

Centre de kinésithérapie de la Mouillère - Convention d'occupation du domaine public - Lancement d'une procédure de publicité et de mise en concurrence

Mme l'Adjointe BULTOT, Rapporteur : Dans les années 1970, la réglementation applicable en matière de jeux conditionnait l'existence d'un casino au thermalisme de la commune où se trouvait cet établissement de jeux.

La Ville souhaitant conserver le Casino et les jeux a, entre 1974 et 1975, investi dans un établissement de kinésithérapie fondé sur l'hydrothermalisme sis Jardin du Casino, 1 avenue Edouard Droz à Besançon. Suite à la réalisation d'une nouvelle adduction d'eau salée entre Miserey et Besançon, le centre hydrominéral de la Mouillère a été mis en service en 1976.

L'activité du centre de kinésithérapie s'est notamment développée autour d'une mission de rééducation fonctionnelle en eau salée. Aujourd'hui 80 % de l'activité est constituée par des prestations conventionnées. Compte tenu de la spécificité de cette activité, le centre a depuis le 13 octobre 1978 fonctionné sous le régime de la délégation de service public.

C'est dans ce cadre qu'en 1994, la collectivité a par un nouveau contrat concédé l'exploitation de l'établissement pour une durée de 16 ans. Suite à des difficultés rencontrées par le délégataire de l'époque, le Conseil Municipal en date du 19 janvier 1998, a confié l'exploitation et l'entretien du centre à un nouveau délégataire, la SELARL Centre de la Mouillère.

Le contrat en cours prendra fin le 31 décembre 2010.

1. L'économie générale du contrat actuel

1.1. Les chiffres clés de la SELARL

Actuellement, 10 kinésithérapeutes associés officient au sein du centre et 200 personnes environ le fréquentent quotidiennement. Le chiffre d'affaire de la société, en progression sur la durée du contrat, était de 825 000 € en 2008. Sur la durée du contrat, le délégataire a investi 346 000 € en travaux et injecte en moyenne 37 000 €/an au titre de l'entretien.

1.2. Les chiffres clés pour la Ville de Besançon

La Ville a investi un total de 1 010 000 € pour remettre l'outil en état de fonctionnement pour l'ouverture en 1998. Depuis le début de la délégation, la Ville n'a pas ou peu investi sur le site. Sur la période 1998-2008, la Ville a perçu 308 000 € au titre de la redevance d'occupation.

2. Etat des lieux de la réglementation et des locaux

2.1. L'existence du centre ne conditionne plus le maintien du Casino

Si, à l'origine, l'existence d'un casino était notamment conditionnée au classement de la commune d'implantation en ville «thermale», une évolution de la réglementation (loi n° 2006-437 du 14 avril 2006 portant diverses dispositions sur le tourisme) a déconnecté la législation sur le classement des communes de celle relative aux casinos. Un certain nombre de dérogations ont néanmoins été prévues par la loi afin de maintenir un casino dans les villes où était régulièrement exploité un établissement de jeux à la date d'entrée en vigueur de la loi. Le Casino de Besançon, entrant dans cette dérogation, son existence n'est plus liée au maintien d'un établissement thermal dans la Ville.

2.2. Les locaux du centre nécessitent des travaux d'ampleur

L'exploitation de l'eau salée dans le centre induisant un vieillissement prématuré des installations, des travaux importants doivent prochainement être engagés.

Le Centre dispose d'une piscine en eau salée datant des années 1970. La configuration du bassin (fond en escalier entraînant une profondeur inadaptée sur un tiers du bassin, défaut d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite) et son état structurel même, qui a été jugé «que la solidité de l'ouvrage ne peut être garantie et que la solution viable est de démolir l'existant et de reconstruire l'ouvrage» par le bureau de contrôle SOCOTEC, rendent impossible le maintien de son exploitation.

La remise en état à l'identique de cet équipement (6 x 4 m) a été estimée par un architecte mandaté par la Ville à 649 497 € HT hors maîtrise d'œuvre, soit 855 000 € au total. La création d'un bassin plus large (6 x 10 m) a été estimée à 755 660 € HT hors maîtrise d'œuvre, soit 1 000 000 € au total. De tels montants s'expliquent par le coût des équipements spécifiques induits par une exploitation en eau salée ainsi que par les difficultés d'exécution d'un chantier en site confiné.

Afin d'éliminer la première contrainte, l'hypothèse d'un bassin en eau douce de taille identique a été envisagée, son coût a été estimé à 386 955 € HT hors maîtrise d'œuvre, soit 510 000 € au total.

En eau douce, la construction d'un bassin de 6 x 10 m a été estimée à 478 718 € HT en incluant une restructuration des vestiaires, des sanitaires et un déplacement de l'accueil, soit un investissement total de 630 000 €.

En l'absence de travaux, le bassin actuel devra nécessairement et rapidement être fermé.

Pour information : dans le cadre d'un contrat d'une durée de 10 ans, et au regard de la fréquentation du centre, un concessionnaire pourrait raisonnablement absorber un investissement de l'ordre de 500 000 €.

Dans le cas d'une piscine identique en eau douce, le concessionnaire pourrait absorber seul l'investissement alors que dans les autres cas, la Ville pourrait être sollicitée afin de supporter, selon les cas, le solde de l'investissement qui se situerait entre 130 000 et 500 000 €.

3. Le développement du centre est nécessairement limité

Par ailleurs, l'hypothèse d'un développement ambitieux du centre a été étudiée (notamment son orientation vers des prestations de thalassothérapie). Une telle évolution se heurte au fait que 80 % de l'activité du centre est composée de soins conventionnés dont les tarifs sont régis par la Sécurité Sociale, soit 700 000 €/an. Un développement du centre vers de la thalassothérapie risque de compromettre ce conventionnement et dans un tel cas, la compensation du manque à gagner nécessiterait des investissements très importants pour augmenter l'attractivité du centre. Par ailleurs, le site d'implantation du centre, bien que desservi par des lignes de transports en commun, souffre d'un manque chronique de parking, ce qui limite de fait son accessibilité et donc son développement.

Au regard de la satisfaction et du nombre d'usagers du centre, la poursuite de son activité est proposée.

Dès lors, et au vu de l'ampleur des travaux à réaliser, il est proposé de s'orienter vers un régime de concession d'occupation du domaine public d'une durée d'une dizaine d'années dont il convient de préciser les contours.

4. Le choix d'une convention d'occupation

Le Centre de la Mouillère, comme énoncé ci-avant, n'est plus aujourd'hui indispensable au maintien du Casino. Par ailleurs, les activités exercées au sein de ce centre ne relèvent plus de missions de service public liées au thermalisme ou à l'hydrothermalisme mais appartiennent au champ concurrentiel.

Par conséquent, le centre étant configuré pour une activité de kinésithérapie et le caractère de service public n'étant plus une réalité, le recours à une délégation de service public n'est plus justifié.

Ainsi, il est proposé de renoncer à la qualification de service public et de recourir à une concession pour l'occupation et le fonctionnement de ce centre.

Dans le cadre d'un tel contrat, la Ville n'assumerait dès lors que les charges du propriétaire, soit le clos et le couvert et quelques équipements tels que chaudière... et percevrait une redevance d'occupation (à déterminer en lien les services de France Domaine), l'occupant, se chargeant -s'il le juge nécessaire- de la reconstruction de la piscine.

Les travaux relatifs seraient pilotés par l'occupant qui apparaît le mieux placé pour créer l'équipement adéquat.

Dans le cadre d'un tel contrat, il est probable que le choix d'une piscine en eau douce serait privilégié par l'occupant car cette solution est moins coûteuse.

L'eau salée continuerait à être exploitée dans les baignoires du centre.

Après une procédure de publicité et de mise en concurrence et examen des projets de valorisation et de développement du centre, la Ville pourrait attribuer une convention d'occupation au candidat retenu pour une durée qui coïncide avec la durée du contrat de délégation du Casino, soit 11 ans (jusqu'au 31 décembre 2021). Le montant minimal de la redevance annuelle d'occupation estimé par les services de France Domaine à 43 200 €, il appartiendra à chacun des candidats de proposer un montant supérieur ou égal de redevance en fonction de son propre projet de développement du centre. A l'issue de la procédure de publicité et de mise en concurrence, le Conseil Municipal sera saisi afin d'autoriser M. le Maire à conclure la convention d'occupation.

Propositions

Le Conseil Municipal est invité à :

- renoncer à la qualification de service public de l'activité exercée dans le centre de la Mouillère,
- autoriser M. le Maire à engager une procédure de publicité et de mise en concurrence sur les bases des éléments susmentionnés.

Après en avoir délibéré et sur avis favorable unanime de la Commission n° 2, le Conseil Municipal, à l'unanimité des suffrages exprimés, adopte les propositions du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 26 mars 2010.