

## LABYRINTHE GEANT DE GUERET

### FONCTIONNEMENT DU SITE DE LA BUVETTE DE LA FORET

Le site de la Buvette de la Forêt, qui comprend un labyrinthe végétal, un labyrinthe en panneaux de bois, un escape game et de nombreux jeux, est un parc de loisirs ouvert 209 jours par an (soit 1408 heures) depuis le début des vacances de février jusqu'au 30 novembre. Il est fermé au public en décembre et en janvier mais le personnel permanent est présent pour accomplir un certain nombre de tâches hors saison sauf le maître du jeu qui est totalement absent pendant cette période de fermeture.

Le fonctionnement du site de la Buvette de la Forêt repose sur un personnel composé de 5 salariés permanents renforcés en juillet/août par 4 saisonniers (un mois par saisonnier) et sur quelques bénévoles.

Le personnel permanent comprend une gestionnaire du site à plein temps, un maître du jeu à temps partiel (80%), une chargée d'accueil à temps partiel (85,7%) et deux agents d'entretien à plein temps. Les deux premiers emplois sont des emplois de droit commun, les trois autres constituent les postes d'insertion qui sont la raison d'être de l'association.

Le ou la gestionnaire du site, qui n'a pas un rôle de direction, a en charge les activités suivantes :

- . relations avec le personnel (transmission des consignes de travail, point fréquent sur l'avancement des travaux et sur la priorisation des tâches, suivi des congés et autres absences, etc...).
- . préparation des documents promotionnels et mise en œuvre de la promotion du site.
- . organisation de manifestations ponctuelles (course aux œufs du lundi de Pâques, etc...).
- . organisation des permanences d'accueil et contribution à l'accueil au moins un week end par mois hors vacances scolaires, périodiquement pendant les vacances scolaires et remplacement ponctuel d'un chargé d'accueil en cas de maladie.
- . embauche des saisonniers pour la période estivale (sauf signature du contrat de travail).
- . gestion des réservations de groupes.
- . suivi du système de réservation par Internet (Elloha).
- . animations « développement durable » en direction de groupes scolaires.
- . surveillance du bon état des équipements ludiques et de la propreté du site.
- . réception et vérification des recettes du labyrinthe et transferts en banque.
- . sélection et commande des produits vendus en boutique.
- . achat de petit matériel et de consommables nécessaires au fonctionnement du site.
- . tenue de statistiques quotidiennes (fréquentation, ventes boutique, etc..).
- . représentation de l'association aux réunions organisées par le monde du tourisme.
- . accueil de journalistes ou de documentaristes intéressés par le labyrinthe.
- . représentation de l'association lors de demandes d'interviews ou d'interventions en radio.
- . participation aux visites destinées aux gestionnaires de sites touristiques de la Creuse.
- . participation aux réunions internes de l'association (AG, CA, Bureau).
- . accueil éventuel et encadrement de stagiaires « tourisme » ou « espaces verts ».
- . et toutes autres tâches relevant de la gestion ordinaire d'un site touristique.

Nota : les bénévoles ont en charge :

- . la politique de l'association et les décisions de nouveaux investissements
- . les relations avec les élus locaux et les administrations.
- . l'embauche des salariés permanents, notamment sur les postes d'insertion.
- . les procédures de rupture conventionnelle ou de sanctions.
- . l'établissement des budgets prévisionnels et des programmes de travaux.

- . les demandes de financements (subventions, emprunts) et d'autorisations de construire.
- . la mise en œuvre des investissements.
- . le règlement des factures et des salaires.

[...]

Le maître du jeu (ou la maitresse du jeu) a en charge l'intégralité de l'accueil à l'escape game du labyrinthe (présentation du jeu, suivi des équipes par vidéo, débriefing en fin de séance, remise en place des accessoires entre chaque séances, etc...)

L'emploi du temps du maître du jeu est annualisé, c'est-à-dire qu'il effectue des horaires mensuels différents mais reçoit une paye identique chaque mois sur la base de 121,33 heures par mois en moyenne.

La chargée d'accueil occupe en fait un emploi polyvalent. Elle a pour mission principale l'accueil des visiteurs individuels et des groupes ce qui comprend l'encaissement des entrées et des ventes de produits, la fourniture des explications nécessaires, la remise de questionnaires ou d'accessoires de jeu, le nettoyage des sanitaires proches de l'accueil, la propreté des abords du chalet d'accueil et des tables de pique-nique, la réponse aux appels téléphoniques, etc... Mais elle a aussi des missions administratives et comptables telles que la mise en ordre des pièces comptables, l'établissement de la comptabilité analytique, la rédaction de devis, la préparation et l'envoi de dépliants promotionnels, etc... missions qui sont accomplies majoritairement hors saison.

Son temps de travail est annualisé comme pour le maître du jeu (mais sur la base de 130 heures par mois en moyenne) et se répartit ainsi :

- . en janvier, février, mars, septembre, novembre et décembre, 25 heures hebdomadaires soit en moyenne 108,33 heures par mois.
- . en octobre, en moyenne 30 heures hebdomadaires soit 130 heures pendant le mois.
- . en avril, mai et juin, en moyenne 34 heures hebdomadaires soit en moyenne 147,33 heures par mois.
- . enfin en juillet et en août, en moyenne 39 heures hebdomadaires soit en moyenne 169 heures par mois.

Il convient de noter que les caisses enregistreuses ne sont pas adaptées à une gestion du site par une entité commerciale qui sera soumise à la TVA alors que l'association du labyrinthe ne l'est pas.

Ces trois salariés ne sont pas autorisés à prendre leurs congés pendant les vacances scolaires. En revanche les agents d'entretien peuvent prendre au maximum 15 jours de vacances pendant les vacances scolaires estivales à condition que ce ne soit pas en même temps.

Les agents d'entretien sont au nombre de deux, parfois trois quand le volume de travaux le nécessite, par exemple lors de la création d'un nouvel aménagement ludique. Les missions de base de l'équipe d'entretien comprennent les tâches suivantes :

- . propreté du site y compris le long de la route d'accès au site.
- . vidage régulier des poubelles et transport des déchets domestiques dans les conteneurs situés à l'entrée du site vers la route de Bourgneuf.
- . transport des déchets de travaux vers la déchetterie.
- . tonte régulière du gazon (bords de la route d'accès, espace d'accueil, allées du labyrinthe, parking n° 2 situé route de Fayolle).
- . taille des 5km de haies végétales et élimination des ronces et des arbres étrangers qui poussent dans les haies.
- . lutte contre les taupes.
- . soins aux animaux et déplacements des animaux de l'herbage vers la mini-ferme et vice-versa.
- . réfection des accessoires de jeux.

- . réfection de la peinture ou de la maçonnerie des jeux de société au sol.
- . lasure des tables de pique-nique et des façades des chalets.
- . montage et démontage de la tente de réception.
- . entretien des clôtures (débroussaillage sous les fils électriques de l'herbage, changement des piquets bois vermoulus, ...)
- . entretien courant des microtracteurs et autres appareils à moteur thermique.
- . abattage des arbres qui présentent une menace et plantations de nouveaux arbres
- . amélioration des parcours empruntés par les poussettes et les fauteuils roulants.
- . nettoyage complet des locaux avant chaque réouverture début février
- . mise à l'abri des accessoires de jeux et mise hors gel des points d'eau à chaque fermeture fin novembre.
- . contribution aux deux évènements annuels (course aux œufs et nuit du labyrinthe hanté).

Le personnel saisonnier est généralement constitué d'étudiants à la recherche d'un job d'été. Après une formation adéquate d'un ou deux jours juste avant leur prise de poste, ils permettent en juillet/aout l'extension des horaires d'ouverture qui passent de 6 heures par jour à 10 heures par jour, voire 14 heures par jour les lundi et jeudi du fait de l'ouverture en soirée. Ils permettent également de doubler l'effectif à l'accueil (deux personnes au lieu de une) pendant la tranche horaire la plus chargée (14h/18h).

Pour la commodité du personnel, le bâtiment pédagogique est équipé de deux salles d'eau contenant chacune une douche, un lavabo et un WC. Le chalet d'accueil comporte un WC réservé au personnel d'accueil. L'échappée game comporte également un WC réservé au maître du jeu. En outre le bâtiment pédagogique dispose d'une cuisinette pour réchauffer et prendre le repas de midi avec four micro-onde et frigo.

L'activité snack/buvette est concédée à un couple qui dispose pour cette activité d'une cuisine équipée, d'un local de vente et d'un garage pour ranger du matériel ou du mobilier (tables, fauteuils, parasols). En contrepartie de la mise à disposition de ces locaux le labyrinthe perçoit 2000 euros par an. La convention d'occupation trisannuelle en cours est valable jusqu'au 31 décembre 2024. Le snack est ouvert aux mêmes jours et horaires que le labyrinthe soit 1408 heures par an. Mais à cela s'ajoutent en matinée les heures d'achat de marchandises, de réception de commandes et de préparatifs divers, et en soirée les heures de nettoyage de la cuisine et des ustensiles utilisés, soit au total probablement de l'ordre de 2000 heures par an. La rentabilité de cette affaire serait loin d'être assurée si le labyrinthe devait rémunérer du personnel pour effectuer toutes ces heures. Il serait donc judicieux que le repreneur perpétue ce dispositif qui lui retire par la même occasion toutes les responsabilités relatives à l'hygiène et à la sécurité alimentaire.

Il convient de noter que l'association n'est pas soumise à la TVA. Or la reprise du site par une entité commerciale va avoir une très forte incidence sur le fonctionnement pour deux raisons :

- . tout d'abord les caisses enregistreuse en service actuellement ne sont pas adaptées pour une activité soumise à la TVA. Il faudra que le repreneur, si c'est une entité commerciale, se procure 2 caisses enregistreuses sécurisées et certifiées dont le coût unitaire est de l'ordre de 3000 euros faute de quoi il sera passible d'une amende de 7500 euros par caisse non conforme.
- . ensuite et surtout le repreneur sera soumis à la TVA sur toutes ses recettes. Au labyrinthe, hormis les achats de produits pour la boutique, il y a très peu de dépenses qui puissent générer de la TVA déductible de la TVA sur les recettes. Par conséquent l'essentiel du chiffre d'affaire sera taxé à hauteur de 20%. De manière concrète, pour conserver le même niveau de revenus, le repreneur devra majorer de 20% les entrées qui passeraient de 5 à 6 euros pour les moins de 12 ans et de 7 à 8,40 euros pour les 12 ans et plus. Ces tarifs (5 et 7 euros) sont en vigueur depuis 2018. Le conseil d'administration n'a pas envisagé de les modifier en 2023 afin de permettre au repreneur de procéder à l'augmentation de son choix en 2024. Mais en 2023 le repreneur devra table sur un

revenu final inférieur de 20% à celui qu'aurait perçu l'association sauf à décider d'une augmentation des tarifs dès 2023.

En ce qui concerne l'échappée game les tarifs pour une séance équivalent au tarif pour une personne dans la plupart des autres escape games en France. Ces tarifs servent de produit d'appel mais ils financent néanmoins largement le poste de maître du jeu. Le repreneur n'aura aucun mal à relever les tarifs de l'échappée game en 2024 pour absorber la TVA.

Chaque année le labyrinthe publie deux documents promotionnels, l'un pour le labyrinthe, l'autre pour l'échappée game, qui mentionnent, outre les activités proposées, le calendrier et les tarifs. Ces dépliants sont déposés auprès d'une centaine de points de diffusion dont la liste figure dans le document joint. La majorité de la distribution se fait lors de la bourse annuelle aux documents touristiques qui se déroule en Creuse vers le mois de mars. Mais seuls participent les offices de tourisme et les plus importants sites touristiques. Pour les autres, une tournée d'une journée en voiture est effectuée en mai/juin à cause de l'ouverture tardive de certains campings. Parallèlement des envois postaux sont effectués en direction des sites peu fréquentés ou extérieurs au département.

Le labyrinthe dispose également d'un site Internet et d'une page facebook, qui peuvent être transmis tels quels au repreneur. En revanche le labyrinthe souhaite conserver sa messagerie après la restitution du site afin de gérer au mieux la période de liquidation de l'association.

Une quarantaine de panneaux promotionnels de 1m sur 1m ont été installés le long de routes passantes ou à proximité de plans d'eau aménagés et autres sites touristiques de la Creuse avec l'accord des municipalités concernées. Nous ne voyons aucun inconvénient à ce que le repreneur conserve l'intitulé commercial « labyrinthe géant de Guéret » qui figure sur ces panneaux ce qui lui permettrait de les conserver tels quels.

Enfin chaque année au début du printemps le labyrinthe contacte par mail un certain nombre d'établissements scolaires pour leur proposer un programme pédagogique pour une éventuelle sortie scolaire sur le site. Les établissements scolaires réservent des demi-journées en mai, juin et jusque début juillet en dehors des jours d'ouverture du labyrinthe au public. Ils ont la possibilité de pique-niquer sur place soit à l'extérieur si la météo est favorable, soit dans la grande salle du bâtiment pédagogique qui peut accueillir le contenu d'un car. Cette activité constitue une part non négligeable du chiffre d'affaire en mai/juin.

Le calendrier d'ouverture du site est le suivant :

- . 4 semaines de vacances de février : tous les jours de 14h à 18h
- . période entre les vacances de février et de Pâques : les mercredi, samedi et dimanche de 14h à 20h
- . 4 semaines de vacances de Pâques : tous les jours de 14h à 20h
- . période entre les vacances de Pâques et les vacances d'été : les mercredi, samedi et dimanche de 14h à 20h + ouvertures à la demande pour les groupes scolaires
- . vacances scolaires d'été : tous les jours de 10h à 20h + 20h à 24h les lundi et jeudi
- . période entre les vacances d'été et les vacances de Toussaint : mercredi, samedi et dimanche de 14h à 20h en septembre et de 14h à 18h en octobre
- . 2 semaines de vacances de Toussaint : tous les jours de 14h à 18h sauf le 31 octobre 14h à 22h
- . dernières semaines de novembre : mercredi, samedi et dimanche de 14h à 18h
- . fermeture au public en décembre et janvier.

L'association a toujours été très pointilleuse sur les questions environnementales. Dès le départ il a été décidé qu'il n'y aurait sur le site aucune activité de loisirs fonctionnant avec des moteurs contrairement à ce que l'on trouve généralement dans les parcs d'attractions. Le public apprécie de se trouver dans un environnement calme, reposant, peu bruyant.

Du point de vue visuel le souci a toujours été d'intégrer les aménagements dans cet environnement boisé qui caractérise le site : pas de couleurs criardes, des constructions exclusivement en bois, une tente de réception vert sombre et non pas blanche, etc...

Le souci de l'environnement s'est traduit par des réalisations à vocation pédagogique tel que le bâtiment pédagogique qui était en avance lors de sa construction avec un chauffe-eau solaire pour les douches du personnel, de l'isolant en ouate de cellulose à base de papier recyclé, un puit canadien pour rafraichir la grande salle en saison chaude et la réchauffer en saison froide, les eaux de pluies récupérées pour alimenter une pépinière d'arbustes, etc... De même le vallon humide, qui est une ancienne tourbière qui s'est boisée avec le temps, a été aménagé dans le même esprit afin de mettre en valeur le cycle de l'eau.

Le fonctionnement de la mini-ferme consiste à déplacer les animaux en fonction des périodes d'ouverture. Pendant les vacances scolaires (sauf celles de Noël) les animaux sont en permanence dans la mini-ferme. Mais la surface en herbe étant réduite il faut constamment les ravitailler en foin dans le bâtiment à mangeoires prévu à cet effet. En période de fermeture complète (décembre/janvier) les animaux restent dans l'herbage. Mais là aussi il faut veiller à les alimenter en foin et en plus à casser quotidiennement la glace de leurs abreuvoirs en cas de gel. Pendant les autres périodes, le labyrinthe n'est ouvert au public que le week-end et le mercredi : les animaux sont dans la mini-ferme ces jours-là et sont ramenés dans l'herbage les autres jours.

En matière de stationnement le site est pourvu de deux parkings. Le premier, d'une soixantaine de places, est intégralement situé sur un élargissement du chemin rural de la Voie Noire, donc hors du périmètre mis à disposition de l'association par la Ville. Le second, d'une quarantaine de places, a été aménagé par l'association à l'emplacement de l'ancienne décharge municipale au carrefour des routes de Bourganeuf et de Fayolle. Un fléchage spécifique de ce second parking a été mis en place en passant par le hameau du Peuronceau. Une fois ce second parking atteint, les visiteurs empruntent à pied un chemin d'environ 200 mètres qui les amène directement au chalet d'accueil.

Il y a 2 manifestations exceptionnelles en cours d'année : la Course aux œufs le lundi de Pâques et la soirée du labyrinthe hanté le 31 octobre. Lors de ces deux manifestations les parkings existants deviennent insuffisants car l'arrivée du public se concentre sur la tranche horaire de 14h à 16h le lundi de Pâques et de 19h à 22h le 31 octobre. La dernière soirée du labyrinthe hanté le labyrinthe a accueilli plus de 1400 visiteurs ce qui a amené un certain nombre de véhicules à stationner sur le bas-côté de la route de Bourganeuf ce qui présente un réel danger d'autant qu'il fait nuit. La Ville de Guéret avait envisagé voici quelques années d'agrandir le parking n° 1 en décaissant le bas des pentes qui dominent le chemin rural de la Voie Noire mais ce projet n'a pas connu de début d'exécution. Il conviendrait d'y repenser.

En matière de fléchage routier le site n'est quasiment pas signalé à l'intérieur de Guéret. La seule et unique flèche se trouve avenue Mendès France et a été apposée par l'ex-communauté de communes. Il y a là une réflexion à mener pour améliorer cette situation.