

Monsieur Bernard FISCHER
Président de la Communauté de
communes du Pays de Sainte Odile
38, rue du Maréchal Koenig
67213 OBERNAI CEDEX

Obernai, le 28 février 2024

Objet : Questions écrites
Avenant n°3 DSP Gestion des équipements aquatiques
Fonctionnement et pilotage le Rés'O

PJ : Prévisionnel de fonctionnement le Rés'O - Etude d'opportunité présentée en commissions réunies 27-04-2022
Prévisionnel de fonctionnement le Rés'O - Document de synthèse envoyé aux élus intercommunautaires le 19-02-2024

Monsieur le Président,

Conformément à l'article 9 du Règlement intérieur de la Communauté de communes du pays de sainte Odile, nous avons l'honneur vous faire parvenir deux questions écrites.

. Nous revenons tout d'abord sur l'avenant n°3 au contrat de délégation de service public pour la gestion de nos équipements aquatiques voté en séance du 19 février 2024 et portant sur la détermination et le versement d'une indemnité d'imprévision au délégataire Récréa.

Ce projet d'avenant a été soumis au vote sans avoir été préalablement étudié en commission, notre groupe s'est abstenu. Nous avons en particulier regretté l'absence d'éléments chiffrés en annexe du projet de délibération. C'est pendant le conseil communautaire que vous avez projeté un tableau et que nous avons pris connaissance du montant théorique de l'indemnité d'imprévision, estimée à quelque 190 000 € selon votre calcul.

Nos questions :

. Pouvez-vous nous faire parvenir le tableau présenté en séance et nous expliquer les bases de votre calcul, en particulier, comment ont été calculées les atténuations de charges pratiquées pour aboutir à l'estimation de l'indemnité théorique présentée.

Nous souhaitons également avoir connaissance des annexes qui seront jointes à cet avenant n°3, les annexes 1 et 2, dès qu'elles seront finalisées, ainsi que les grilles tarifaires 2024 et leur révision faisant l'objet des annexes 3 et 4.

. Par une question écrite du 14 décembre 2023, nous avons sollicité des informations complémentaires sur les projections de fonctionnement à cinq ans et le pilotage de l'espace

d'entreprise Le Rés'O. Vous nous avez répondu par courrier du 22 décembre 2023 en nous indiquant qu'« *une information spécifique et dédiée* » sur ces questions sera prévue en séance plénière de février. Le conseil communautaire s'est bien réuni le 19 février 2024, mais le fonctionnement et le pilotage du Rés'O n'ont pas été abordés en séance. Il est vrai que ce même jour, les conseillers communautaires ont été destinataires par courriel d'un dossier de synthèse, que vous avez présenté comme « *le résultat des délibérations successives et du travail partagé* ».

Un travail sans doute partagé avec certains, pas avec nous, puisque le projet organisationnel et fonctionnel de l'espace d'entreprises n'a plus été discuté en commission depuis avril 2022.

Cela étant dit, nous vous remercions pour l'envoi de ce document qui ne répond toutefois que partiellement à nos interrogations et appelle certaines observations de notre part.

Ainsi, cette présentation synthétique fait uniquement état des prévisions de fonctionnement pour l'année 1, sans inscrire le Rés'O dans une vision prospective, avec des prévisions à l'horizon cinq ans comme nous l'avions demandé.

Concernant le chiffre d'affaires prévisionnel pour la première année d'exploitation, le document précise : « *le CA mensuel moyen sera de 10 352 €, le CA en année 1 sera de 112 974 € (locations) et le CA général en année 1 sera de 118 824 €* » (cf. Annexe 01).

Sur la base de l'étude préalable présentée en commission en avril 2022, les prévisions étaient nettement moins optimistes, avec des recettes d'exploitation en année 1 estimées à quelque 51 000 € (cf. Annexe 02).

A défaut d'avoir pu échanger sur les nouvelles estimations en commission, nous espérons que les perspectives très favorables annoncées s'appuient sur des éléments réalistes.

Concernant les charges d'exploitation prévisionnelles de l'espace entreprises, le document de synthèse les chiffre à environ 80 000 € en année 1 et fait l'impasse sur les frais de personnel.

Nos questions :

. Pouvez-vous nous transmettre les projections d'exploitation actualisées sur les cinq premières années de fonctionnement du Rés'O ?

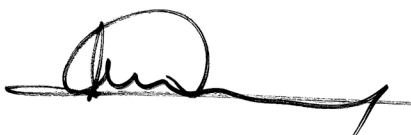
. Une vision analytique du coût de fonctionnement de l'espace entreprises se doit de faire apparaître les frais de personnel afférents dans les charges d'exploitation ; le Rés'O est géré en régie par deux agents à temps plein selon la délibération prise le 27 avril 2022. Pouvez-vous nous communiquer la valorisation de ces deux emplois ?

. Concernant le suivi et le pilotage du Rés'O, vous avez précisé les indicateurs qui seront surveillés. Quelles sont les modalités retenues pour assurer l'information régulière de l'ensemble des élus communautaires ? L'exploitation du Rés'O sera-t-il abordé en Commissions réunies ?

Conformément à l'article 30 du Règlement intérieur, sauf décision contraire du Président, notamment en cas d'urgence, toute affaire soumise au conseil communautaire doit être préalablement étudiée par une commission.

Nous vous remercions pour l'intérêt porté à nos demandes et vous prions d'agréer, Monsieur le Président, nos salutations distinguées.

Pour le groupe Imaginons Obernai,
Catherine Edel-Laurent



Prévisionnel en fonctionnement

Designation produit	Occupation moyenne	Tarif HT	Total HT
Coworking Calme - 1/2 journée	198	16,50 €	3 267,00 €
Coworking Calme - Journée	99	30,00 €	2 970,00 €
Coworking Calme - Mois	5	200,00 €	990,00 €
Coworking calme - Heure	792	6,00 €	4 752,00 €
Coworking Collaboratif - 1/2 journée	106	12,50 €	1 320,00 €
Coworking Collaboratif - Journée	53	20,00 €	1 056,00 €
Coworking Collaboratif - Mois	3	166,00 €	498,24 €
Coworking Convivial - Heure	317	5,00 €	1 584,00 €
Coworking - Flex Pass 10 1/2 journées / 3 mois *	30	75,00 €	2 277,00 €
Coworking - Flex Pass 10 journées / 3 mois *	7	150,00 €	1 050,00 €
Bureau individuel - 1/2 journée	79	25,00 €	1 980,00 €
Bureau individuel - Journée	40	40,00 €	1 584,00 €
Bureau individuel - Mois (7/17)	2	325,00 €	643,50 €
Bureau double - Journée	13	62,50 €	815,00 €
Bureau double - Mois (7/17)	1	395,00 €	395,00 €
Bureau 6 postes - Journée	6	210,00 €	1 260,00 €
Bureau 6 postes - Mois	1/3 de l'année	1 250,00 €	3 750,00 €
Salle de réunion / Salle de formation - 1/2 journée	13	125,00 €	1 650,00 €
Salle de réunion / Salle de formation - Journée	7	245,00 €	1 617,00 €
* Obligation de réservation au préalable sur Cosoft comme pour tout type de location.			
Pack bureau optionnel : stylo bloqué + post-it + écopack bloqué	100 packs	3,50 €	350 €
Tarif copies Blanc / Noir * 10	2000 copies	1,50 €	3 000 €
Tarif copies Couleurs * 10	1000 copies	2,50 €	2 500 €
			5 850 €
CHIFFRE D'AFFAIRE ANNUEL PREVISIONNEL (année 1)			118 824 €

CHARGES D'EXPLOITATION		Année 1
Nettoyage		34 800,00 €
Nettoyage avant ouverture (APS Nettoyage)		-
Charges de copropriété		15 000,00 €
Taxe Foncière		3 000,00 €
Electricité		11 000,00 €
Abonnement Freshmile		2 100,00 €
Abonnement - Internet Fibre		1 000,00 €
Location véhicule		4 200,00 €
Plateforme de réservation (Cosoft)		1 800,00 €
Site vitrine, nom de domaine et référencement (Creative agency)		200,00 €
Caméras de surveillance (B2F)		
Contrôle d'accès (B2F)		
Maintenance contrôle d'accès et caméras		1 320,00 €
Gestion tri 5 flux contenants+collecte (origami)		1 440,00 €
Consommable boisson hors café		750,00 €
Machine à café		- €
Pack Rés'O (Post-it, stylo, gobelet)		-
Divers		-
Photocopieur, maintenance, logiciel paper cut (Office Partner)		2 441,04 €
Photocopieur		- €
Communication (flyers,...)		1 800,00 €
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATIONS		80 851,04 €

Les CA par désignation produit (chiffres en vert et en blanc) sont les CA mensuels. Les chiffres en vert sont des moyennes pondérées calculées en fonction du taux d'occupation moyen en année 1 de 33% (hors bureau 6 postes x3).

Le CA mensuel moyen sera de 10 352 €, le CA en année 1 sera de 112 974 € (locations) et le CA général en année 1 sera de 118 824 €.

Taux d'occupation moyen estimé à 33% la 1^{ère} année.

Annexe 02 : Extrait étude d'opportunité présenté en commissions réunies du 27-04-2022
Prévisionnel de fonctionnement le Rés'O - Etude d'opportunité présentée en commissions réunies du 27/04/2022



Commissions réunies
27.04.2022

Ordre du jour :

Projet organisationnel et fonctionnel de l'espace entreprises / tiers lieu de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile

- Retour sur les premiers résultats de l'étude d'opportunité
- Retour sur les ateliers de co-construction
- Recommandations d'aménagement
- Plan d'actions



Projection sur 5 ans du résultat d'exploitation

CHARGES D'EXPLOITATION	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
Nettoyage	12 792,00 €	12 792,00 €	12 792,00 €	12 792,00 €	12 792,00 €
Assainissement - Eau	1 188,00 €	1 188,00 €	1 188,00 €	1 188,00 €	1 188,00 €
Electricité	6 864,00 €	6 864,00 €	6 864,00 €	6 864,00 €	6 864,00 €
Abonnement - Internet ADSL	6 156,00 €	6 156,00 €	6 156,00 €	6 156,00 €	6 156,00 €
Assurance	1 752,00 €	1 752,00 €	1 752,00 €	1 752,00 €	1 752,00 €
Gestion des accès (Neop) plateforme de réservation (Cosoft)	1 620,00 €	1 620,00 €	1 620,00 €	1 620,00 €	1 620,00 €
Adhésion réseau	1 920,00 €	1 920,00 €	1 920,00 €	1 920,00 €	1 920,00 €
Divers	935,00 €	440,00 €	440,00 €	440,00 €	440,00 €
Photocopieur	1 080,00 €	1 080,00 €	1 080,00 €	1 080,00 €	1 080,00 €
Communication (flyers, ...)	1 800,00 €	1 800,00 €	1 800,00 €	1 800,00 €	1 800,00 €
Agent Gestionnaire/Facilitateur/Animateur de l'espace (2x20j/mois) = 2 ETP	68 874,96 €	68 874,96 €	68 874,96 €	68 874,96 €	68 874,96 €
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATIONS	104 981,96 €	104 486,96 €	104 486,96 €	104 486,96 €	104 486,96 €

RESSOURCES - RECETTES	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
LOYERS					
Poste espace multipostes "calme" : location à la demi-journée	5 280,00 €	7 040,00 €	8 800,00 €	10 560,00 €	12 320,00 €
Poste espace multipostes "calme" : location à la journée	6 930,00 €	9 240,00 €	11 550,00 €	13 860,00 €	16 170,00 €
Poste espace multipostes "calme" : location au mois	1 320,00 €	1 760,00 €	2 200,00 €	2 640,00 €	3 080,00 €
Poste espace multipostes "convivial" : location à la demi-journée	7 920,00 €	10 560,00 €	13 200,00 €	15 840,00 €	18 480,00 €
Poste espace multipostes "convivial" : location à la journée	6 600,00 €	8 800,00 €	11 000,00 €	13 200,00 €	15 400,00 €
Poste espace multipostes "convivial" : location au mois	1 155,00 €	1 540,00 €	1 925,00 €	2 310,00 €	2 695,00 €
Bureau individuel : demi-journée	6 600,00 €	11 000,00 €	13 200,00 €	15 400,00 €	17 600,00 €
Bureau individuel : mois	1 155,00 €	1 925,00 €	2 310,00 €	2 695,00 €	3 080,00 €
Poste bureau double	2 310,00 €	3 850,00 €	4 620,00 €	5 390,00 €	6 160,00 €
Pass 10 jours : par mois	- €	- €	- €	- €	- €
Salle de réunion 20 m ² (8-12 pers) : demi-journée	2 640,00 €	7 920,00 €	10 560,00 €	10 560,00 €	10 560,00 €
Salle de réunion 50 m ² (20-25 pers) : demi-journée	3 960,00 €	11 880,00 €	15 840,00 €	15 840,00 €	15 840,00 €
Espace convivial et rooftop : soirée	3 300,00 €	3 300,00 €	4 950,00 €	4 950,00 €	6 600,00 €
Espace convivial et rooftop : journée et weekend	1 760,00 €	1 760,00 €	2 640,00 €	2 640,00 €	3 520,00 €
TOTAL RECETTES D'EXPLOITATION	50 930,00 €	80 575,00 €	102 795,00 €	115 885,00 €	131 505,00 €
BILAN	- 54 051,96 €	- 23 911,96 €	- 1 691,96 €	11 398,04 €	27 018,04 €
Taux de remplissage bureau individuel / double	30%	50%	60%	70%	80%
Taux de remplissage espaces multipostes (coworking)	30%	40%	50%	60%	70%
Taux de remplissage salle de réunion	10%	30%	40%	40%	40%
Taux de remplissage espace convivial (privatisation du lieu)	10%	10%	15%	15%	20%