

**2) RESTITUTION PAR LE CABINET "AVEC" DE L'ETUDE DE MARCHÉ ET DE POSITIONNEMENT POUR L'AMENAGEMENT DE LA SALLE DES FETES A HAUX**

*Monsieur le Maire rappelle que le contexte, la démarche, les objectifs de la mission avec le cabinet AVEC ont été présentés lors de la réunion du conseil municipal du 3 octobre 2012.*

**A- Il s'agit ici de présenter les principaux résultats de l'analyse du cabinet AVEC**

1. Le Cadre de l'Etude
2. Les dynamiques territoriales
3. Environnement et contexte culturel et artistique
4. Analyse de l'existant et des besoins
5. Le positionnement du projet
6. La mise en œuvre du projet

Les commentaires qui peuvent être faits sont les suivants :

Deux possibilités s'offrent aujourd'hui à la commune :

→ la restructuration de la salle actuelle (dans sa configuration existante ou avec extension en partie ouest)

→ la construction d'un équipement neuf sur un site voisin

d'où la nécessité de vérifier l'opportunité de ces solutions avant d'engager la commune dans l'une ou l'autre.

- L'étude doit ainsi permettre :
  - d'apprécier l'ambition du projet et définir le **positionnement de l'équipement** par rapport à l'environnement territorial, dans une logique de complémentarité et de partenariat avec des structures locales, départementales ou régionales
  - d'évaluer **les besoins à satisfaire** en termes de fonctionnalités, de capacité, d'équipements pour répondre au mieux à la demande des acteurs locaux
  - d'apprécier au plus juste les coûts **d'investissement et de fonctionnement futurs** pour permettre à la commune de se positionner (choix d'un scénario d'aménagement) et de disposer d'un projet pertinent et adapté à ses capacités financières
- Les constats
  - Haux, une commune tournée historiquement vers la Garonne, présentant un paysage vallonné (lignes de crêtes), marqué par des boisements et des vignes : **un environnement de qualité et préservé**, à l'écart de Bordeaux, **facteur d'attractivité croissante**.
  - **Un territoire géographique et historique homogène mais administrativement fractionné** : des "appartenances" et des zones d'influence dépassant le cadre administratif
  - Haux, une commune à la **marge de l'aire d'influence de Bordeaux** et située dans une **zone de transition** entre un territoire périurbain (Portes Entre-deux-Mers) et une zone fortement rurale (Targonnais), marquée par une **desserte peu aisée et un développement urbain encore timide**.
  - Un développement de la commune freiné notamment par la complexité **du réseau routier secondaire** (liaisons transversales internes difficiles), **l'inadaptation des transports collectifs** aux besoins locaux-(aucune ligne pour Bordeaux) et la **configuration du bourg** (éclatement en hameaux sur des lignes de crête).

- Le Créonnais, un territoire attractif où s'est installée une **population jeune et dynamique** mais qui s'implique peu dans la vie locale ("territoire dortoir") et qui est difficile à capter du fait de l'habitat dispersé.
  - Une population qui a en même temps des exigences par rapport aux **services de proximité** auxquelles la collectivité doit répondre (loisirs sportifs et culturels, lieux de convivialité ...).
  - Le projet doit permettre de **renforcer l'attractivité de cette zone de centralité**, dans une logique de redynamisation, de cohésion sociale et d'amélioration du cadre de vie (valorisation et requalification de l'espace public).
- Au niveau du territoire d'étude Des échanges ponctuels entre les acteurs associatifs du territoire ,**mais ... des difficultés de coopération et de mutualisation entre les territoires**

#### **SYNTHESE du point A**

Cette analyse permet de dégager les orientations principales à retenir pour élaborer un projet attractif et viable et définir un positionnement original et cohérent par rapport aux dynamiques artistiques et culturelles existantes et aux stratégies territoriales :

- **S'inscrire en complémentarité de l'existant et éviter une trop grande polyvalence d'usage** : équipement proposant des esthétiques artistiques particulières, dominante aujourd'hui (musique) ou plus marginale (théâtre, danse, cirque ...) ; salle spécialités à dominante culturelle permettant d'accueillir des petits spectacles avec une jauge moyenne (180 - 250 places)
- **Répondre à des demandes non satisfaites ou émergentes (salles existantes à saturation ou non adaptées)** : accueil d'artistes en résidences, studio d'enregistrement de musique, accueil d'activités culturelles et sportives (principalement de la danse, de la musique)...
- **S'inscrire dans une dynamique de réseau** avec les acteurs locaux et les structures de programmation / diffusion et d'enseignement artistique : partenariats particuliers à développer avec l'IDDAC, les écoles de musique, les pôles de ressources régionaux (danse, cirque, musique ...).
- **Intégrer une dimension pédagogique forte au projet** : apprentissages artistiques et culturels pour les jeunes.

#### **B- ANALYSE DES 2 SITES (ACTUEL ET POTENTIEL)**

a) Salle des fêtes actuelle : un avis partagé par tous "elle est froide et obsolète".

Un bâtiment qui, même restructuré, sera confronté à des problèmes importants liés à son implantation (nuisances sonores, route ...)

Des travaux minimums à réaliser sur le bâtiment quel que soit le projet : isolation acoustique, thermique, mise en conformité réglementaire (accessibilité handicapés, sécurité - incendie, ERP, confort d'usage ...).

Cette salle n'est **pas adaptée aux usages actuels** en terme de fonctionnalités, de capacité d'accueil, d'équipements ... et en l'état ne permet pas aux structures associatives de développer et diversifier leurs activités et aux privés d'organiser leurs événements...

La **polyvalence d'usages** est nécessaire par rapport à la demande.

b) Terrain voisin de l'école (6 700 m<sup>2</sup>)

Une solution qui permettrait de s'adapter à l'ensemble des besoins existants et futurs, des contraintes et exigences ... mais quid de la salle des fêtes existante ?

## C - ATTENTES EXPRIMEES

- La création d'un nouvel équipement permettrait de multiplier et diversifier les activités sur la commune et de répondre à des besoins locaux aujourd'hui non satisfaits
  - Une **demande plurielle** auquel le projet peut répondre (polyvalence d'usages) mais **des spécificités (spectacles et répétitions) à intégrer**.
  - La possibilité d'associer certains acteurs au projet, notamment le JOSEM, est une réelle opportunité : cela permettrait d'affirmer un positionnement original mais cela implique d'intégrer un certain nombre d'exigences spécifiques ...
  - Des besoins spécifiques à intégrer selon les activités développées :
    - a) Réception : Repas, cabarets, réunions, lotos, soirées dansantes ... : Comité des fêtes, Le lien, L'univers du Temps Libre, privés ...
    - b) Spectacle vivant : Spectacles danse, théâtre, concerts musique classique et symphonique, musique du monde : Flamenco Y Olé, JOSEM, Comité des fêtes, Florever Production ... ?
    - c) Apprentissage et loisirs : Répétitions de musique, cours de danse, stages, activités sportives ... : Flamenco Y Olé, JOSEM, école, groupe de théâtre ...
- Des **arbitrages** seront nécessaires. En effet, certains usages et exigences sont difficilement conciliables : stockage sur place du matériel pour le JOSEM et possibilité d'utiliser la salle pour d'autres usages, qualité d'éclairage naturel / possibilité de noir complet, et haut niveau de performance acoustique, par exemple ...

## D- SYNTHESE DES ATTENTES

### 1. USAGES POSSIBLES

- **Un équipement socio - culturel** accueillant des activités festives et conviviales (repas, réceptions, lotos, réunions, ateliers ...). : *Une logique de polyvalence : un équipement capable de s'adapter à des multifonctionnalités d'usage avec des changements de configuration rapides et simples (salle à plat, office traiteur, stockage ...)*
- **Un lieu de diffusion et de représentation** de spectacle vivant (théâtre, musique, danse, cirque...) pour des amateurs et / ou des professionnels. ; *Des besoins et exigences scéniques, spatiales et techniques dans une logique de spécialisation (scène, arrière scènes, loges, locaux techniques ...).*
- **Un lieu d'apprentissage et de répétition**, voire de création pour des amateurs ou professionnels (danse, musique...); *Un espace annexe autonome, répondant à des exigences particulières mais pouvant être mutualisé.*  
**Une demande du JOSEM spécifique** : salle de répétition d'harmonie dédiée

### 2. PUBLICS POTENTIELS

- **Les utilisateurs** : professionnels, artistes, techniciens, associations locales, compagnies invitées, privés (mariages ...).
- **Le public** : les spectateurs, les participants, les adhérents, stagiaires ... hauxois ou habitants du territoire, voire de passage  
*Des exigences en termes de confort, de qualité, d'équipements techniques et scéniques...*
- **Une association ciblée : le JOSEM, un orchestre de musique classique et symphonique de 50 jeunes.**  
*Un espace de répétition dédié avec des exigences en terme de surfaces, de confort, de qualité et de stockage.*

### 3. LE DIMENSIONNEMENT adapté à chaque usage et au contexte ...

- **Grande salle** : 180 à 200 places assises, soit en moyenne 200 m<sup>2</sup> + annexes (arrière-scène, loges, locaux techniques ...).
- **Salle d'apprentissage** : 80 m<sup>2</sup> + annexes (stockage)
- **Salle de répétition du JOSEM** : 80 m<sup>2</sup> + annexes (stockage)

## E - LES SCENARI

### SCENARIO 1 : Salle polyvalente à dominante culturelle (745 m<sup>2</sup>)

Un équipement public ou associatif d'envergure communale. Une offre qui répond aux besoins des acteurs locaux.

### SCENARIO 2 : Pôle culturel (845 m<sup>2</sup>)

Un équipement qui s'inscrit dans une stratégie culturelle territoriale plus large, en lien avec les politiques départementales (SDAC).

### SCENARIO 3 : Pôle culturel associant le JOSEM (945 m<sup>2</sup>)

Un équipement qui intègre une dimension particulière et procède d'une volonté politique affirmée à l'échelle du Pays et du Département.

## F - LES PRECONISATIONS

### PROJET / SCENARIO :

- **Choisir un positionnement clair** par rapport au projet et à l'échelle correspondante en fonction des enjeux et des volontés municipales
- **Rencontrer les partenaires** en fonction du projet retenu, pour préciser la vocation de l'équipement et établir des liens avec les autres intercommunalités

### LOCALISATION :

- **Privilégier une construction neuve sur le terrain disponible et s'affranchir complètement de l'existant** : cohérence, échanges et complémentarité entre les entités, visibilité de l'équipement, maîtrise des coûts d'investissement et de fonctionnement
- **Poser les bases d'une réflexion par rapport à la salle actuelle** :
  - vente ?
  - affectation publique ? : logements locatifs communaux, gîtes communaux (pour notamment l'accueil de résidences d'artistes ...)
  - affectation privée ? : hôtel en lien avec le bar-restaurant ?

### FONCTIONNEMENT :

- Suivant le choix du scénario, **se poser la question du fonctionnement futur** (régie directe ou gestion déléguée), en fonction de la logique de service public et de l'implication des structures privées (locations, conventions d'occupation ...).

## **G - EVALUATION DES COÛTS D'INVESTISSEMENTS**

*Sur la base des estimations de Pierre Guillot (ratios et forfait), données exprimées en € HT.*

Scénarii	Base de calcul	chiffrage travaux bâtiment	Aménagements extérieurs et VRD (forfait)	Equipements scéniques	Estimation du montant total des travaux en € HT
Scénario 1	745 m <sup>2</sup> x 1200 € HT/m <sup>2</sup>	894 000 €	120 000 €	180 000 €	1 194 000 €
Scénario 2	845 m <sup>2</sup> x 1300 € HT/m <sup>2</sup>	1 028 500 €	120 000 €	180 000 €	1 328 500 €
<b>Scénario 3</b>	<b>945 m<sup>2</sup> x 1300 € HT/m<sup>2</sup></b>	<b>1 228 500 €</b>	<b>120 000 €</b>	<b>180 000 €</b>	<b>1 528 500 €</b>

**Provision pour autres coûts d'opération** (honoraires, études techniques, consultation, marge pour imprévus...) : 25 % du montant des travaux.

**Un budget d'opération estimé à ce stade, au regard des données disponibles, reste dans une fourchette de 1,5 à 2 millions d'euros HT.**

## **H - LES MODALITES GLOBALES DE FONCTIONNEMENT**

Outre la régie directe, le recours à des montages juridiques particuliers pourrait être envisagé pour la réalisation des investissements comme du fonctionnement, et notamment :

- Marché de prestation de service
- Partenariat Public - Privé (PPP)
- Etablissement Public de Coopération Culturelle (EPCC)
- Groupement d'Intérêt Public (GIP)
- Syndicat Mixte ...

**Besoins en ressources humaines (hors salle d'apprentissage et JOSEM) :** 1,5 équivalent temps plein

. *la gestion administrative et financière* : planning d'occupation des salles, location d'espaces ...

. *l'entretien régulier des salles*

. *la maintenance des équipements scéniques*

. *l'entretien des espaces extérieurs*

**Evaluation des coûts de fonctionnement :**

- **Masse salariale** sur la base d'un équivalent 1,5 temps plein catégorie C (secrétariat, entretien, maintenance équipements scéniques) soit environ 40 000 € / an à 50 000 € / an.

- **Autres charges** : chauffage, électricité, eau, entretien technique, maintenance, soit environ 10 à 15 000 €/an.

**Soit un total d'environ 50 à 65 000 € HT / an en coûts de fonctionnement**

## **I- LES PERSPECTIVES DE FINANCEMENT**

*Les éléments qui suivent, relatifs aux aides accordées par les acteurs publics sont proposés à titre indicatif. Les données ne sont pas exhaustives. Le projet devra faire l'objet d'une demande particulière lors de la phase opérationnelle pour obtenir des précisions concernant les financements envisageables.*

**CONSEIL REGIONAL :Aide à l'acquisition des équipements (équipements scéniques, matériel son, lumière ...)** : plancher de dépenses 20 000 € HT, taux d'intervention de 20 %, subvention plafonnée à 100 000 €.

### **CONSEIL GENERAL :**

- **Aide à l'investissement pour des salles d'apprentissage** au prorata des surfaces (pas pour les salles polyvalentes) : plafond à 200 000 €, taux d'intervention de 25 % avec application du coefficient de solidarité de la commune (0,77) :  $200\,000 \times 25\% \times 0,77$  : 50 000 €
- **Aide à l'acquisition des équipements scéniques** : 30 % du coût d'acquisition plafonné à 50 000 € avec application du CDS
- Prêts de matériel de l'IDDAC
- 

**ETAT - DOTATION D'EQUIPEMENT DES TERRITOIRES RURAUX (DETR) :Subvention possible** pour les projets à vocation économique, sociale, culturelle et environnementale ... suivant les critères d'éligibilité (à voir avec la Préfecture)

**PAYS CŒUR ENTRE-DEUX-MERS / PROGRAMME LEADER :Aménagement intérieur des lieux culturels** : demande à formuler en phase programme ; à titre indicatif, 55 % de la dépense publique totale

**CDC du CREONNAIS :Pas d'aide à l'investissement a priori mais aide au fonctionnement** (associations d'intérêt communautaire).

## **J - ANALYSE COMPARATIVE DES SCENARI**

### **Scénario 1 : Salle polyvalente à dominante culturelle**

\* Un projet répondant aux besoins prédominants (polyvalence) avec une composante culturelle affirmée

\* Aide à l'investissement possible du Pays ?

#### **Mais ...**

\* Une échelle qui reste communale : un équipement qui répond aux besoins mais sans projet culturel

\* Des perspectives d'évolution contraintes et d'échanges limitées avec les territoires limitrophes

\* Des aides à l'investissement limitées

### **Scénario 2 : Pôle culturel**

\* Une réponse plus satisfaisante aux besoins locaux existants avec un positionnement clair vis à vis apprentissage

\* Un rayonnement / ouverture plus large sur le territoire alentours voire agglomération bordelaise

\* Des financements potentiels : Conseil Général, Pays ... ?

#### **Mais ...**

- \* Une nécessité de définir une véritable politique culturelle
- \* Une logique d'équipement intercommunal

### **Scénario 3 : Pôle culturel associant le JOSEM**

- \* Outre la réponse aux besoins locaux, une demande particulière (JOSEM)
- \* Un rayonnement intercommunal et départemental lié au JOSEM : des logiques de mise en réseau à plus grande échelle (JOSEM / partenaires)
- \* Des possibilités de financements plus importantes : Conseil Régional, Conseil Général, Pays, DRAC ... ?

#### **Mais ...**

- \* Un projet qui doit être engagé avec les partenaires territoriaux
- \* Un cadrage juridique à préciser pour définir les modalités d'accueil du JOSEM.