

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 3 octobre 2022

Nombre de membres en exercice : **64** **L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, LE TROIS OCTOBRE** à 14 h 00,
le Conseil Communautaire s'est réuni au siège du TCO, à Le Port en Salle du
Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **M.**
Nombre de présents : 40 **Emmanuel SERAPHIN, Président.**
Nombre de représentés : 12
Nombre d'absents : 12 **Secrétaire de séance : Mme Laetitia LEBRETON**

OBJET

AFFAIRE N°2022_072_CC_8
*Clôture du contrat de délégation de service
public pour la gestion du camping
intercommunal de l'Hermitage les Bains et
validation du modèle économique d'un
nouveau contrat en quasi régie de
délégation de service public*

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

Mme Huguette BELLO - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme
Denise DELAVANNE - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - Mme Virginie
SALLE - M. Irchad OMARJEE - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER
- M. Jean-Noel JEAN-BAPTISTE - Mme Laetitia LEBRETON - M. Dominique
VIRAMA-COUTAYE - Mme Marie-Anick FLORIAN - M. Michel CLEMENTE -
Mme Helene ROUGEAU - M. Yann CRIGHTON - M. Alain BENARD - Mme Lucie
PAULA - M. Karl BELLON - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE - Mme Marie-Josée
MUSSARD-POLEYA - M. Maxime FROMENTIN - M. Olivier HOARAU - Mme
Annick LE TOULLEC - M. Henry HIPPOLYTE - Mme Catherine GOSSARD - M.
Jean-Claude ADOIS - Mme Jasmine BETON - M. Armand MOUNIATA - Mme
Brigitte LAURESTANT - Mme Danila BEGUE - Mme Marie ALEXANDRE - Mme
Brigitte DALLY - M. Philippe LUCAS - Mme Armande PERMALNAICK - M. Jacky
CODARBOX - Mme Marie-Annick HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Jean
François NATIVEL - M. Jean-Bernard MONIER - M. Josian ACADINE

Nombre de votants : 52

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
27 septembre 2022

- date d'affichage et de publication de la liste
des délibérations au plus tard le
10/10/2022

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Alexis POININ-COULIN - Mme Suzelle BOUCHER - M. Julius METANIRE -
M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - M.
Perceval GAILLARD - Mme Eglantine VICTORINE - M. Gilles HUBERT - Mme
Amandine TAVEL - M. Philippe ROBERT - Mme Florence HOAREAU - Mme
Jacqueline SILOTIA

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

M. Tristan FLORIAN procuration à Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M.
Salim NANA-IBRAHIM procuration à M. Irchad OMARJEE - M. Patrick LEGROS
procuration à M. Michel CLEMENTE - Mme Melissa PALAMA-CENTON
procuration à Mme Jasmine BETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ procuration
à Mme Huguette BELLO - Mme Isabelle CADET procuration à Mme Lucie PAULA -
Mme Vanessa MIRANVILLE procuration à M. Jean-Bernard MONIER - M. Fayzal
AHMED-VALI procuration à Mme Annick LE TOULLEC - M. Bruno DOMEN
procuration à M. Philippe LUCAS - M. Pierre Henri GUINET procuration à Mme
Brigitte DALLY - M. Rahfick BADAT procuration à Mme Marie ALEXANDRE -
Mme Jocelyne JANNIN procuration à M. Daniel PAUSE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 3 OCTOBRE 2022

AFFAIRE N°2022_072_CC_8 : CLÔTURE DU CONTRAT DE DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC POUR LA GESTION DU CAMPING INTERCOMMUNAL DE L'HERMITAGE LES BAINS ET VALIDATION DU MODÈLE ÉCONOMIQUE D'UN NOUVEAU CONTRAT EN QUASI RÉGIE DE DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC

Le Président de séance expose :

Le contexte

Dans le cadre de sa politique de développement touristique et, afin de permettre aux familles de La Réunion, en particulier les familles les plus modestes, d'accéder à des vacances de qualité en bord de mer, le Territoire de la Côte Ouest a créé le camping intercommunal « Hermitage Lagon », à l'Hermitage-les-Bains sur la commune de Saint-Paul. Ce camping de 3000 m², classé 3*, compte 106 emplacements répartis comme suit :

- 3 20 tentes SAFARI ;
- 3 25 bungalows « Habitat Léger de Loisirs » ;
- 3 61 emplacements nus.

La Communauté d'agglomération Territoire de la Côte Ouest a inauguré cet équipement en décembre 2012 et en a confié l'exploitation à la Société Publique Locale TAMARUN. Si, presque au terme de 10 ans d'exploitation, le camping apporte satisfaction aux familles réunionnaises pendant les vacances scolaires, l'exploitation et sa contractualisation avec la SPL a rencontré de nombreuses difficultés.

Un premier contrat de prestations intégrées de type régie intéressée, en vigueur jusqu'au 31 août 2016 a conduit à un déficit structurel annuel de 250 000 euros et des charges fixes incompressibles et trop importantes. Ce mode de gestion n'a pas fait ses preuves et le TCO l'a fait évoluer vers un contrat de quasi-régie sous la forme d'une délégation de service public.

Par délibération N°2016-032-CC-1, le conseil Communautaire a donc validé le principe d'une délégation de service public pour la gestion du camping, à conclure avec la SPL TAMARUN.

Par délibération N°2016-063-BC-3 du 4 juillet 2016, le Bureau communautaire a autorisé la signature d'un contrat de quasi régie sous la forme d'une délégation de service public (DSP) avec la SPL TAMARUN. Ce contrat a pris effet au 1er septembre 2016.

Ainsi, depuis le 1er septembre 2016, la gestion du camping, est encadrée par ce contrat de délégation de service public pour une durée de 8 ans, soit jusqu'au 31 août 2024. Le choix opéré pour ce mode de gestion avait pour objectif d'équilibrer les comptes du camping, de faire évoluer l'offre d'hébergement et d'élargir la clientèle.

Les principales caractéristiques du contrat de 2016 étaient les suivantes :

- Transférer le risque d'exploitation au délégataire, qui doit prendre en charge toutes les dépenses liées à l'exploitation du service, notamment l'entretien et la maintenance des équipements délégués. Il se rémunère, en complète liberté d'organisation, sur les redevances perçues auprès des usagers, hors tarifs imposés par l'autorité délégante.

- Le délégataire doit assurer le bon fonctionnement et la parfaite qualité du service confié, dans le respect des principes de service public suivants : la continuité et la mutabilité du service confié, la sécurité et l'égalité de traitement des usagers. A ce titre était prévu au contrat, le

versement d'une compensation financière par le TCO sur les 3 d'un montant total de 500 000 €.

- De manière spécifique, le délégataire est en charge de réaliser des investissements et travaux pour équiper le camping en Hébergements Légers de Loisirs (HLL, autrement dit les bungalows) et rénover les 20 tentes SAFARI existantes,
- La durée de la délégation de service public était liée à la durée d'amortissement d'une partie de ces investissements ; elle était estimée à 8 ans avec une reprise des biens à la valeur nette comptable en fin de contrat.

L'évaluation de ce contrat après 5 années d'exploitation conduit aux constats suivants :

- Sur la réalisation des investissements prévus au contrat : la Société Publique Locale TAMARUN a livré, fin 2020, 25 bungalows « Habitat Léger de Loisirs » pour un coût total de 2 440 000 €. Cet investissement a fait l'objet d'un prêt de l'Agence Française de Développement (AFD) pour un montant de 1 291 000 € sur 12 ans, pour lequel le TCO s'est porté garant à hauteur de 50 %.
- La livraison tardive de ces HLL a impacté les prévisionnels d'exploitation sur la durée du contrat, qui s'est retrouvée déficitaire. Sur les 4 premières années d'exploitation, 5 avenants ont été signés principalement pour des demandes de compensations financières supplémentaires. Au total, 466 750 € supplémentaires ont été versés afin de pallier le déficit structurel annuel.

Face à ces constats, le TCO a lancé un audit en novembre 2021 afin d'envisager de nouvelles options quant à l'avenir de ce contrat, avec pour objectif d'identifier un modèle économique plus robuste et des modalités de contrat qui permettent d'éviter à l'avenir d'avoir à le modifier régulièrement.

Les conclusions de l'audit 2022 du contrat de délégation de service public

Les conclusions principales du rapport d'audit ont été présentées en commission ETCP du 15 mars 2022 et Affaires Générales du 12 avril 2022, et en Conférence Des Maires du 17 mars 2022.

Il ressort que, dans le cadre de la relation contractuelle avec la SPL Tamarun, de nombreuses améliorations doivent être apportées au contrat actuel, notamment pour :

Instaurer un dialogue permanent de gestion avec la SPL ;

- Mieux préciser les obligations du délégataire quant à ses obligations de rendre compte de sa gestion, de transparence et de qualité des informations financières et comptables ;
- Imposer contractuellement le respect d'un compte-rendu d'activité exhaustif, et détaillé, et de permanences de méthodes sur la durée du contrat ;
- Bien préciser les investissements à la charge du délégataire et ceux à la charge de l'autorité délégante, notamment en matière de maintenance, d'un plan de gros entretien et de renouvellement des équipements qui lui sont mis à disposition ;
- Établir des règles en matière d'affectation des charges de structure de la SPL ;
- Assurer un meilleur contrôle des obligations mises à sa charge en termes de gros entretien et de maintenance ;

Assurer un contrôle plus étroit sur les conditions financières de la DSP :

- Mieux qualifier les risques pris en charge par le délégataire, statuer sur l'impact financier des biens de retour.
- Imposer la tenue à jour d'un inventaire très précis à la SPL différenciant les biens de retour, les biens de reprise et les biens propres ;
- Imposer la prise en compte des charges réparties sur une comptabilité analytique très précise ;
- Fixer le montant d'éventuelles compensations sur des bases de calculs plus précis, liés à des sujétions de fonctionnement particulières imposées par l'autorité délégante ;

Les recommandations de l'audit en termes d'évolution de contrat

Au regard des manques du contrat actuel, des modifications et difficultés successives depuis sa signature, il apparaît nécessaire de porter des rectifications importantes et une refonte plus globale du contrat entre TAMARUN et le TCO.

Ces évolutions représentent un bouleversement substantiel du contrat actuel et ne peuvent pas être menées par simple avenant. Par conséquent, un nouveau contrat doit être adopté, possible uniquement après résiliation du contrat actuel.

Pour ce faire, le TCO doit se prononcer sur les propositions suivantes :

- 1) Valider la résiliation du contrat actuel,**
- 2) Valider la signature d'un nouveau contrat, dès le 01/01/2023**

Suivant les recommandations de l'audit juridique et financier, les principales évolutions du futur contrat sont les suivantes :

- **Signer un contrat avec date d'effet au 1er janvier 2023**, pour mieux correspondre à l'exercice comptable de TAMARUN ;

- **Conclure un contrat de DSP de type affermage** : seule l'exploitation du camping est déléguée à TAMARUN, avec le transfert du risque d'exploitation.

A noter que les chiffres de l'année 2021 laissent présager que l'exploitation du camping devrait être à l'équilibre grâce à la mise en exploitation des HLL, ce qui devrait exempter le TCO de verser une subvention d'équilibre.

Cet équilibre nécessitera cependant aussi une diversification des sources de revenus hors saison, les week-ends, notamment par des actions commerciales privilégiées en direction de groupes (culturels, associatifs, sportifs).

- **Etablir une répartition claire des investissements entre le TCO et TAMARUN**

o Le TCO réalise les nouveaux investissements structurants et travaux lourds (tels que la rénovation des HLL actuels et des sanitaires, éventuels nouveaux HLL, réaménagement des espaces extérieurs...)

o TAMARUN réalise les travaux d'entretien courant et de renouvellement, sur financement à prévoir dans son budget (dépenses liées au « Gros Entretien et Renouvellement » -GER-)

Le fait de ne pas faire peser les travaux et investissements lourds sur le délégataire devrait permettre un meilleur équilibre de l'exploitation.

3) Choisir les modalités de rupture de contrat, en termes de conséquences financières pour le TCO

Les conditions juridiques et financières de résiliation du contrat déterminent les clauses du futur contrat. Elles devront être retracées dans un protocole de clôture de contrat à signer avec la SPL TAMARUN.

En effet, la rupture du contrat actuel implique pour le TCO :

- L'obligation de rachat à la SPL TAMARUN des biens de retour non amortis à leur valeur nette comptable, après déduction des subventions non amorties à fin 2022. Cette valeur nette comptable a été estimée à 1, 843 Millions d'€ avant déduction de la quote-part non amortie des subventions et à 1,112 millions d'€ après déduction de cette quote part.

- D'un point de vue financier, ce rachat peut être compensé dans le cadre du futur contrat par le versement au TCO d'un « droit à l'entrée » au titre de la mise à disposition des équipements au délégataire.

- Une redevance pour l'exploitation du camping peut être instaurée.

Trois scénarios sont proposés, avec des conséquences comptables différentes pour le TCO. Ils ont été construits sur la base des hypothèses d'exploitation suivantes : maintien de la vocation d'accueil des familles réunionnaises pendant les grandes et petites vacances, grâce au partenariat renouvelé

avec la CAF ; amélioration du taux de remplissage hors vacances commerciales privilégiées en direction de groupes (culturels, associatifs, sportifs) grâce à des tarifs préférentiels.

• **Scénario 1 : Absence de versement de droit d'entrée par TAMARUN ; dépense d'investissement pour le rachat des biens de retour ; absence de subvention de fonctionnement**

Aucun droit d'entrée n'est demandé pour exploiter le camping. Dans ce scénario, TAMARUN n'aurait plus d'amortissement de ces biens de retour à réaliser dans ses comptes, ce qui lui permettrait de dégager, au vu des éléments prévisionnels, un résultat comptable confortable.

Une redevance annuelle d'occupation au TCO assez élevée peut être instaurée.

L'exploitation du camping étant dans ce cas excédentaire ou à l'équilibre, le TCO serait ainsi dispensé de versement de compensations de fonctionnement sur la durée du contrat.

• **Scénario 2 : Versement d'un droit d'entrée par TAMARUN couvrant le coût du rachat des biens de retour ; neutralité comptable dans les comptes du TCO**

Dans ce second scénario, TAMARUN verserait un droit d'entrée au TCO. Elle aurait l'obligation d'amortir ce droit d'entrée sur la durée du nouveau contrat (par hypothèse 6 ans, en l'absence d'investissements conséquents pour le délégataire), à intégrer dans ses charges d'exploitation.

Dans ce scénario, la redevance versée au TCO serait faible, voire symbolique.

L'équilibre de l'exploitation étant réduite par le versement du droit d'entrée, le TCO serait sans doute dans l'obligation de continuer à verser une compensation financière de fonctionnement pour obligation de service public récurrente.

• **Scénario 3 : Versement d'un droit d'entrée par TAMARUN couvrant partiellement le coût du rachat des biens de retour**

Le troisième scénario consiste à ne couvrir que partiellement le montant de rachat des biens de retour. Le droit d'entrée ne représenterait, par exemple, que 50% de la valeur nette comptable.

Dans ce cas de figure, le TCO pourrait être dispensé de versement d'une compensation de fonctionnement, mais le niveau de la redevance versée par TAMARUN resterait faible voire symbolique.

Synthèse financière des 3 scénarios

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Droit d'entrée à verser par TAMARUN	Pas de droit d'entrée	Droit d'entrée à 1,112 M€	Droit d'entrée à 566 K€
Recettes / redevances par an	30 K€	5 K€	5 K€
Compensation/ subvention annuelle de fonctionnement à verser par TCO	0 € (sauf circonstances particulières exceptionnelles)	Entre 150 K€ (la première année) et 165 K€ en année 6	Entre 65 K€ en année 1 et 70 K€ en année 6
En synthèse	<ul style="list-style-type: none"> Compte d'exploitation équilibré Absence de versement de compensation financière par le TCO Pas d'impact sur le budget de fonctionnement du TCO 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'entrée de 1,112 M€ à amortir, pèse sur les charges de TAMARUN Le TCO doit verser une compensation financière de 150 K€ en année 1 Impact sur le budget de fonctionnement du TCO (environ 950 K€ sur 6 ans) 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'entrée de 566 k€ à amortir, pèse moins sur les charges de TAMARUN que dans le scénario 2 Prévisionnel de compensation à verser par le TCO de 65 K€ en année 1 Impact sur le budget de fonctionnement du TCO (environ 400 K€ sur 6 ans)

Le TCO doit se prononcer sur l'un des 3 scénarii qui servira de base aux discussions avec TAMARUN, tant dans le cadre du futur contrat, que dans celui de la résiliation du contrat actuel.

Le cabinet de conseil préconise au TCO le scénario 1, ce scénario pouvant mener l'exploitation du camping à une situation à l'équilibre voire à une situation excédentaire (permettant le cas échéant le versement d'une redevance au TCO); le TCO serait ainsi dispensé de versement de compensations de fonctionnement sur la durée du contrat.

Le scénario 1 a reçu un avis favorable en Commission Economie, Tourisme, Culture et Politique de la Ville du 19 juillet 2022.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 15/09/2022.

A reçu un avis favorable en Commission Affaires Générales du 13/09/2022.

A reçu un avis favorable en Commission Economie, Tourisme, Culture et Politique de la Ville du 19/07/2022.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Où l'exposé du Président de séance,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À LA MAJORITÉ (PAR 4 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE DE :

- **RÉSILIER** par anticipation le contrat de délégation de service public, cette résiliation ne devenant effective qu'à compter de l'attribution et de l'entrée en vigueur du contrat de concession, afin de garantir la continuité de la mission de service public confiée à TAMARUN ;
- **CONFIRMER** le modèle économique du camping Hermitage Lagon à savoir un camping à vocation sociale destiné à accueillir prioritairement les familles réunionnaises pendant les petites et grandes vacances ;
- **RETENIR** le scénario N°1, ci-dessus exposé, afin d'engager des discussions avec TAMARUN;
- **AUTORISER** le Président à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le
Le Président de séance
Emmanuel SERAPHIN
Président