



Étude de faisabilité technique et financière Exemple du centre équestre de Nice

Nombreux sont les cavaliers réguliers qui pratiquent l'équitation de loisir dans les établissements équestres. Les établissements équestres proposent des activités diverses dont la principale est l'enseignement de l'équitation. Certains établissements déjà anciens doivent être modernisés pour faire face au développement de cette activité dans de bonnes conditions d'accueil et de sécurité.

Tel est le cas du centre hippique municipal de Nice dont la construction sur le site actuel remonte à 1970. En 2004, la ville de Nice a décidé d'engager une étude de faisabilité technique et économique concernant les travaux de rénovation et d'extension rendus nécessaires par l'état de vétusté des installations actuelles et par l'importante fréquentation du centre.

Cette première prise de contact est importante pour bien comprendre la demande du maître d'ouvrage.

Puis, dans une seconde étape, le chargé d'études a resitué le centre hippique de Nice dans le contexte régional, comparaison des nombres de licenciés et ratio pour 1000 habitants, comparaison des tarifs pratiqués. Ces indicateurs donnent des éléments d'appréciation sur le potentiel d'évolution de l'activité. D'autres indicateurs auraient pu être retenus, c'est au chargé d'études de proposer les indicateurs qui lui paraissent les plus significatifs pour faire les comparaisons les plus utiles.

Le chargé d'études a ensuite approfondi l'analyse de l'activité du centre hippique à partir des documents fournis. Toutes les lignes du compte d'exploitation doivent faire l'objet d'un examen attentif, le chiffre d'affaires, les salaires, la boutique, la pension de chevaux, le restaurant, l'enseignement...

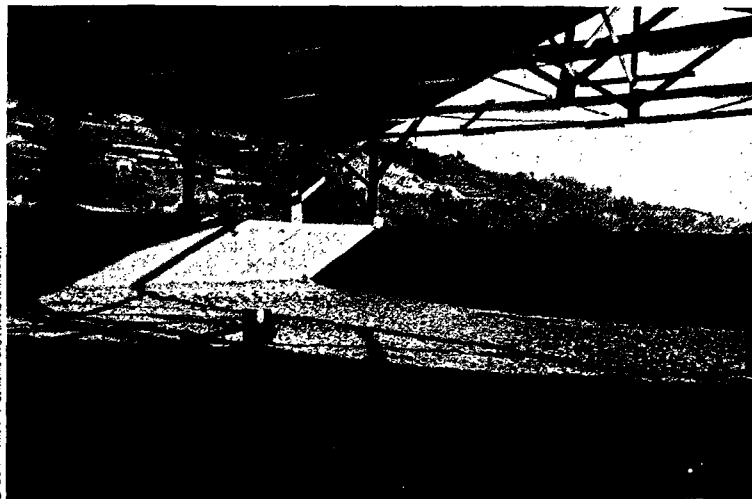
Dans une quatrième étape enfin, le chargé d'études a fait le diagnostic technique détaillé des installations existantes : surface de chaque local, matériaux, état, photographie, ainsi que les carrières et autres équipements annexes (fumière, aire de douche, paddocks, parkings et voiries...).

Après appel public à la concurrence, les Haras nationaux ont été choisis par la collectivité pour réaliser cette étude. Cette étude a été menée conjointement par le département ingénierie (Thierry Le Borgne, architecte DPLG) pour la partie technique et par le délégué régional (Bruno Pourchet), assisté de l'observatoire économique pour la partie économique et financière. Dans la suite de l'article, le « chargé d'études » désigne tantôt l'un ou tantôt l'autre, selon le sujet traité.

L'objet du présent article n'est pas de livrer les conclusions de cette étude qui appartiennent à la collectivité, maître d'ouvrage, mais de présenter la méthodologie et de mettre l'accent sur les points importants.

LE DIAGNOSTIC

La première étape du diagnostic a été la visite du site par le chargé d'études avec les représentants de la collectivité et de l'exploitant actuel du centre hippique. Cette visite est aussi l'occasion de prendre connaissance des différents éléments de contexte : historique du dossier, documents d'urbanisme applicables, activité actuelle du centre hippique...



Il faut insister sur l'importance du diagnostic. Le diagnostic doit recenser tous les éléments qui seront nécessaires à l'élaboration du projet, pour ne pas avoir à y revenir.

TECHNIQUE

Génie hippique



LE PROJET

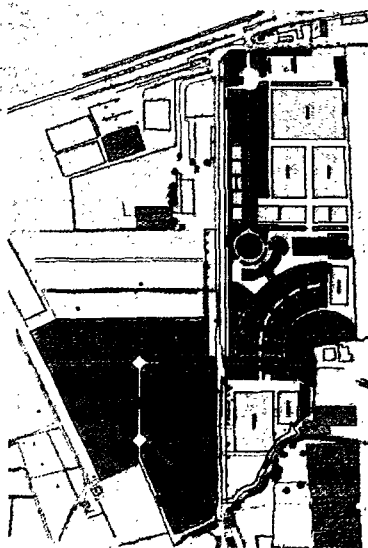
La première étape de l'élaboration du projet a consisté à définir ce qu'on appelle le programme, c'est-à-dire quelles installations et de quelle taille, en fonction des souhaits du maître d'ouvrage et de l'évolution prévisible de l'activité : aires d'évolution extérieure, aires d'évolution intérieures, écuries chevaux et poneys...



© DÉPARTEMENT INGÉNIEUR DES HARAS NATIONAUX

Le chargé d'études a ensuite examiné comment on pouvait réorganiser le site pour accueillir ces installations en tenant compte des installations existantes à conserver et des possibilités d'extension.

La proposition d'aménagement s'est traduite par une première ébauche de plan masse qui permet de visualiser l'organisation de l'ensemble du site.



© DÉPARTEMENT INGÉNIEUR DES HARAS NATIONAUX

Puis le chargé d'études a déterminé l'enveloppe financière prévisionnelle qui découle de ce programme et de ce plan masse. L'enveloppe financière prévisionnelle comprend l'ensemble des coûts que le maître d'ouvrage aura à supporter pour réaliser l'investissement : coût des travaux, honoraires (maîtrise d'œuvre, coordination « sécurité et protection de la santé des travailleurs », bureau de contrôle technique...), divers et

imprévus. Il ne s'agit que d'une première estimation qui se précisera, si le projet est effectivement réalisé, à chaque

étape de la procédure (avant projet sommaire, avant projet détaillé, projet, consultation des entreprises, réalisation des travaux).

Dans la plupart des cas, le maître d'ouvrage demande également de définir des tranches fonctionnelles. La fonctionnalité d'une tranche signifie qu'elle peut être réalisée toute seule sans que cela nuise à la fonctionnalité du site, même si la ou les tranches suivantes ne sont pas réalisées. De cette manière le maître d'ouvrage peut étaler la charge d'investissement ou adapter la réalisation à l'évolution de l'activité.

Une fois connu le montant des investissements, le chargé d'études a étudié les implications financières de la restructuration. La capacité d'autofinancement dégagée par l'exploitation permet de déterminer le montant et la durée de l'emprunt possible et de bâtir ainsi le plan de financement et le compte d'exploitation prévisionnel.

Le montage du plan de financement peut être un processus itératif car en cas d'impossibilité de trouver l'équilibre financier, il est nécessaire de trouver d'autres sources de financement ou de revenir à l'étape de définition du programme pour en réduire le coût.

La collectivité a ainsi en main tous les éléments pour prendre sa décision concernant la rénovation et l'exploitation du centre hippique, et pour faire les choix techniques et économiques les plus pertinents.

La réalisation effective du projet passe ensuite par le choix d'un maître d'œuvre qui réalisera les études de conception proprement dites : avant projet sommaire, avant projet détaillé, projet. Il dirigera ensuite l'exécution des travaux par les entreprises qui seront choisies après publicité et mise en concurrence.

Le présent article n'est qu'un aperçu du processus de programmation d'une construction. Il existe de nombreuses publications sur cette démarche. On peut citer, par exemple, le « guide de programmation des constructions publiques » par la « Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques (MIQCP) » qui décrit ce processus d'une manière très détaillée.

Sur un plan purement technique, le département ingénierie des Haras nationaux édite une brochure intitulée « aménagement et équipement des centres équestres » comportant de nombreux schémas, toujours très demandée et disponible à la Librairie des Haras nationaux (librairie@haras-nationaux.fr ou tél. : 02 33 12 12 20). ■

Hugues JEUDY