2023/046

**Date de la convocation :** 13 septembre 2023

**Conseillers en exercice :** 25

**Conseillers présents :** 18

**Représentés :** 4

**Présents :** Sylvie LAROCHE, Claude HAMEL, Michel BOUTEILLER, Laurent MARCHESI, Marie-Pierre PADULAZZI, Eric MAUR, Sophie PAIN, Pierre PELTIER, Odile BREANT, Philippe RIVES, Pierre-Alain HIRSCH, Alexis LEON, Dior DEMEULENAERE-SENE, Béatrice NUGEYRE, Hakim GIBERT, Olivier ARTHUR, Caroline GARRIGUES, Kenan KOC.

**Absents excusés :** Caroline CLAVÉ procuration à Sylvie LAROCHE, Brigitte MOREL procuration à Sophie PAIN, Gwenaël MAGNANT procuration à Eric MAUR, François NICOLAS procuration à Claude HAMEL, Isabelle GUGUMUS, Hélène CHARVET, Marie DOINEL.

Formant la majorité des membres en exercice.

**Secrétaire de séance :** Kenan KOC

**OBJET : Autorisation donnée à Madame la Maire afin d'organiser une consultation publique concernant l'adhésion au Syndicat Intercommunal BOIS-GUILLAUME BIHOREL (SI2B) de la Piscine TRANSAT**

Madame la Maire présente l'historique de l'équipement nautique « Piscine TRANSAT » fermé depuis 2016 qui était apprécié des habitants du Plateau Nord.

Sa réouverture est un enjeu fort de service public.

La Ville de Bihorel et la Ville de Bois-Guillaume – associées historiquement via le Syndicat SI2B ont cherché activement les voies et moyens pour ré-ouvrir les portes de ce site avec comme volonté première, de permettre l'apprentissage de la nage aux scolaires et d'ouvrir au public dans les meilleures conditions.

Un dialogue constructif est engagé entre les villes de BOIS-GUILLAUME BIHOREL et ISNEAUVILLE pour partager l'effort financier de rénovation (+ de 5 millions d'euros) mais aussi, le coût récurrent annuel d'exploitation. La flambée des coûts de l'énergie et des fluides rend actuellement plus complexe encore la réflexion sur cette remise en fonctionnement qui engagera durablement les communes associées.

Suite à ce dialogue, les maires des 3 communes ont décidé d'organiser une consultation afin que les habitants puissent donner leur avis.

Cette consultation locale n'est donc qu'une demande d'avis et après avoir pris connaissance du résultat, l'autorité compétente de la collectivité territoriale arrête sa décision (article L 112-20 du Code Général des Collectivités Territoriales)

Suivant l'article L.112-17 du CGCT, l'assemblée délibérante fixe le jour du scrutin et convoque les électeurs. Les électeurs ne peuvent répondre que par « oui » ou « non » comme le précise l'article L.112-20 du CGCT.

Ainsi un référendum engagé ou une consultation engagée au titre des articles L.0.1112-1 ou L.1112-15 du CGCT ne peuvent être admis que s'ils portent exclusivement sur une décision relevant bien de la compétence de la collectivité.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité :

- d'autoriser Madame la Maire à organiser une consultation publique concernant l'adhésion au Syndicat Intercommunal BOIS-GUILLAUME BIHOREL (SI2B) de la piscine TRANSAT
- d'arrêter le principe et les modalités d'organisation de la consultation suivants :
  - o Date du scrutin : Dimanche 26 novembre 2023
  - o Les électeurs sont invités à se prononcer par « oui » ou « non » sur la question :  
**Etes-vous favorable à l'adhésion de la commune d'ISNEAUVILLE au Syndicat Intercommunal SI2B, gérant la piscine TRANSAT, en vue d'une éventuelle rénovation et exploitation qui seront financées par le budget communal et/ou par une taxe additionnelle fixe annuelle ?**
  - o L'élection aura lieu sur la base de la liste électorale
  - o Le scrutin sera ouvert à 8h00 et clos à 18h00
  - o Les opérations électorales se dérouleront dans les bureaux de vote habituels : mairie, restaurant scolaire, école élémentaire
  - o Dès la clôture du scrutin, il sera procédé au dépouillement et à l'établissement du procès-verbal des opérations électorales en double exemplaire

- d'indiquer expressément que la consultation n'est qu'une demande d'avis
- d'autoriser Madame la Maire à convoquer les électeurs par arrêté municipal recadrant toute l'organisation de cette consultation.

Pour copie conforme,

Le secrétaire de séance,  
Kenan KOC



La Maire,  
Sylvie LAROCHE

Transmis en Préfecture : 20 septembre 2023

Affichage : 20 septembre 2023

# 64



PROJET DE DÉLIBÉRATION DU SYNDICAT INTERCOMMUNAL  
SI2B



## **PROJET DE DELIBERATION INTEGRE AU DOSSIER D'INFORMATION DES CITOYENS DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION CITOYENNE RELATIVE A LA RENOVATION DE LA PISCINE TRANSAT**

### **FINANCES – FISCALISATION DES CONTRIBUTIONS COMMUNALES AU SYNDICAT POUR L'EXERCICE N**

Rapporteur : Pascal HOUBRON, Président

Un projet de rénovation et de réhabilitation de la piscine TRANSAT est en cours d'étude. Le syndicat est aidé en cela par un cabinet d'études spécialisé. Celui-ci a déjà pu fournir des éléments programmatiques pour le futur projet et des estimations financières relatives au budget d'investissement pour rénover l'équipement et aux coûts de fonctionnement pour le faire vivre.

#### **1. Eléments techniques et financiers du projet**

##### Le projet envisagé

Plusieurs scénarios opérationnels ont été proposés par notre prestataire, permettant d'aboutir au choix d'une solution complète et adaptée au contexte démographique, économique et concurrentiel.

Le projet comporterait ainsi les éléments suivants :

- Réhabilitation des bassins ;
- Restructuration et modernisation de l'accueil, des vestiaires baigneurs, des sanitaires « publics », de l'infirmerie, du hall des bassins ;
- Rénovation du toboggan ;
- Transformation du restaurant en point snack ;
- Suppression de l'espace forme humide pour agrandissement des vestiaires baigneurs ;
- Extension des locaux administratifs ;
- Création d'un local atelier et compresseur plongée ;
- Réalisation par extension pour mise en conformité des vestiaires du personnel ;
- Extension des locaux de stockage des matériels pédagogiques ;
- Suppression du spa.

Les interventions sur ouvrages existants représentent 2 710m<sup>2</sup> à traiter. Les extensions pour améliorations fonctionnelles représentent 160m<sup>2</sup>.

##### Le coût prévisionnel du projet :

La dépense d'investissement pour le scénario retenu est d'environ 7 391 000 euros HT, soit 8 869 200 euros TTC, correspondant, au vu des dernières informations fournies par le cabinet d'études, aux montants prévisionnels des travaux, des études et de la maîtrise d'œuvre.

L'étude permet également d'envisager, compte tenu de variables telles que la fréquentation potentielle, le coût du billet d'entrée, l'impact des fluides..., un déficit d'exploitation atteignant environ 700 000 Euros TTC. Ce chiffre sera cependant à affiner au regard du choix du mode de gestion qui sera effectué.

Le financement prévisionnel de l'investissement (7 391 000 euros HT) s'effectuerait de la façon suivante :

- Fonds propres du SI2B : 166 000 euros HT
- Subventions perçues des partenaires (Etat, Région, Département...): environ 3,6 millions d'euros
- FCTVA : environ 630 000 euros

Soit un reste à charge pour le Syndicat d'environ 3 000 000 euros HT, qui seraient financés par le recours à l'emprunt, mais compensés par les contributions annuelles des trois communes (Bihorel, Bois-Guillaume et Isneauville qui intégrerait le Syndicat pour ce projet).

La rénovation (remboursement de l'emprunt), serait financée par le budget syndical qui fera appel aux participations des communes membres, selon une clé de répartition restant à définir.

Le financement du coût de fonctionnement serait quant à lui assuré par la fiscalité additionnelle, reposant sur les contribuables, et les recettes courantes comprenant un tarif préférentiel pour les habitants des communes membres du syndicat.

## 2. La consultation citoyenne

Compte tenu de la probable participation financière des propriétaires des communes membres du syndicat, une consultation citoyenne était organisée le 26 novembre 2023, portant sur la question suivante :

**« Êtes-vous favorable à la réouverture de la Piscine Transat dont le coût de fonctionnement serait financé par une fiscalité additionnelle annuelle ? »**

Les opérations de vote ont abouti aux résultats suivants :

Nombre d'inscrits :  
Nombre de votants :  
Nombre de suffrages exprimés :

OUI :  
NON :

La consultation citoyenne n'étant qu'une demande d'avis ne liant pas l'assemblée délibérante du Syndicat, le comité syndical doit se prononcer sur la poursuite du projet, et notamment sur le principe de l'établissement d'une fiscalité annuelle additionnelle.

## 3. La fiscalité annuelle additionnelle

La gestion d'une piscine entraîne systématiquement un déficit de fonctionnement important.

Cette situation découle d'une part, des coûts d'exploitation élevés, liés notamment aux consommations de fluides, aux frais de personnel et au fonctionnement

continu de l'équipement et, d'autre part, de recettes qui sont modérées par l'exercice des missions de service public, comme l'accueil des scolaires et des associations mais aussi par la nécessité d'instaurer une tarification attractive.

La Cour des Comptes, dans un rapport relatif aux piscines et centres aquatiques publics, indique que le niveau de déficit moyen des piscines contrôlées par ses services est de 640 000 euros par an.

Le déficit d'exploitation de ces équipements, structurel et permanent, a donc conduit le syndicat à s'interroger sur les différents modes de financement à mettre en place, notamment pour réduire le montant de sa prise en charge.

De fait, ce déficit représente en moyenne, selon la Cour des Comptes, 25% de l'épargne brute des collectivités propriétaires. Le SI2B fonctionnant grâce aux contributions des communes membres, c'est donc bien sur le budget des communes que reposerait le financement du déficit d'exploitation de l'équipement nautique.

Or, afin de maintenir des possibilités d'investissement suffisantes pour la modernisation des services publics, le développement durable, le développement des énergies renouvelables ou l'entretien des bâtiments..., il est impossible pour les communes membres du SI2B d'affecter une part si importante de leur excédent au besoin de financement d'un seul équipement.

De plus, les tarifications décidées par les collectivités ne peuvent à elles seules assurer l'équilibre de fonctionnement de l'équipement, sauf, en cas de tarif trop onéreux, à créer un effet d'éviction qui compromettrait l'accès du plus grand nombre au service.

Pour ces raisons, les électeurs ont eu à se prononcer sur l'ajout d'une fiscalité additionnelle annuelle, qui viendrait financer le déficit d'exploitation annuel de l'équipement nautique.

Le Syndicat communiquera chaque année à la préfecture, à l'appui d'une délibération, le montant du produit à fiscaliser, correspondant au déficit d'exploitation N-1 (ou le pourcentage de celui-ci qui serait fiscalisé). La Direction régionale des Finances Publiques fixera le taux d'imposition à appliquer chaque année sur la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation, sur la taxe foncière sur les propriétés bâties et sur la taxe foncière sur les propriétés non bâties. Ainsi, le produit à fiscaliser sera réparti sur ces trois taxes.

Les taux d'imposition ainsi déterminés seront appliqués à la base d'imposition de chaque contribuable de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation, de taxe foncière sur les propriétés bâties et de taxe foncière sur les propriétés non bâties dans chaque commune membre du syndicat.

Ainsi, sur le financement du déficit d'exploitation, conformément à l'article L5212-20 du CGCT, le comité syndical remplacera la contribution des communes adhérentes par le produit de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale, de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de taxe foncière sur les propriétés non bâties.

Pour toutes les autres composantes du budget, et notamment le remboursement des emprunts rendus nécessaires par les travaux de rénovation, le financement sera effectué par une contribution des communes membres du syndicat (inscription au budget primitif de la commune).

Il est proposé d'ADOPTER la DELIBERATION SUIVANTE :

LE COMITE SYNDICAL,

Vu l'article L. 5212-20 du code général des collectivités territoriales,

Vu la circulaire du Préfet du 26 janvier 2022,

DECIDE, pour l'année N, de solliciter une participation des communes à hauteur de .....€, dont ....€ provenant de la fiscalisation (correspondant au montant du déficit de fonctionnement de l'année N-1 ou un pourcentage de celui-ci) et .....€ provenant des budgets communaux.

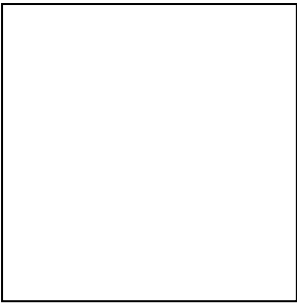
DIT que les communes membres du syndicat auront 40 jours pour se prononcer sur le principe de cette fiscalisation.

PROJET

69



PROCÈS-VERBAL DU COMITÉ SYNDICAL  
DU 15 SEPTEMBRE 2023



*SYNDICAT INTERCOMMUNAL  
BOIS-GUILLAUME BIHOREL*

*SI2B*

Direction Générale des Services  
SI2B  
JBL/SM  
22/09/2023

# **PROCES-VERBAL**

## **du Comité Syndical**

**Réunion du 15 septembre 2023**

**EXTRAIT**

Le comité syndical, régulièrement convoqué, s'est réuni le 15 septembre 2023 à 17 heures 30 minutes, salle des mariages de l'Hôtel de Ville de Bihorel, 48 rue d'Étancourt, par suite d'une convocation en date du 7 septembre 2023, dont un exemplaire a été affiché et mis en ligne le 7 septembre 2023 au siège du Syndicat.

## **I - DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE ET APPEL NOMINAL**

Patricia RENAULT est désignée secrétaire de séance à l'unanimité avec le concours de l'administration bihorellaise du syndicat.

Pascal HOUBRON, Président de séance, procède à l'appel nominal.

Délégués présents : Pascal HOUBRON, Théo PEREZ, Antoine OJEDA, Patricia RENAULT, Marie MABILLE à partir de 17 h 40, Aurélien BEHENGARAY, Jocelyne BROCHARD suppléante de Xavier HAUGUEL.

Délégué absent excusé ayant donné pouvoir : Olivier MARICAL pouvoir à Pascal HOUBRON, Xavier HAUGUEL suppléé par Jocelyne BROCHARD.

Délégués titulaires présents : 6

Déléguée suppléante : 1

Délégués votants : 8

Le quorum étant atteint, le Président ouvre la séance.

## **II – APPROBATION DES PROCÈS-VERBAUX DES 31 MARS ET 14 AVRIL 2023**

Les procès-verbaux des séances du 31 mars 2023 et 14 avril 2023 sont adoptés à l'unanimité.

## **III – DÉLIBÉRATION**

### **5 - MODALITES D'ORGANISATION DE LA CONSULTATION CITOYENNE**

Sur proposition du Président,

Pour donner suite à la demande expresse des maires des communes membres du syndicat intercommunal Bois Guillaume-Bihorel, le comité syndical est appelé, en application des articles L. 5211-49 à L.5211-54 du CGCT, à acter la consultation des électeurs sur le projet de rénovation et de réouverture de la piscine TRANSAT de BIHOREL.

Conformément à la loi, il est expressément précisé que cette consultation n'est qu'une demande d'avis.

#### **1. Eléments de contexte**

Ouverte en 1972, la piscine Georges-Valleray est devenue la piscine TRANSAT de Bihorel en 1994 et a permis à de nombreuses générations de Bihorellais, de Bois-guillaumais et de jeunes des communes alentour d'apprendre la natation.

Le Syndicat Intercommunal Bois-Guillaume-Bihorel (SI2B), qui gère cet équipement nautique, a dû, en 2016, et compte tenu des coûts financiers nécessaires pour le maintenir aux normes, prendre la difficile décision de le fermer au public.

Depuis 2020, les Maires de Bihorel, Pascal HOUBRON, et de Bois-Guillaume, Théo PEREZ ont décidé de mener une étude pour chiffrer ce que représenteraient la rénovation et la réouverture de cette piscine.

Cette volonté s'inscrit désormais dans une démarche partenariale en lien avec les élus de Bois-Guillaume, puis de la commune d'Isneauville, qui a montré sa volonté d'envisager une intégration au syndicat pour participer ensuite au projet de rénovation de la piscine et permettre ainsi sa réouverture.

En effet, la rénovation et la réhabilitation de la piscine représentent des montants très importants qu'il est impossible pour les deux communes membres du SI2B de financer sur leurs ressources budgétaires propres.

Pour concrétiser ce projet, un financement du déficit annuel de fonctionnement par une fiscalité additionnelle a donc été suggéré.

La Direction régionale des Finances Publiques nous a accompagnés sur ce point pour déterminer les montants qui seraient sollicités auprès des contribuables propriétaires.

De même, les cabinets spécialisés NOGA et PRISME ont réalisé les études techniques et financières relatives au projet de rénovation de l'équipement.

## **2. Eléments techniques et financiers du projet**

### Le projet envisagé

Plusieurs scénarios opérationnels ont été proposés par notre prestataire, permettant d'aboutir au choix d'une solution complète et adaptée au contexte démographique, économique et concurrentiel.

Le projet comporterait ainsi les éléments suivants :

- Réhabilitation des bassins ;
- Restructuration et modernisation de l'accueil, des vestiaires baigneurs, des sanitaires « publics », de l'infirmerie, du hall des bassins ;
- Rénovation du toboggan ;
- Transformation du restaurant en point snack ;
- Suppression de l'espace forme humide pour agrandissement des vestiaires baigneurs ;
- Extension des locaux administratifs ;
- Création d'un local atelier et compresseur plongée ;
- Réalisation par extension pour mise en conformité des vestiaires du personnel ;
- Extension des locaux de stockage des matériels pédagogiques ;
- Suppression du spa.

Les interventions sur ouvrages existants représentent 2 710m<sup>2</sup> à traiter. Les extensions pour améliorations fonctionnelles représentent 160m<sup>2</sup>.

### Le coût prévisionnel du projet :

La dépense d'investissement pour le scénario retenu est d'environ 7 810 000 euros HT.

L'étude permet également d'envisager, compte tenu de variables telles que la fréquentation potentielle, le coût du billet d'entrée, l'impact des fluides..., un déficit



d'exploitation atteignant environ 700 000 Euros TTC. Ce chiffre sera cependant à affiner au regard du choix du mode de gestion qui sera effectué.

Le financement prévisionnel des investissements s'effectuerait de la façon suivante :

- Fonds propres du SI2B : 166 000 euros HT
- Subventions perçues des partenaires (Etat, Région, Département...) : environ 3,7 millions d'euros
- FCTVA : environ 670 000 euros HT

Soit un reste à charge pour le Syndicat d'environ 3 250 000 euros HT, qui seraient financés par le recours à l'emprunt, mais compensés par les contributions annuelles des trois communes (Bihorel, Bois-Guillaume et Isneauville qui intégrerait le Syndicat pour ce projet).

Le financement du coût de fonctionnement serait assuré par la fiscalité additionnelle, reposant sur les contribuables, et les recettes courantes comprenant un tarif préférentiel pour les habitants des communes membres du syndicat.

La rénovation (remboursement de l'emprunt), serait quant à elle financée par le budget syndical qui fera appel aux participations des communes membres, selon une clé de répartition restant à définir.

### **3. Éléments de concertation**

Une conférence de presse a eu lieu le 05 juillet 2023 en mairie de Bihorel, réunissant les maires des communes de Bihorel, Bois-Guillaume, Isneauville et les médias locaux, au cours de laquelle la genèse et les objectifs du projet de consultation ont été présentés.

Des réunions publiques vont être organisées les :

- 07 novembre 2023 – 18h30 à Bihorel / Ptit Lido-Foyer Municipal
- 08 novembre 2023 – 18h30 à Isneauville / Salle des fêtes
- 09 novembre 2023 – 18h30 à Bois-Guillaume / Espace Guillaume le Conquérant

afin de présenter aux administrés le contenu du projet, ses conséquences financières ainsi que les modalités d'exercice de leur participation quant à l'appréciation de l'opportunité de s'engager dans cette démarche de rénovation de la piscine.

Une communication écrite sera également distribuée dans chaque foyer.

### **4. Lancement de la consultation citoyenne**

Les électeurs répondront par « oui » ou par « non » à la question suivante :

**« Êtes-vous favorable à la réouverture de la Piscine Transat dont le coût de fonctionnement serait financé par une fiscalité additionnelle annuelle ? »**

Un dossier d'information sera mis à la disposition du public en mairie du 1er au 24 novembre 2023.

Le dossier comprendra la présente délibération et les observations éventuelles des membres du Comité syndical ainsi qu'une notice explicative sur le projet et une estimation financière.

Après avoir pris connaissance du résultat de la consultation, le Comité syndical arrêtera sa décision sur la réalisation du projet.

## **5. Modalités d'organisation de la consultation**

La consultation aura lieu le dimanche 26 novembre 2023, de 8 heures à 18 heures.

Huit bureaux de vote seront ouverts à Bihorel pour l'occasion, de 8h00 à 18h00 :

- Bureau 1 – Mairie – 48 rue d'Etancourt,
- Bureau 2 – La Grange – rue de Verdun,
- Bureau 3 – Ecole René Coty – rue du Maréchal Foch,
- Bureau 4 – Espace Pierre Corneille – rue Pierre Corneille,
- Bureau 5 – Salle Polyvalente du Chapitre – Centre Commercial du Chapitre,
- Bureau 6 – Le P'tit Lido – rue Carnot,
- Bureau 7 – Salle Tamarelle – rue Victor Boucher,
- Bureau 8 – Ecole maternelle Georges Méliès.

Douze bureaux de vote seront ouverts à Bois-Guillaume pour l'occasion, de 8h00 à 18h00 :

- Bureau 1 - Mairie – Place de la Libération
- Bureau 2 - Ecole François Codet – 1900 rue de la haie
- Bureau 3 - Centre d'activités du Mont Fortin – rue Robert Pinchon
- Bureau 4 - Ancienne antenne Mairie (CLIC) – 20 Chemin de Clères
- Bureau 5 - Ecole de musique Anne Franck – Petite rue de l'école
- Bureau 6 - Ecole Germaine Coty – 1770 rue de la haie
- Bureau 7 - Ecole maternelle des Bocquets – rue du Général de Gaulle
- Bureau 8 - Ecole élémentaire Portes de la forêt – Place des Erables
- Bureau 9 - Ecole Germaine Coty – 1770 rue de la haie
- Bureau 10 - Ecole Pompidou – rue Firmin
- Bureau 11 - Ecole élémentaire Portes de la forêt – Place des Erables
- Bureau 12 - Ecole des Clairières – 220 rue Reine des bois

Les opérations de vote seront organisées conformément au code électoral (table de décharge, isolements, urnes, liste d'émargement, procès-verbaux...).

Les bulletins de vote et enveloppes seront mis à disposition des électeurs (Bulletins blancs écriture noire, enveloppes marrons ou bleues).

Seuls pourront participer au scrutin les électeurs de nationalité française inscrits sur les listes électorales et les ressortissants de l'Union Européenne inscrits sur les listes électorales complémentaires établies pour les élections municipales.

Chaque électeur doit justifier de son identité en présentant une pièce parmi celles listées à l'article R. 60 du code électoral. Chaque électeur est invité à présenter également sa carte d'électeur.

Les documents justificatifs d'identité acceptés sont ceux listés par le code électoral.

Les communes veilleront au bon déroulement des opérations de vote, dans le respect des modalités fixées et des principes d'égalité, d'impartialité et de sincérité.

Dès la fin des opérations de vote dans chaque commune, les procès-verbaux, arrêtés et signés seront portés par deux membres du bureau de vote au bureau de vote constitué en bureau centralisateur, qui effectuera le recensement général des votes et établira le procès-verbal récapitulatif en double exemplaire.

Les résultats seront alors constatés publiquement par le président du bureau centralisateur.

Les procès-verbaux sont transmis en préfecture dans les meilleurs délais.

Les bureaux centralisateurs seront ceux situés à la mairie de Bihorel et de Bois-Guillaume.

Une fois constatés, les résultats seront affichés au siège du SI2B et transmis pour affichage aux maires des communes membres et communiqués aux membres du comité syndical.

Vu les articles R1112-18, R5211-42 R5211-47 et L5211-49 à L5211-54 du CGCT,

Vu le Code électoral,

Vu les demandes écrites des maires des communes membres, en date des 31 août et 1<sup>er</sup> septembre 2023,

Considérant la volonté de prévoir la participation des citoyens sur la réalisation de ce projet d'intérêt général,

Considérant la nécessaire prévision des modalités d'organisation de la consultation citoyenne sur ce projet,

### **Débats**

*Pascal HOUBRON rappelle que la piscine appelée en 1972 Georges Vallerey, a été transformée en équipement intercommunal « Transat » géré en délégation de service public. Le fonctionnement était satisfaisant et la piscine constituait un élément indéniable d'attractivité du territoire puisqu'elle était fréquentée par les habitants de 80 communes environnantes.*

*Cependant, le déficit d'exploitation a été de plus en plus difficile à gérer pour les communes membres du syndicat. Au cours de cette même période l'état a décidé de baisser le montant des dotations accordées aux communes. Si Bihorel percevait, en 2012, 1 800 000 euros, en 2023 elle n'en reçoit plus que 1 100 000, soit 700 000 euros de moins. Ces difficultés financières ont contraint la ville de Bois-Guillaume à ne plus pouvoir contribuer au syndicat. Le seul budget de Bihorel ne pouvait donc supporter cette charge et par conséquent, la piscine a été fermée, l'équipement a été conservé mais est inutilisé depuis 2016.*

*Le président précise que ces éléments sont indiqués dans la délibération transmise ainsi que le cout prévisionnel du projet. L'étude réalisée dans le but de la réouverture de Transat prévoit, en dépense d'investissement, 7 800 000 euros pour les travaux. Les principaux axes retenus sont la remise aux normes d'accessibilité et environnementales. Grâce à la réalisation de ces travaux, des économies de fluides pourraient être réalisées et donc permettre une meilleure gestion du fonctionnement. Le financement prévisionnel des investissements pourrait s'effectuer de la manière suivante :*

- 160 000 euros HT sur le fonds du syndicat,
- Subventions des différents partenaires en dehors de la Métropole qui ne peut subventionner un syndicat intercommunal, même si peut le regretter,
- 3 700 000 euros pourraient provenir de l'Etat, de la Région et du Département,
- Le fonds de compensation de la TVA pourrait amener 670 000 euros,

*Il resterait à la charge du syndicat 3 250 000 euros financés par un recours à l'emprunt et compensé par les contributions annuelles budgétaires de trois*

communes puisque Isneauville, lors de son prochain conseil municipal devrait accepter d'intégrer le syndicat.

Le coût du fonctionnement serait, quant à lui, assuré par une fiscalité additionnelle, les communes ne pouvant pas, sur leur budget communal, financer l'ensemble du fonctionnement et de l'investissement. Les recettes courantes du syndicat comprendraient d'une part la fiscalité additionnelle dont le taux serait fonction du déficit d'exploitation, et d'autre part le produit des entrées des usagers. Le tarif serait très préférentiel pour les habitants des trois communes membres du syndicat et plus élevé pour les habitants des autres communes.

Il faut noter que le taux de fiscalisation peut évoluer annuellement suivant l'évolution du déficit d'exploitation de l'équipement.

Pascal HOUBRON précise que pour mener à bien ce projet, il est indispensable de faire appel aux contribuables, il est donc important de les consulter. Une consultation citoyenne sera donc organisée pour connaître l'avis des habitants. Elle aura lieu le 26 novembre.

Un plan de communication sera mis en place. Des réunions publiques sont prévues dans les trois communes afin de répondre aux questions des habitants et débattre. Une communication écrite sera également organisée. « Une lettre des maires » sera distribuée dans chaque foyer.

Les habitants devront donc répondre par OUI ou par NON à la question :

« Êtes-vous favorable à la réouverture de la Piscine Transat dont le coût de fonctionnement serait financé par une fiscalité additionnelle annuelle ? »

Un dossier d'information sera mis à la disposition du public du 1<sup>er</sup> au 24 novembre dans les trois mairies. Il comprendra :

- la présente délibération,
- les observations éventuelles des membres du syndicat,
- une note explicative du projet et une estimation financière.

Après avoir pris connaissance du résultat de la consultation, les élus arrêteront leur décision sur la réalisation du projet.

Théo PEREZ remercie Pascal HOUBRON pour sa présentation exhaustive. Il insiste sur le fait que la mise en place de cette concertation est une démarche responsable et vertueuse. Il constate que le sujet fait déjà débat sur la place publique et qu'il passionne les habitants, quelle que soit leur opinion.

Il est très satisfait de l'ouverture du syndicat à d'autres communes. Ainsi, les communes du plateau nord construisent leur avenir ensemble.

Jocelyne BROCHARD interroge sur les modalités du vote et la possibilité de voter par procuration.

L'administration précise que, comme pour un vote « classique », le système de procurations devrait être mis en place.

A 18 heures 5 minutes, le Président suspend la séance pour laisser intervenir les élus des conseils municipaux présents dans le public.

Après cet échange, la séance reprend à 18 h 25.

Le comité syndical, à l'unanimité :

DÉCIDE la consultation des électeurs sur le projet de rénovation et de réouverture de la piscine Transat de BIHOREL- BOIS-GUILLAUME selon les modalités d'organisation de la consultation ci-dessus exposées et dont la question est « Êtes-

vous favorable à la réouverture de la Piscine Transat dont le coût de fonctionnement serait financé par une fiscalité additionnelle annuelle ?».

DIT que les dépenses résultant de l'organisation de la consultation seront imputées sur les crédits ouverts à la section de fonctionnement

CHARGE Messieurs les Maires des communes membres d'organiser les opérations de vote et de procéder à la convocation des électeurs,

DIT que les dépenses d'organisation de la consultation citoyenne, supportées par les communes de Bihorel et Bois-Guillaume, seront remboursées par le Syndicat, au moyen d'une dotation calculée en fonction du nombre d'électeurs inscrits dans la commune et du nombre des bureaux de vote installés, dont le tarif est fixé par le décret n°2004-194 du 24 février 2004.

# 78



ANNEXES

## Le Maire,

Direction des Affaires Juridiques, générales  
et sociales  
Service Juridique  
Nos Réf. : JBL/TV  
02 35 59 56 32  
thibault.vigor@ville-bihorel.fr

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment les articles L1112-21, L1112-22, L5211-49 et suivants, R1112-18, R5211-42 et suivants,  
Vu le Code électoral, notamment les article R40 et suivants,  
Vu l'arrêté préfectoral du 31 août 2022 modifié qui divise la commune de Bihorel en 8 bureaux de vote,  
Vu la délibération 07/2023 du 15 septembre 2023 du Comité syndical SI2B,

Considérant l'organisation d'une consultation citoyenne sur le territoire des communes membres du Syndicat Intercommunal Bois-Guillaume-Bihorel,  
Considérant qu'il appartient aux maires des communes concernées par la consultation citoyenne d'organiser les opérations de vote,  
Considérant la nécessité de procéder à la convocation officielle des électeurs,

## ARRÊTÉ DIRJUR N° 2023/40/JUR

Du 19 octobre 2023

## ARRÊTE

### Article 1 : Convocation des électeurs

Institution et vie politique

Convocation des électeurs pour la  
consultation citoyenne du 26  
novembre 2023

Les électeurs de la commune de BIHOREL sont convoqués le **dimanche 26 novembre 2023** pour participer à la consultation citoyenne visant à recueillir l'avis des électeurs sur la question suivante :

**« Êtes-vous favorable à la réouverture de la Piscine Transat dont le coût de fonctionnement serait financé par une fiscalité additionnelle annuelle ? »**

### Article 2 : Liste électorale

Les élections se feront sur la liste électorale générale concernant les nationaux et la liste électorale complémentaire des ressortissants européens établie pour les élections municipales, listes arrêtées au 20 octobre 2023, sans préjudice de l'application des dispositions des articles L 30 à L 40 et R 18 du code électoral.

### Article 3 : Durée du scrutin

Le scrutin sera ouvert à 8 heures et clos à 18 heures.

Le vote aura lieu sous enveloppe de couleur marron type kraft.

### Article 4 : Liste des bureaux de vote

Le scrutin se déroulera dans les bureaux de vote suivants :

- Bureau 1 – Mairie – 48 rue d'Etancourt,
- Bureau 2 – La Grange – rue de Verdun,
- Bureau 3 – Ecole René Coty – rue du Maréchal Foch,
- Bureau 4 – Espace Pierre Corneille – rue Pierre Corneille,

- Bureau 5 – Salle Polyvalente du Chapitre – Commercial du Chapitre,
- Bureau 6 – Le P'tit Lido – rue Carnot,
- Bureau 7 – Salle Tamarelle – rue Victor Boucher,
- Bureau 8 – Ecole maternelle Georges Méliès.

Le bureau centralisateur qui fera le recensement général des votes sera le bureau n°1.

Un procès-verbal récapitulatif sera établi en double exemplaire par ce bureau centralisateur en présence des électeurs.

Les résultats seront constatés publiquement par le président du bureau centralisateur et affichés au siège du Syndicat Intercommunal Bois-Guillaume-Bihorel ainsi qu'en mairie.

### **Article 5 : Campagne électorale**

Pour participer à la campagne, les groupes d'élus, partis et groupements politiques remplissant les conditions posées par l'article LO 1112-7 du Code général des collectivités territoriales présentent une demande d'habilitation au président du Syndicat Intercommunal Bois-Guillaume-Bihorel au plus tard avant 17 heures le troisième lundi qui précède le jour du scrutin.

### **Article 6 : Mode de scrutin**

Les électeurs font connaitre par OUI ou par NON leur réponse à la question posée.

### **Article 7 : Modalités de vote**

Les opérations de vote se dérouleront conformément aux dispositions du Code électoral.

Le vote par procuration est possible selon les conditions posées par les articles R72 et suivants du Code électoral.

### **Article 8 :**

M. le Maire de Bihorel, M. le Directeur Général des Services de la Ville de Bihorel, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera affiché dans la commune de Bihorel et publié et dont une ampliation sera transmise au préfet de Seine-Maritime.

Fait à Bihorel, le 19 octobre 2023,

Le Maire,  
Conseiller Régional

Pascal HOUBRON







DEPARTEMENT DE LA SEINE-MARITIME

ARRONDISSEMENT DE ROUEN

CANTON DE BOIS-GUILLAUME

Mairie d'Isneauville 76230

**ARRETE DE LA MAIRE**  
**portant convocation des électeurs de la Commune d'Isneauville**

**Consultation de la population**

**La Maire d'Isneauville,**

VU - le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 1112-15 et suivants,

VU - la délibération du conseil municipal du 19 septembre 2023 précisant le principe et les modalités d'organisation de la consultation, le jour du scrutin et la convocation des électeurs,

Considérant que les électeurs de la Commune d'Isneauville peuvent être consultés sur les décisions que les autorités municipales sont appelées à prendre pour régler les affaires de la commune,

Considérant que comme en dispose l'article L. 1112-20 du CGCT la consultation n'est qu'une demande d'avis et « après avoir pris connaissance du résultat, l'autorité compétente de la collectivité territoriale arrête sa décision sur l'affaire qui en a fait l'objet »,

Considérant que le conseil municipal souhaite connaître l'avis des habitants sur l'adhésion de la commune au Syndicat Intercommunal SI2B qui impactera la fiscalité de la commune,

Considérant que la commune est compétente pour porter cette consultation,

Considérant que la consultation ne peut intervenir moins de deux mois après la transmission de la délibération au représentant de l'État comme en dispose l'article L. 1112-17 du CGCT,

Considérant que la délibération du conseil municipal a été transmise le 21 septembre 2023 au représentant de l'État soit au moins deux mois avant la consultation prévue le 26 novembre 2023,

Considérant que le conseil municipal par délibération du 19 septembre 2023 autorise la maire à convoquer les électeurs par arrêté municipal et à rappeler les modalités d'organisation de la consultation préalablement définies par celui-ci,

## ARRETE

**Article 1 :** Les électeurs de la Commune d'Isneauville sont convoqués le Dimanche 26 novembre 2023.

**Article 2 :** Les électeurs sont invités à se prononcer par « oui » ou « non » sur la question :

Etes-vous favorable à l'adhésion de la commune d'ISNEAUVILLE au Syndicat Intercommunal SI2B, gérant la piscine TRANSAT, en vue d'une éventuelle rénovation et exploitation qui seront financées par le budget communal et/ou par une taxe additionnelle fixe annuelle ?

**Article 3 :** L'élection aura lieu sur la base des listes électorales communales.

**Article 4 :** Le scrutin sera ouvert à 8 heures et clos à 18 heures.

**Article 5 :** Les opérations électorales se dérouleront dans les bureaux de vote suivants :

Bureau 1 : mairie

Bureau 2 : restaurant scolaire

Bureau 3 : école élémentaire

**Article 6 :** Dès la clôture du scrutin, il sera procédé au dépouillement et à l'établissement du procès-verbal des opérations électorales en double exemplaire par bureau de vote.

Le président du bureau de vote centralisateur qui sera le bureau N°1 proclamera aussitôt le résultat du scrutin en public et l'affichera en toutes lettres à la porte de la Mairie.

Un procès-verbal sera transmis dans les meilleurs délais à la préfecture de la Seine-Maritime.

**Article 7 :** Madame la Maire d'Isneauville, les adjoints et les membres du conseil municipal sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera affiché dans la commune d'Isneauville et publié et dont une ampliation sera transmise à Monsieur le Préfet de Seine-Maritime.



Fait à Isneauville, le 19 octobre 2023

Pour la Maire,  
L'adjointe déléguée, 1ère adjointe  
Claude HAMEL

CONSULTATION CITOYENNE

# QUEL AVENIR POUR LA PISCINE TRANSAT ?

Le choix vous appartient !



Ce choix appartient aux habitants qui doivent pouvoir être souverains quant à la décision à prendre. C'est la raison pour laquelle il nous apparaît opportun d'organiser une consultation qui permettra de trancher définitivement l'avenir de la piscine Transat.



**Pascal HOUBRON**  
Maire de Bihorel  
Président du SI2b

*E' est à vous de décider!  
Bien cordialement,*

**Théo PÉREZ**  
Maire de Bois-Guillaume  
Vice-Président du SI2b

*Je suis pouvoir compter sur  
votre implication.  
Bim chaleureusement,*

**Sylvie LAROCHE**  
Maire d'Isneauville

*Soyez des citoyens et  
citoyennes engagés.  
Votés!  
Bien à vous,*

# TRANSAT je vote !

PISCINE INTERCOMMUNALE



26 NOVEMBRE 2023

bihorel.fr

ville-bois-guillaume.fr

isneauville.fr

# RENDEZ-VOUS DANS VOS BUREAUX DE VOTE LE DIMANCHE 26 NOVEMBRE

**D**epuis 2016, la piscine intercommunale Transat est fermée au public. Les trois Maires de Bihorel, Bois-Guillaume et Isneauville, Pascal HOUBRON, Théo PEREZ et Sylvie LAROCHE ont souhaité rouvrir ce dossier en consultant leurs habitants. Il appartiendra aux citoyens des trois communes de décider s'ils souhaitent que cet équipement public de proximité soit rénové en consentant à une fiscalité additionnelle annuelle, ou non.

## Quelle est l'origine de ce projet ?

Sur la base d'une nouvelle étude technique et financière, les deux communes historiques du Syndicat intercommunal (SIB) ont sollicité les communes du Plateau Nord pour mutualiser les coûts liés à la réouverture éventuelle de l'équipement. La commune d'Isneauville a souhaité adhérer à cette démarche.

## Quelle sera la question posée aux habitants ?

En tant que **Bois-Guillaumais** ou **Bihorellais**, vous pourrez vous exprimer en répondant par **OUI** ou par **NON** à la question suivante :

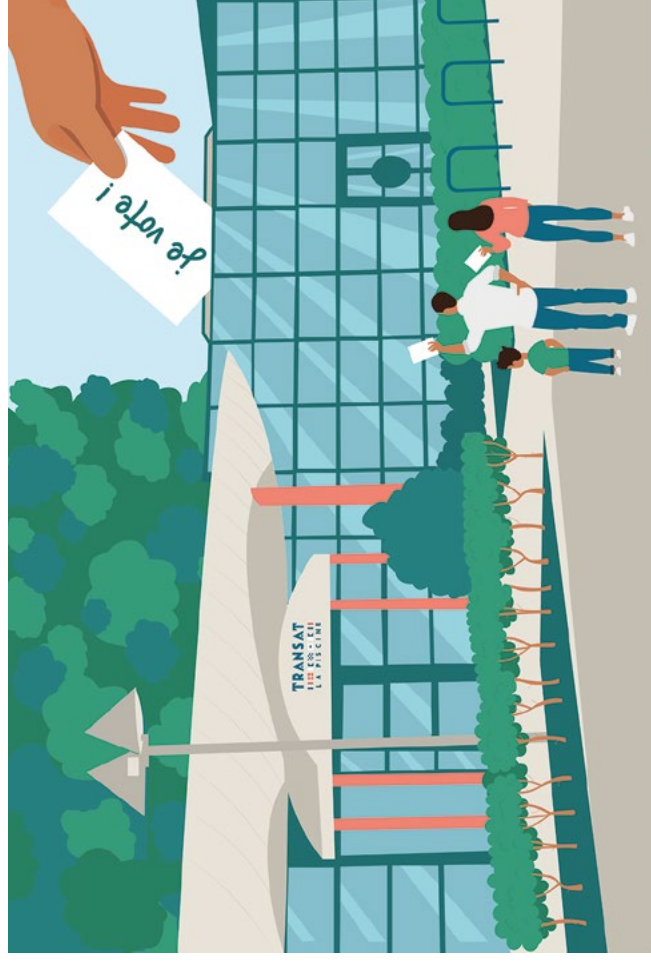
**Êtes-vous favorable à la réouverture de la piscine Transat dont le coût de fonctionnement serait financé par une fiscalité additionnelle annuelle ?**

En tant qu'**Isneuvillais**, répondez par **OUI** ou par **NON** à la question suivante :

**Êtes-vous favorable à l'adhésion de la commune d'Isneauville au Syndicat Intercommunal SIB, gérant la piscine Transat, en vue d'une éventuelle rénovation et exploitation qui seront financées par le budget communal et/ou par une taxe additionnelle fixe annuelle ?**

*Quand les trois réunions publiques seront-elles organisées pour venir m'informer et poser mes questions aux trois Maires ?*

- **Le 7 NOVEMBRE – 18H30 À BIHOREL / PTIT LIDO – FOYER MUNICIPAL**
- **Le 8 NOVEMBRE – 18H30 À ISNEAUVILLE / SALLE DES FÊTES**
- **Le 9 NOVEMBRE – 18h30 À BOIS-GUILLAUME / ESPACE G. LE CONQUÉRANT**



## Où puis-je trouver le dossier de consultation ?

Si vous souhaitez de plus amples informations, un dossier sera consultable dans chaque Mairie ou en ligne sur le site Internet de votre commune.

## Quel serait le montant de la fiscalité additionnelle annuelle ?

Cette fiscalité additionnelle serait calculée à partir de la base dont chaque propriétaire a connaissance sur son impôt foncier.

Un simulateur en ligne disponible sur le site internet de votre commune vous permet de connaître le montant indicatif que représenterait cette fiscalité additionnelle pour votre cas.

Ce calcul est indicatif et sera basé sur les bases et taux 2023.

## Des tarifs d'entrée différenciés seront-ils proposés pour les habitants par rapport aux non-résidents ?

Oui, deux tarifs seront pratiqués pour que les habitants des communes aient accès à la piscine avec un tarif préférentiel très avantageux.

## ABSENT LE 26 NOVEMBRE ?

Faites une procuration dans le commissariat le plus proche !  
Commissariat de Bois-Guillaume,  
544 route de Darnétal

## COMMENT VOTER ?

Votre bureau de vote vous accueille de 8h à 18h, **muni de votre pièce d'identité.**