

**APPEL A PROJET POUR L'OCCUPATION TEMPORAIRE DU
DOMAINE PUBLIC ET L'EXPLOITATION D'UN ESPACE « BIEN-
ETRE / SOINS DU CORPS » AU SEIN DU COMPLEXE
AQUALUDIQUE ELODIE LORANDI DE CENON**



Date limite de réception des candidatures : lundi 1^{er} juin 2026 à 12h00

Modalité de dépôt des dossiers de candidature :

- soit par courriel à l'adresse deveco@ville-cenon.fr (objet : « AMI Espace Bien-être Piscine 2026 ») ;
- soit par dépôt sous enveloppe fermée au service Développement économique et insertion professionnelle contre récépissé (du lundi au jeudi de 9h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h00 et le vendredi de 9h00 à 12h30) ;
- soit par courrier recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante :

Hôtel de ville de Cenon

Service Développement économique et insertion professionnelle

1 avenue Carnot – CS50027

33152 CENON Cedex

La Ville de Cenon souhaite mettre à disposition un espace bien-être situé au sein des locaux du complexe aqualudique Elodie Lorandi sis 28 rue Clément Ader à Cenon (33150).

Le présent cahier des charges a pour objet de fournir tous les éléments nécessaires à la présentation d'une offre pour l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public pour la gestion d'un espace bien-être au sein du complexe aqualudique Elodie Lorandi de Cenon.

1) Données générales

Situés au cœur du Domaine du Loret, les différents espaces du centre aqualudique s'articulent autour de la chartreuse datant du XVIIIème siècle et d'une construction moderne, reliées entre elles par un hall vitré. Disposant d'une capacité d'accueil de 700 personnes, le complexe est accessible par le tram (station de tramway Jean Zay à moins de 10 minutes), et dispose d'un parking et d'un garage à vélo. Il se situe à proximité immédiate tant de la zone d'activités économiques Jean Zay que du complexe footballistique et sportif du Loret. Il accueille environ 60 000 entrées par an (hors public scolaire).

Le complexe aqualudique du Loret se veut un équipement public multiforme tourné vers des activités liées au bien-être, à la santé, à l'hygiène.

Cette structure comprend :

- une piscine (avec un bassin de 25m 6 lignes),
- un espace balnéo ludique de 240m²,
- un hammam et un sauna,
- un espace bien-être / soins du corps,
- et un espace accueil et petite restauration.

La Ville a fait le choix d'une gestion en régie directe de la piscine ainsi que de l'espace sauna et hammam sur les horaires d'ouverture au public de la piscine. Elle confie à deux tiers privés l'exploitation de l'espace restauration, d'une part, et l'exploitation des activités de bien-être / soins du corps, d'autre part.

2) Principes de fonctionnement

Afin de donner une certaine cohérence au fonctionnement d'ensemble de cet établissement, la Ville souhaite que soient respectés, par le futur gestionnaire de l'espace « bien-être / soins du corps », un certain nombre de principes.

3) Principes généraux

- a) Le premier principe est celui du strict respect de la législation qui s'attache aux soins du corps (esthétique, modelage...) et au droit du travail.
- b) Le candidat devra disposer, en fonction de l'activité proposée :
- D'un CAP Esthétique – Cosmétique – Parfumerie,
 - Et /ou d'un autre diplôme d'un niveau équivalent au CAP, tel que le Brevet Professionnel esthétique – cosmétique – parfumerie, le Bac Pro esthétique – cosmétique – parfumerie ou le BTS Métiers de l'esthétique -cosmétique- parfumerie,
 - Ou autres formations bien-être (réflexologie, massages...),
 - Disposer d'au moins 3 années d'expérience en tant qu'esthéticienne ou pratiquant une activité dit de "bien-être", qu'il est notamment possible d'acquérir en étant salarié.e au sein d'un institut de beauté,
 - Le candidat doit être inscrit au répertoire des métiers. Il devra être en règle avec la législation en vigueur, notamment avoir satisfait à ses obligations fiscales et parafiscales.
- c) L'exploitant devra adapter ses horaires d'ouverture au maximum à ceux de l'établissement. Il sera demandé au gestionnaire d'éviter des temps d'ouverture en dehors des périodes de fonctionnement du complexe. Une négociation avec la Ville permettra de définir d'éventuelles exceptions (vacances, fermetures techniques...).
- Les horaires possibles sont les suivants :**
- en période scolaire : du mardi au vendredi de 12h00 à 20h00, le samedi de 10h00 à 18h00 et le dimanche de 9h00 à 12h00 ;
 - en période de vacances scolaires :
 - durant les « petites vacances » : du mardi au vendredi de 12h00 à 20h00, le samedi de 9h00 à 18h00 et le dimanche de 9h00 à 12h00 ;
 - durant les vacances d'été : du mardi au vendredi de 12h00 à 20h00, les samedis et dimanches de 14h00 à 20h00.
- d) Les prestations proposées devront être de qualité. La Ville souhaite en effet que les services qui seront proposés prennent en compte les dimensions de bien-être, de santé et d'hygiène, notamment en travaillant sur la qualité, l'utilisation de produits naturels et/ou « bio » et l'éducation au « bien-être ».
- e) Autant que possible, l'exploitant participera aux événements organisés par la Ville au sein du complexe aqualudique, une à deux fois par an (ex. soirée zen...).

4) Conditions financières et matérielles

Les fluides de toutes sortes resteront à la charge du preneur et seront facturés mensuellement par application d'un forfait de 45 €.

En contrepartie de l'espace mis à disposition, une redevance (« loyer ») est demandée à l'occupant temporaire du domaine public. Le montant de cette redevance est fixé par délibération du conseil municipal. Il est calculé en fonction de l'espace occupé exclusivement par le preneur (soit 24m²) et par application d'un coût de 20€ HT/m²/mois et s'élève donc à 480€ HT/mois, soit 5760€ HT/an. Si cette redevance annuelle représente moins de 5% du chiffre d'affaires annuel de l'exploitant, une participation s'ajoute de sorte que la redevance due corresponde alors à 5% du chiffre d'affaires annuel de l'occupant (paiement mensuel + révision annuelle en fonction du chiffre d'affaires).

A cette fin, il est précisé que l'occupant a donc l'obligation de transmettre les données relatives au chiffre d'affaires réalisé par l'exploitation de l'espace bien-être de la piscine l'année n à la Ville chaque année à la clôture de son exercice comptable et au plus tard le 1^{er} mai de l'année suivant l'exploitation (n+1).

5) Nature des services attendus

Pour l'espace bien-être/détente/soins du corps, les services proposés devront répondre aux normes et réglementations en vigueur dans les domaines paramédicaux et de l'esthétique (modelage, soins de peau, relaxation...) et pourront être développés en complémentarité avec le hammam qui restera en gestion communale.

Ces services devront être adaptés à la diversité des publics accueillis.

6) Forme juridique

L'exploitation fait l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public d'une durée d'un an, renouvelable deux fois, sans qu'elle ne puisse excéder trois ans sans remise en concurrence.

Obligations juridiques

L'exploitant prendra toutes les dispositions nécessaires de manière à être conforme à l'ensemble des textes réglementaires qui lui sont applicables, et notamment :

- Satisfaire aux attentes et prescriptions du propriétaire,
- Code du travail,
- Etablissements Recevant du Public (ERP),
- Règlement sanitaire,
- Règlements et mesures de Police,
- Décrets et divers arrêtés préfectoraux ou municipaux régissant les horaires d'ouverture et nuisances diverses,
- Licence d'exploitation,
- Et plus généralement toute réglementation spécifique concernant son activité

propre. Cette liste est non exhaustive, et toute nouvelle réglementation mise en œuvre au moment de l'ouverture et pendant toute la durée d'exploitation de l'établissement sera à prendre en compte.

7) Modalités de présentation des offres

Les candidats devront présenter, outre les justifications exigées par l'avis d'appel à concurrence :

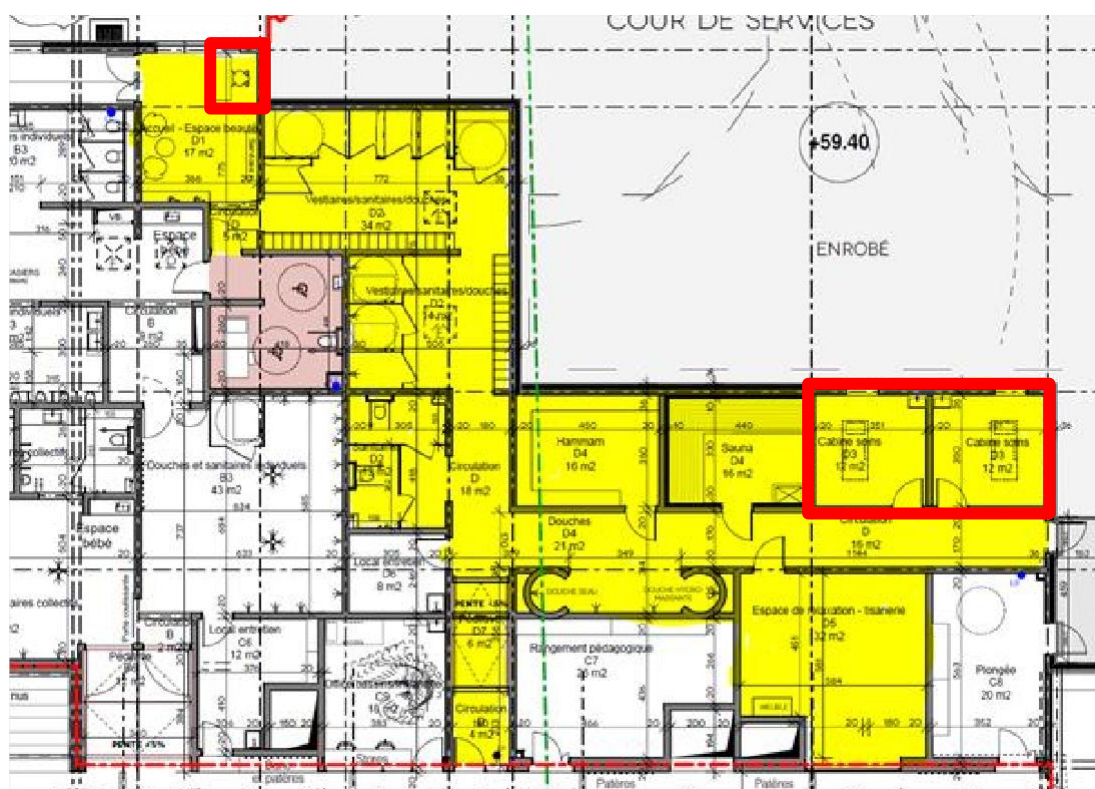
- **Une note générale de présentation de leur projet (comprenant notamment un exemple de carte (avec prestations, produits et tarifs envisagés) et une présentation des références du candidat),**
- **Une note expliquant les modalités de fonctionnement (réservation, paiement, communication, jours et horaires d'ouverture envisagés) et son articulation avec le fonctionnement de la piscine,**
- **Un compte de résultat prévisionnel.**

8) Critères d'évaluation des offres

L'évaluation des candidatures se fera au regard du projet présenté, ce dernier devra notamment :

- Proposer une offre tarifaire en adéquation avec les prestations et les publics attendus,
- Proposer des prestations diversifiées,
- Être en adéquation avec les valeurs et principes d'inclusivité et favoriser les apprentissages des jeunes notamment,
- Comporter des références et des expériences significatives dans le domaine.

9) Présentation de l'espace "bien-être"



Surface totale de l'espace bien être du complexe : 236 m²

- Surface mise à disposition de l'exploitant recherché par le présent appel :
2 cabines de soins 2x12m² : 3 prises électriques, 1 lavabo eau chaude/eau froide, 1 douche.
- Autres espaces accessibles :
 - Espace accueil 17 m² : un bureau type « Sunday » de chez Gautier office dim. 140x80x73 cm.
 - Hammam 16 m² : Cabine avec toit en voute, murs, banquettes arrondies, carrelée. Générateur de vapeur, 6 spots leds blancs, leds couleurs (Chromothérapie LED), diffuseur de parfum aromatique eucalyptus.

- o Sauna 16 m² : Grotte de sel intérieur, face intérieure en lambris tremble, banquettes renforcées en tremble. Murs de pierre de sel, compris kit rétro éclairage. Poêle traditionnel et protection de poêle.
- o Espace de relaxation/ tisanerie 32m² : une arrivée eau froide.
- o Douche sceau
- o Douche sensorielle

➔ **Seules les salles de soin seront à l'usage exclusif du preneur. Les autres espaces précités pourront être accessibles à la fois aux clients du gestionnaire et aux usagers de la piscine s'étant acquittés du droit d'entrée à l'espace bien être. Les accès aux espaces sauna et hammam feront l'objet de négociations avec la Ville et pourront faire l'objet de tarifs en option dans la carte de l'exploitant de l'espace bien-être.**

10) Calendrier prévisionnel

- Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt : semaine du 04/05/2026
- Clôture de la consultation : lundi 1^{er} juin à 12h00
- Possibilité de visite du local sur RDV à prendre auprès de la direction de la piscine.
- Analyse des candidatures : première quinzaine de juin 2026
- Auditions : semaine du 15 juin
- Attribution prévisionnelle : fin juin 2026
- Prise de possession prévisionnelle des locaux par le preneur : semaine du 03/08/2026.