

# Récépissé de dépôt

Rapport d'activité  
Base Nautique de Condrieu – Les Roches  
Exercice 2019

Rapport Remis en main propre en 1 exemplaire  
Le

**Vienne Condrieu Agglomération**

Service Commande Publique

Sophie MARTIN

Espace Saint Germain

38000 Vienne

*Vienne Condrieu Agglomération*



# Rapport d'activité Wam Park Lyon Condrieu

Exercice 2019



# Fiche d'identité

Contrat de Délégation de service Public pour l'exploitation  
de la Base Nautique de Condrieu – Les Roches

**SARL WAM PARK LYON CONDRIEU**

(anciennement dénommée TELESKI NAUTIQUE CORPORATION)

114 voie Albert Einstein – Alpespace

73800 PORTE-DE-SAVOIE

Société immatriculée au RCS de CHAMBERY

Siren: 821 885 274

Capital: 60 000€

**GÉRANT:**

Romain LLOBET

# Table des matières

 Comptes Annuels 2019 Synthèse globale de l'exercice 2019 Difficultés rencontrées Projets marquants et réalisations Soldes intermédiaires de gestion Global Société Détail Chalets Détail Restaurant Détail Télési Nautique Détail Magasin Détail Parking Détail Accro Kids et Mini Golf Actualisation de la liste des Biens Redevance versée au titre de l'année 2018

# Comptes Annuels

Exercice 2019

# Synthèse globale de l'exercice

# Faits marquants

Première année d'exploitation par la société Wam Park, suite à reprise (actée le 26 janvier 2019). Beaucoup de modifications ont dû être apportées au fonctionnement pour améliorer l'exploitation par rapport à l'exploitant précédent.

Dans les faits les plus marquants :

## **-Internalisation de la gestion des espaces verts et de la surveillance de la plage**

Nous avons dû nous équiper d'un tracteur tondeur, qui nous a permis de faire de grandes économies sur la sous-traitance. Au plus fort du printemps, nous avons tout de même fait appel à une société, de manière ponctuelle, pour ne pas se laisser déborder par la vitesse de pousse des végétaux.

## **-mise en place de nouvelles activités : petit téléski nautique et structures gonflables flottantes**

Le petit téléski permet une initiation tout en douceur, des plus jeunes, au téléski nautique, les watergames complètent l'offre d'activité et entérinent notre politique de base de loisirs familiale.

## **-modification du fonctionnement de l'accueil et de la restauration**

Dans un souci d'optimisation de la main d'œuvre, nous avons modifié le fonctionnement de l'accueil en le rapprochant de la partie restauration.

## **-l'accès a été rendu payant pour les piétons (à l'instar du parking)**

C'est peut être la décision la moins populaire que nous ayons prise, validée par la collectivité. Nous l'avons expliquée dans ces termes sur la page d'accueil de notre site internet :

« Nous avons fait le choix, assumé, et validé par la collectivité de faire payer l'entrée du parc aux piétons. Lorsque nous avons repris la base de loisirs, Vienne Condrieu agglomération nous a alerté sur deux points :

-Des perturbateurs pouvaient venir déranger les usagers de la base. Ces fauteurs de trouble, arrivant systématiquement de la gare voisine, venaient à pied pour la très grande majorité.

-Les voitures se garaient de manière complètement anarchique (dans le village voisin des Roches de Condrieu, mais aussi sur la nationale à proximité) pour ne pas avoir à payer le parking.

Afin d'endiguer ces deux phénomènes, nous avons décidé de faire clôturer le park pour ne laisser la possibilité de rentrer qu'aux deux extrémités, et de faire payer l'entrée, même piétonne. Au même titre que le parking, l'ensemble des droits d'entrée sont déductibles sur les activités. Ainsi, si vous souhaitez pratiquer, cette entrée piétonne ou parking payant, ne seront pas à ajouter à la note. Il vous suffira de présenter le ticket que l'on vous aura fourni à l'entrée. Grâce à ce fonctionnement, plus de dangers pour les usagers de la route. Le village des Roches de Condrieu n'est plus saturé par le stationnement anarchique des voitures des usagers de la base. Egalement, les perturbateurs ont désormais déserté cette base de loisirs qui retrouve sa quiétude ainsi que son aspect familial !

*Tarif : piéton 2€, voiture 5€*

*Ce fonctionnement, testé lors de la saison 2019, a fait ses preuves. Dès 2020, un chemin vélo et piéton est mis en place, pour que les personnes souhaitant seulement traverser puissent le faire sans s'acquitter du droit d'entrée. Ces personnes peuvent désormais contourner le parc grâce à une clôture installée entre le Rhône et la base de loisirs.*

#### **EXONERATION DE DROIT D'ENTREE**

*Les résidents des villages de : Saint-Prim, Condrieu, Les Roches de Condrieu, Chonas-l'Amballan et Saint-Clair-du-Rhône, peuvent retirer les « cartes résidents » dans leur mairie, gratuitement. Avec cette carte, l'accès piéton, à la base de loisirs, de toute la famille et leurs accompagnants (nouveau 2020) sera gratuit.*

*Pour les abonnés saison, sur présentation de la carte, l'accès piéton ET parking sera gratuit. »*

La prise en main de la base de loisirs, et les modifications apportées ont parfois été délicates à mettre en œuvre, mais nous avons pu compter sur le soutien de la collectivité.

Ces modifications, couplées à une meilleure maîtrise des charges d'exploitation (610 k€ en 2019 contre 841k€ en 2018) ont permis d'obtenir un résultat d'exploitation à l'équilibre (-2 K€) contre -105k€ en 2018, et ceci avec un chiffre d'affaires diminué (notamment à cause de la réduction du restaurant), passant de 717k€ en 2018 à 574 k€ en 2019.

Malgré les difficultés d'une première année et la découverte de cette base de loisirs, les résultats sont encourageants et nous permettent de nous projeter dans l'avenir plus sereinement.



# Soldes intermédiaires de gestion

## Global Société

## Constat économique

Le CA 2019 est en régression par rapport à 2018. Cette baisse est due à la réduction importante du volume de restauration, impliquée par notre concept d'une restauration accessible et conviviale, ainsi qu'au fait que les entrées payantes sont déductibles du prix des activités (stratégie de moyen terme) et enfin, à une baisse significative des tarifs de l'activité téléski nautique

Activité	CA € HT Réalisé	Budget € HT	Ecart	Var%	Réalisé 2018
Téléski nautique	209 624	229 523	- 19 899	-9%	260 635
Bar restaurant	158 057	347 820	- 189 763	-55%	297 364
Guinguette	-	31 680	- 31 680	-100%	
Chalets	38 304	41 616	- 3 312	-8%	55 168
Parking	66 704	40 804	25 900	63%	66 620
Mini golf	5 333	28 750	- 23 418	-81%	4 444
Water Jump	-	165 000	- 165 000	-100%	
Jeux au sol	4 758	18 900	- 14 142	-75%	7 351
Magasin	12 992	19 360	- 6 368	-33%	19 156
Watergames	74 388	-	74 388		
Total	570 159	923 453	- 353 293	-38%	710 738

Le retour « entrée parking/piéton » déduit des activités est de 28%

# Détails sur l'activité Chalets



# Chalets

## Constat économique : CA HT 38 304€

Le chiffre d'affaires Chalets a été réparti sur 2 périodes : avant la reprise et après la reprise de la société. Dans le compte d'exploitation du bilan, le compte 70610002 est la gestion des hébergements via notre agence, le compte 70610077 est le CA réalisé avant notre reprise.

Cette activité, qui ne fait pas partie de notre cœur de métier de Wam Park, a été la partie la plus délicate à prendre en main. Nous avons même dû suspendre les réservations pendant 15 jours en juin, le temps de mettre en place une organisation adaptée.

Devant ces difficultés, nous avons fait le choix de confier la gestion de ces hébergements à l'Agence Labellemontagne, qui a pris le relais sur les gestions des réservations et encaissements. Sur place nous assurons l'accueil, la remise des clés et les états des lieux.

Grâce à ce fonctionnement, la gestion des chalets s'est passée correctement à partir du mois d'août.

Comparatif année précédente :

en 2018 le CA HT était de 55.168€

La baisse constatée s'explique par différents facteurs :

Une commercialisation réduite, dans le contexte de la reprise.

L'arrêt de l'exploitation en juin

Le fait qu'en 2018, lors de la saison d'hiver, la centrale du Bugey était en travaux, et les chalets avaient bénéficié d'un niveau d'activité exceptionnel sur cette période.

Aussi nous avons anticipé cette diminution du CA, dès le dernier rapport de DSP que nous vous avons remis en juin 2019.

## *Evolution générale des installations*

Les chalets de la Base Nautique sont des habitations soumises à de nombreux facteurs de détérioration qui peuvent, sur le long terme et sans action de notre part, mettre en péril la qualité du service.

Pour y remédier, notre équipe inclut une collaboratrice dédiée en charge de l'entretien des chalets. Ses missions consistent à :

- Vérifier les inventaires afin de remplacer les objets manquants
- Effectuer un ménage poussé après chaque sortie de locataire (3 heures / chalet)
- Vérifier les installations, appareils et mobilier, afin de s'assurer de leur bon fonctionnement
- Traiter des demandes le cas échéant, et détailler les solutions de réparation / remplacement
- Effectuer les entretiens périodiques des installations:
  - Dégivrage des congélateurs
  - Mise au pressing des rideaux
  - Mise au pressing des draps et serviettes loués par nos visiteurs
  - Commander les produits ménagers nécessaires à l'exploitation

Egalement, ayant constaté un vieillissement important des chalets, nous avons entrepris dès la fin de la haute saison des travaux de rénovation dans certains chalets.

Ces travaux, étalés de novembre 2019 à avril 2020, consistent notamment à décaper et lasurer la totalité des chalets

### **Pour les chalets 8 et 7 en particulier nous avons :**

- Reconfiguré les salles de bains vétustes, peu ergonomiques, qui, à l'écoute de nos clients, constituent le point noir principal, en y installant un bac de douche classique et en retirant les cabines.
- Réaménagé le coin cuisine : le dessous des plaques de cuisson se trouvait en contact avec le dessus de réfrigérateur. Ainsi, en réduisant l'épaisseur du plan de travail, un espace permet de limiter la chaleur entre les deux.

Pour le chalet d'accueil : l'accueil se faisant désormais dans le bâtiment principal, le chalet d'accueil n'avait plus lieu d'être. Nous l'avons donc dédié à de l'hébergement saisonnier, permettant d'héberger deux collaborateurs. Nous privilégions l'accès à cet hébergement aux stagiaires.

# Détails sur l'activité Restaurant



# Restaurant

## Constat économique : CA HT 158k€

Point noir de l'exploitation des exercices précédents, nous avons largement réduit la partie restauration. Nous sommes partis, comme sur les autres Wam Park, sur de la restauration rapide, avec commande.

Les avantages sont :

- Optimiser la masse salariale pour cette activité, et en sortir un résultat net positif
- Avoir moins de charges d'achat de marchandises
- Avoir une offre plus en adéquation avec ce que recherche la majorité de notre clientèle

Les inconvénient sont :

- La large diminution du CA (297k€ en 2018 à 158k€ en 2019)
- Nous nous coupons d'une clientèle qui venait pour le restaurant

Nous avons stoppé l'hémorragie de cette partie de l'activité. En effet, une masse salariale très importante tout comme les charges d'achat ont été la cause principale de l'échec économique du notre prédécesseur.

Nous avons donc réalisé de profonds changements en passant sur du snacking et de la petite restauration, et procédé à une réorganisation complète du service : plus de service à table, plus de salle intérieure, plus de cuisine traditionnelle.

L'accueil et le service se font directement au bar, qui donne sur l'extérieur, ce qui, selon nous, a bien plus de sens pour une base de loisirs nautique.

Pour cela, nous avons dû réorganiser l'ensemble du bâtiment.

A noter que la réorganisation de cette activité a évité à la collectivité de construire un bâtiment entier dédié à un vestiaire spécifique à la restauration.

En effet, les locaux utilisés auparavant comme salle de restaurant intérieure n'avaient plus d'utilité dans notre modèle d'exploitation. Ainsi, nous avons pu dédier toilettes et vestiaires au personnel, et aussi agrandir les surfaces de stockage.

Il nous reste néanmoins des progrès à faire en termes de résultat d'exploitation, car les marges réalisées par rapport au coût matière ne sont pas encore satisfaisantes. Les achats ont représenté 57k€, soit un rapport CA/coût matière de 2,77. Notre objectif est d'atteindre un coefficient de 3, plus acceptable pour une activité de restauration. Nous allons également affiner notre offre afin qu'elle devienne encore plus cohérente avec une base de loisirs : mise en place de crêpes, smoothies notamment.



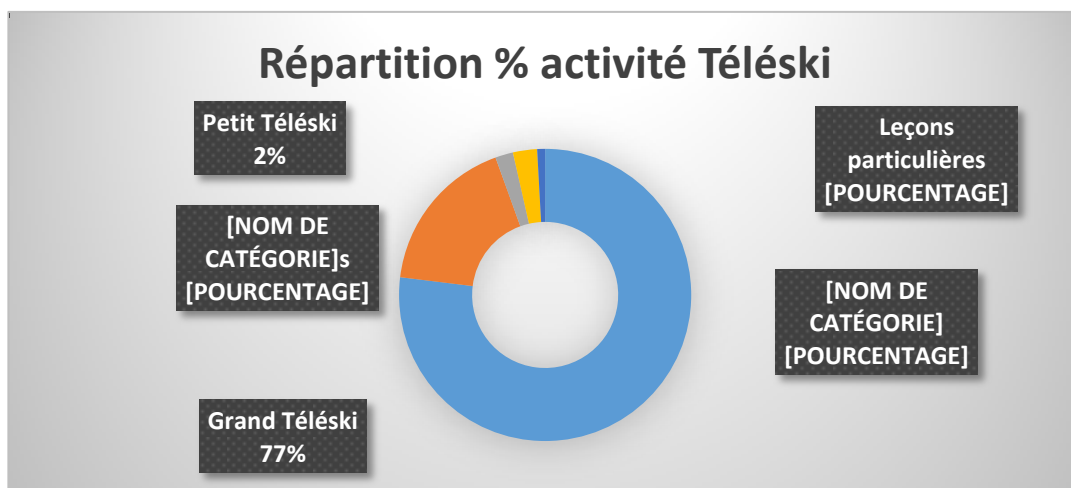
# Détails sur l'activité Grand et Petit Télési Nautique





# Grand et petit Téléskis Nautiques

**Constat économique : CA HT 209 624 €**

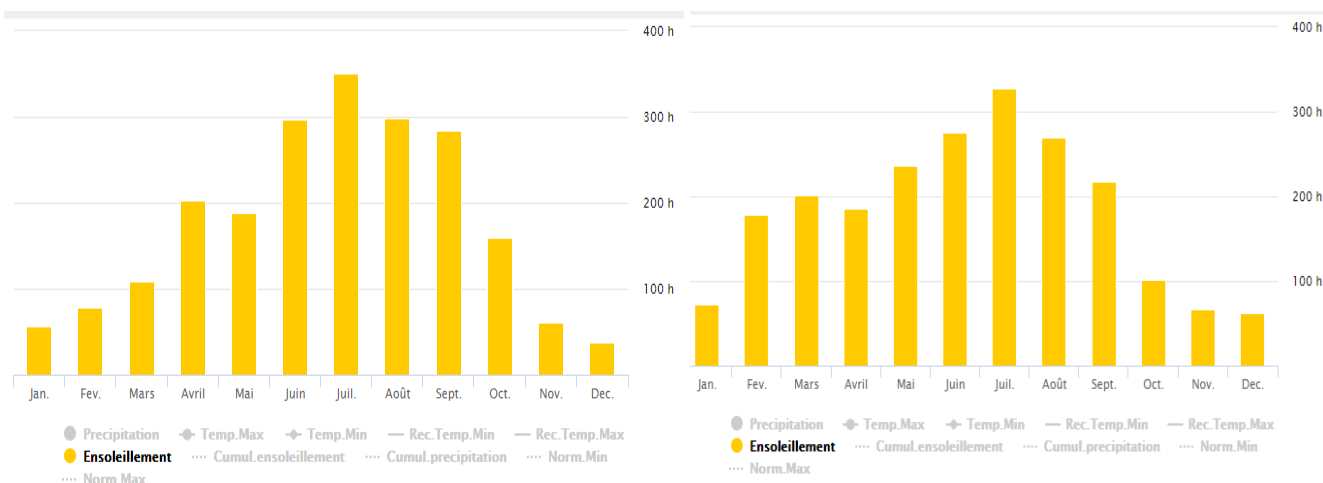


Le chiffre d'affaires des téléskis nautiques est en baisse par rapport à l'année 2018. Cela s'explique par la diminution de nos tarifs, et par une météo globalement moins favorable.

Concernant le tarifs :

-Les tarifs que nous indiquons pour le grand téléski incluent l'ensemble du matériel de glisse, sécurité et confort (combinaison). L'ensemble de ces éléments étaient, auparavant, payants. Le panier moyen a donc été diminué de 20%. La nouvelle stratégie est efficace sur le long terme car selon nous, il est important pour le consommateur que le prix affiché corresponde au prix final à régler. D'autre part, les entrées payantes (piétons et parking) sont déduites du tarif des activités. Ainsi, cela diminue également le CA total de l'activité.

-Un ensoleillement moins important est également à l'origine de cette baisse. Sur les mois de juin à septembre, si l'on compare 2018 (à gauche) et 2019 (à droite), on s'aperçoit qu'il y a une diminution du temps de soleil (source : Météo France). Notre CA étant directement lié à cet ensoleillement, il est logique qu'il soit également en retrait.



# Éléments complémentaires Grand téléski nautique

## Constat économique de l'exercice 2019

Nombre de pass horaires vendus : 7 556

Nombre de pass saisons vendus : 78

## Travaux et entretien réalisés durant l'exercice 2019

L'appareil de téléski approche des 15 années d'utilisation. Malgré les pièces détachées changées en 2018, certains éléments donnent des signes de fatigue.

Interventions faites en 2019 :

- Déshivernage : nous avons constaté que beaucoup de points de maintenance manquaient aux procédures du précédent exploitant. Deux jours ont été nécessaires pour tout remettre en ordre (réglages, graissages, nettoyages divers)
- Mise en place d'un cahier d'entretien. Ce cahier, normalement obligatoire, dans lequel est consigné l'ensemble des opérations de maintenance faites sur le téléski n'existait pas.
- Changement de petits circuits et de l'ensemble des petits accrocheurs. Intervention réalisée les 14 et 15 mai par un technicien Rixen assisté par l'équipe de techniciens wampark.

**Nous alertons la collectivité sur l'état inquiétant du ponton (bois structure alu) qui devient à risque.**

# Eléments complémentaires

## Petit télésiégi nautique



### Travaux réalisés durant l'exercice 2019

Première année d'exploitation pour le « petit télésiégi nautique ».

**Cet élément, qui a représenté un investissement de 46 752 € HT pour notre Société,** fait partie intégrante du concept Wam Park. Ce petit télésiégi nautique est utilisé de 3 façons différentes :

- Leçon particulière avec un moniteur. Idéal pour apprendre en douceur, accessible dès l'âge de 5 ans.
  - Autopilottage : privatisation de la structure de une à deux heures. Formation initiale pour le pilotage
  - Bouée tractée : 10-15 min de fun seul ou à deux allongé sur une bouée et tiré par le télésiégi
  - Accès illimité aux abonnés saison qui se servent de ce petit télésiégi pour des entraînements spécifiques ou lorsqu'il y a trop de monde à leur goût sur le grand télésiégi.
- A noter que les leçons particulières et autopilotages sont prioritaires sur la pratique des abonnés saison.

Comme toute nouvelle activité, le constat économique de cette première année d'exploitation n'est pas représentatif des années futures.

Leçons particulières : 158 ventes

Autopilottage : 61 ventes

Bouée tractée : 234 ventes

CA total : 9,4k€ HT



# Détails sur l'activité Watergames



# « Watergames »

## Constat économique

Les « Watergames », activité indissociable du concept WamPark, a été installée pour la première année en 2019. Cette activité a pour objectif de diversifier la clientèle et d'augmenter le panier moyen des clients déjà existants.

**Cet élément, a représenté un investissement de 51 190 € HT pour notre Société**

Activité	CA HT Réalisé
Watergames	74 388

Activité saisonnière par excellence, les Watergames ont ouvert en juin pour fermer en septembre 2019.

Cette activité, dont le tarif (7€ à 9€/1h) est bien en dessous de l'activité téléski nautique (18 à 22€/1h) a su, dès le première année, trouver sa clientèle. Plus de 8.000 personnes l'ont pratiquée lors de l'été 2019.

Pour l'exploitation, 4 personnes étaient nécessaires ; 2 à la surveillance et 2 à l'accueil. Les sauveteurs se relayaient entre la surveillance des Watergames et de la plage afin de pouvoir maintenir une surveillance vigilante et donc efficace.

Les quelques difficultés rencontrées ont été :

-les coups de vents successifs :

Avec des ancrages mal dimensionnés au début au regard de la configuration spécifique du plan d'eau, les jeux ont dérivé, à 2 reprises, jusqu'à la plage de baignade en juin. Cela n'a causé aucun souci de sécurité car leur déplacement était très lent et que les fréquentations des jeux comme de la plage, à ce moment là étaient nulles. En renforçant largement le poids des ancrages, les Watergames n'ont, par la suite, plus bougé.

-les incivilités :

A de nombreuses reprises, les cordes des ancrages ont été sectionnées, ce qui a favorisé la dérive des modules lors des coups de vent. En cause, très certainement les pêcheurs en flotube qui ont mis du temps à accepter cette nouvelle activité.

Egalement, lors de l'exploitation, certains jeunes allant sur les « Watergames » sans avoir réglé et sans porter de gilet de sauvetage.

Un discours ferme et pédagogique à la fois, couplé à une surveillance spécifique des agent de sécurité ont permis de régler ces différents sujets d'incivilité.



# Détails sur l'activité Magasin



# Magasin

## Constat économique

CA HT	Réalisé	Réalisé 2018
MAGASIN	12 992	19 156

## Constat économique

L'activité magasin est une activité très marginale dans le concept Wam Park, contrairement au délégataire précédent. C'est un parti-pris d'exploitation. Le CA total est donc logiquement en baisse par rapport à 2018. Seuls les quelques articles de stocks et des « goodies » ont été vendus. La priorité était ailleurs lors de cette saison.

# Détails sur l'activité Parking





# Parking et entrées piétonnes

## Constat économique

Le parking constitue en importance la troisième activité de la société. La mise en place d'une société de gardiennage diurne permet d'assurer un service de sécurité sur la Base Nautique, et de générer une rentrée d'argent via l'encaissement de tickets d'entrées par voiture, et

CA HT	Réalisé	Réalisé 2018
PARKING	66 704	66 620

Le parking payant, qui a fait tant débat, trouve un CA 2019 identique à celui de 2018

Malgré tout, un fonctionnement très différent a été mis en place.

En effet, l'entrée a été rendue payante pour les piétons également. Les différentes raisons sont expliquées ci-dessous. Egalement, l'ensemble des droits d'entrée sont déductibles des activités. Ainsi, les personnes se rendant à la base pour pratiquer des activités, ne sont pas impactées par cette dépense initiale.

Ainsi, 80% des usagers viennent profiter de la base sans pratiquer d'activité.

Pour justifier ces choix et l'expliquer au plus grand nombre, nous avons publié ce texte sur notre site internet :

<https://www.wampark.fr/lyon-condrieu/>

# Détails sur les activités périphériques : Accro Kids Mini Golf Paddle Ile flottante



## Constat économique

Ces activités périphériques ont été initiées en 2018 avec accrokids et minigolf. La location d'îles flottantes et de paddles est venue compléter le panel de ces activités en 2019 .

Ces attractions sont assez peu consommatrices de ressources humaines, et nécessitent peu d'entretien.

L'objectif de ces activités est de s'adresser à un panel toujours plus large de clients, afin de correspondre à tous les âges, et de s'adresser à tous les profils de clients. Elles permettent ainsi à tous les membres de la famille de pouvoir passer un bon moment sur la base de loisirs.

CA HT	Réalisé	Réalisé 2018
ACCRO KIDS	4 758	7 351
PADDLE	3 775	
ILE FLOTTANTES	1 580	
MINI GOLF	5 333	4 444

# Redevance au titre de l'année 2019

Dans le cadre de la reprise d'activité de la société Téléski Nautique Corporation, et pour tenir compte des difficultés économiques constatées lors des saisons 2017 et 2018 (que nous avons à assumer financièrement et économiquement dans le cadre de la reprise), la Communauté d'Agglomération Vienne Condrieu Agglomération et la société délégataire ont convenu de la signature d'un avenant numéro 2 au contrat de Délégation de Service Public.

Conformément au paragraphe 3 de cet avenant, la redevance revenant au Délégant pour les années 2018 et 2019 a été limitée à sa part fixe, d'un montant de 9 000 €.

## Saison 2020 – Impact de la Crise Covid-19

Le lancement de la saison 2020 a malheureusement été lourdement impacté par la brutale crise sanitaire provoquée par la pandémie de Covid-19, et le confinement national qui en a résulté pendant près de deux mois.

La base nautique, que nous avions prévu d'ouvrir le 12 avril, n'a finalement pu ouvrir que le 21 mai, sur autorisation préfectorale, et pour une activité à ce jour concentrée sur les téléskis nautiques ainsi que sur une petite activité de vente à emporter.

Il nous est impossible à ce jour d'évaluer l'impact effectif qu'aura cette crise sans précédent sur notre activité en 2020.

# ANNEXES

ANNEXE 1 – Actualisation de la liste des biens acquis depuis 2017 et classés en fonction de leur destination

ANNEXE 2 – Comptes Annuels