



## Commission des finances et des affaires générales

### 5 Administration générale

#### Ressources humaines - 54 Modalités de gestion de la Maison "Les terrasses" à WANGENBOURG suite à la reprise en régie

#### Rapport n° CG/2011/155

##### Résumé :

Le présent rapport a pour objet de définir les modalités de gestion en régie de la maison de Wangenbourg et de valider son projet d'établissement.

##### **Direction "chef de file" :**

Direction générale des services - Direction des ressources humaines

La commission permanente du Conseil Général réunie le 4 juillet 2011 a autorisé son Président à résilier avec effet du 1<sup>er</sup> janvier 2012 la convention du 10 novembre 1998 avec l'Amicale du personnel du Conseil Général du Bas-Rhin, de mise à disposition de la Maison de vacances « les Terrasses » de Wangenbourg.

Cette résiliation a été proposée pour faire de la Maison de vacances un outil de travail et de loisirs pour les élus et les agents du Conseil Général.

Les modalités financières liées à cette résiliation feront le cas échéant l'objet d'un avenant à la convention financière passée entre le Département et l'Amicale.

### **1) La maison de WANGENBOURG**

Fort du constat d'une méconnaissance de cet outil par les élus et le personnel du conseil général, la reprise en régie est apparue comme évidente. Ce bâtiment présente, en effet, des atouts certains tant en terme de localisation que de possibilités d'accueil.

L'établissement compte aujourd'hui :

- une maison principale (7 chambres, cuisine, salle de restaurant, salon, salle de réunion, bureau, locaux techniques, lingerie)
- quatre chalets (17 chambres, salle de réunion, ateliers)
- une piscine extérieure chauffée
- un terrain de pétanque

L'établissement propose les prestations suivantes :

- accueil de groupes (cousinales, associations, séminaires...)
- accueil individuel
- prestations de pension complète, demi-pension, à la journée ou à la semaine
- repas de groupes ou individuels

Y sont également organisées par le Conseil Général des colonies de vacances en direction des enfants du personnel.

En 2010, l'établissement a accueilli 2500 personnes, pour un total de 5000 nuitées. Pour autant, le public reste pour l'essentiel des personnes extérieures au Conseil Général. Plusieurs raisons expliquent ce constat :

- Un fonctionnement de type privé.
- Des réservations d'une année sur l'autre (groupes d'habitues, week-end complets jusqu'à 10 mois à l'avance).
- Des campagnes de communication trop rares ces dernières années, ce qui a conduit à une méconnaissance de la maison par les agents du CG.

En lien avec les objectifs du Département en matière d'action sociale, la maison de vacances à une double vocation :

- devenir un outil de travail efficient pour les élus et les agents (réunions, séminaires...)
- offrir au plus grand nombre des possibilités de séjour de vacances.

Ont ainsi été définis :

- Le projet d'établissement
- Le projet immobilier
- Les modalités de gestion en régie
- Les tarifs
- Les modalités de reprise et de gestion des personnels.

Ces points sont soumis aujourd'hui au vote de l'assemblée.

### ➤ **Le projet d'établissement**

Le projet d'établissement s'articule autour des axes suivants :

- l'amélioration de la prestation de service hôtelière avec pour 2012 la mise en place de formule d'accueil de type « gîte »,
- le développement de l'offre d'accueil dédiée aux enfants du personnel avec dès 2012 l'augmentation du nombre de sessions de colonie de vacances et la mise en place au mois d'août d'un « club enfant »
- la mise en place dès 2012 d'activités et d'animations sur le site, telles que stages sportifs ou culturels, soirées et journées thématiques, aire de barbecue ouverte les dimanches au personnel...
- l'accueil des élus et agents dans le cadre de séminaires ou de réunions de travail.

La maison de vacances accueillera prioritairement les agents, élus et services du Département. S'il reste des disponibilités l'accueil des personnes extérieures au Conseil Général du Bas-Rhin reste possible exceptionnellement. Ces orientations se feront progressivement. 2012 sera une année transitoire compte-tenu des réservations déjà prises par les habitués.

### ➤ **Le projet immobilier**

La maison de vacances est un ensemble immobilier dont le transfert de propriété de l'Etat au Département a été acté dans le cadre de la première vague de décentralisation. Elle nécessite aujourd'hui des travaux de rafraîchissement et la création d'équipements complémentaires pour la rendre plus attractive et répondre dans les meilleures conditions aux différentes demandes d'hébergement et au projet d'établissement tel que décrit ci-dessus.

Le programme de travaux, établi sur les trois prochaines années, portera à la fois sur la rénovation et l'évolution des bâtiments du site ainsi que sur la création de nouveaux équipements, à savoir :

- La création d'un City Park
- La transformation de 2 chalets en gîtes
- La construction d'une salle polyvalente après démolition d'un chalet
- La restructuration et l'agrandissement de la cuisine et de la salle de restauration du bâtiment principal
- La réalisation de différents aménagements extérieurs.

Ces travaux feront l'objet d'études de programmation et de conception, après choix de maître d'œuvre, en 2012.

Le montant total de l'opération estimé sur trois ans est de 1 500 000 euros. Le financement sera assuré par la vente d'appartements de loisirs.

### ➤ **Les modalités de gestion en régie**

La gestion de l'établissement obéira aux règles de la comptabilité publique et de la commande publique. Elle fera partie intégrante du budget général de la collectivité et sera prise en charge sur les lignes budgétaires existantes ainsi que sur les marchés de la collectivité. Les équipements, matériels et fournitures indispensables au fonctionnement de la maison de vacances feront l'objet d'autant de procédures de mise en concurrence que nécessaire

Par ailleurs, il sera créé deux régies comptables, une régie d'avances et une régie de recettes. La régie d'avances, d'un montant maximum de 1000 euros, est destinée à payer les dépenses suivantes :

- Achats de marchandises, spécialement alimentaires
- Petits matériels d'entretien et de réparation
- Menues dépenses de fonctionnement et de matériel nécessitées par l'ouverture de la maison de vacances au public.

La régie de recette permet d'encaisser les produits suivants :

- Les acomptes de réservation
- Les produits liés à l'hébergement
- Les produits liés à la restauration
- Les droits d'entrée au « club enfant ».

Pour 2012, compte tenu des réservations déjà enregistrées, le budget de fonctionnement prévisionnel peut être estimé à **381 948,24 €**. Il prend en compte les salaires des 5 agents permanents, dont les deux agents recrutés par le Conseil Général et qui avaient fait l'objet d'une mise à disposition gratuite de l'Amicale.

Une négociation est en cours avec l'Amicale, qui verra le montant de sa subvention réduite à proportion des charges de Wangenbourg qu'elle assumait jusqu'alors.

Alimentaire	76 900,00 €
Maintenance et entretien	10 750,00 €
Petits équipements	1 510,00 €
Mobilier	39 900,00 €
Services et équipements culturels et sportifs	22 000,00 €
Fluides	9 500,00 €
Charges de personnel	221 388,24 €
<b>Budget de fonctionnement prévisionnel</b>	<b>381 948,24 €</b>

Ces montants, répartis dans les budgets des directions, sont prévus au budget 2012.

Les recettes moyennes sur les dernières années sont d'environ 170 000 euros annuels.

La maison de Wangenbourg fera l'objet d'une comptabilité analytique afin de disposer d'un suivi particulier des dépenses et des coûts. Au vu de la fréquentation de la maison par les agents du Conseil Général, et dans le souci de disposer de tarifs plus en phase avec les coûts réels de l'équipement, la tarification sera amenée à être revue en 2013.

#### ➤ **Les tarifs**

Les prestations d'hébergement et d'accueil de la Maison de vacance feront l'objet d'une tarification différenciée selon que l'utilisateur est agent du Conseil Général (en fonction du quotient familial), invité ou complètement extérieur.

Les tarifs des colonies de vacances organisées dans la Maison de vacances prennent déjà en compte le quotient familial. Ils ne changent pas par rapport à l'année dernière.

Les tarifs, hors taxes, des différentes prestations et des colonies de vacances sont annexés au présent rapport.

#### ➤ **Les modalités relatives à la gestion du personnel**

La maison de WANGENBOURG constituera un service à part entière et sera rattachée à la direction des ressources humaines, plus précisément au Directeur délégué en charge de la coordination des services RH.

Les agents en poste à la maison de vacances de Wangenbourg sont au nombre de cinq. Deux agents ont été recrutés directement par le Département (Directeur, jardinier) et mis à disposition de l'Amicale. Les trois autres agents ont été recrutés, sur la base de contrat de droit privé, par l'Amicale du Personnel. S'agissant de cette dernière catégorie, l'effectif est constitué d'une cuisinière et de deux assistantes de cuisine.

En application des dispositions de l'article L1224-3 du Code du travail, lorsque l'activité d'une entité économique employant des salariés de droit privé est, par transfert de cette entité, reprise par une personne publique dans le cadre d'un service public administratif, il appartient à cette personne publique de proposer à ces salariés un contrat de droit public, à durée déterminée ou indéterminée selon la nature du contrat dont ils sont titulaires.

Conformément aux dispositions susmentionnées, un contrat de droit public à durée indéterminée sera proposé aux trois agents recrutés par l'Amicale. Ce contrat, sauf disposition légale ou conditions générales de rémunération et d'emploi des agents non titulaires contraires, reprendra les clauses substantielles du contrat dont les agents sont titulaires, en particulier celles qui concernent la rémunération. Les agents seront soumis par ailleurs aux dispositions du décret n° 88-145 du 15 février 1988 relatif aux agents non titulaires de la fonction publique territoriale. Ils bénéficieront des mesures générales d'augmentation des traitements de la fonction publique ainsi que des revalorisations éventuelles des grilles indiciaires correspondantes.

La reprise en régie de la maison de WANGENBOURG nécessite ainsi la budgétisation de trois postes pris sur les postes aujourd'hui vacants et prévue dans la délibération sur l'état des effectifs qui est soumise à votre approbation lors de cette même assemblée.

Par ailleurs, pour les deux autres agents, il est mis fin à leur mise à disposition gratuite de l'Amicale.

Le règlement général du temps de travail, validé en commission permanente le 14 février 2008, s'appliquera. Cependant, au regard de la saisonnalité de l'activité de la maison, des modalités de travail spécifiques seront déclinées pour le personnel. A ce titre une annualisation de leur temps de travail est prévue.

## **2) La vente des appartements**

L'amicale du Conseil Général du Bas-Rhin gère des appartements qui appartiennent au patrimoine privé de la collectivité. Ces biens sont mis à disposition de l'association en vue de l'organisation de séjours de vacances de ses membres. Ces appartements sont au nombre de quatre soit :

- Deux appartements pour 5 personnes à Menton
- Un appartement pour 4 personnes à La Clusaz
- Un appartement pour 6 personnes à Megève.

Ces appartements profitent très peu aux agents de la collectivité. En effet, les bénéficiaires ne représentent que 3,5 % de l'effectif permanent. Qui plus est, une analyse de la fréquentation dénote pour l'essentiel une utilisation par des agents de catégorie A ou B+. Même si le coût de location n'est pas élevé, le déplacement et le coût de la vie dans des endroits aussi prisés sont dissuasifs pour les agents de catégorie C.

L'état technique de ces appartements se dégrade progressivement. Des diagnostics techniques ont été réalisés en 2009 et permettent d'identifier des travaux à effectuer pour un montant de 55 000 euros.

Actuellement le Conseil Général paie les gros travaux liés à ses appartements. Les autres charges (maintenance courante, charges locatives) relèvent de l'Amicale. L'analyse financière permet de souligner que la location annuelle de ces 4 logements a rapporté en 2008 à l'Amicale 32 000 euros, alors que le total des charges s'élevait à 27 000 euros.

La politique d'action sociale voulue par le Département va dans le sens d'un accès pour le plus grand nombre à des vacances de qualité. La vente des appartements compensera les frais engagés par le développement des prestations de la maison de Wangenbourg, site propice à un usage plus important et diversifié et à renforcer la politique sociale en direction des personnels disposant d'un quotient familial peu élevé.

Il sera proposé à la commission permanente d'acter, d'une part la résiliation de la convention de mise à disposition de ces quatre appartements auprès de l'amicale avec effet du 1<sup>er</sup> septembre 2012 ; et d'autre part la mise en vente de ces biens.

Le montant global des recettes de ces ventes serait, selon ces évaluations, de l'ordre de 1,7M€. Le service des domaines sera chargé de réaliser une estimation de la valeur des biens. Après mise en concurrence la vente sera confiée à une agence immobilière spécialisée.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

*Sur proposition de la commission des finances et des affaires générales, le Conseil Général :*

- décide la reprise en régie de la maison de vacances « les terrasses » de Wangenbourg avec effet du 1er janvier 2012*
- valide le projet d'établissement qui s'articule autour de deux axes principaux : l'accueil des Elus et des agents dans le cadre de séminaires de travail et le développement de l'offre d'accueil et de loisir à destination des personnels*
- approuve les grands axes du projet immobilier visant à développer les capacités d'accueil de la maison de vacances. A ce titre , il est rappelé que la commission permanente a compétence pour approuver les projets de travaux de construction, restructuration, modification ou démolition, et l'ensemble des procédures nécessaires à la mise en œuvre des opérations*
- approuve la tarification différenciée selon que l'utilisateur est agent du Département (en fonction du quotient familial), invité ou complètement extérieur, annexée à la présente délibération*
- prend acte des modalités de transfert du personnel validées lors du CTP du 8 décembre 2011 et détaillées dans le rapport intitulé « personnel départemental – évolution des dépenses de personnel, des postes et des effectifs » de la présente session*

Strasbourg, le 21/11/11

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL