

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

Séance du 29 novembre 2023

Nombre de membres en exercice : **64**
Nombre de présents : **36**
Nombre de représentés : **14**
Nombre d'absents : **14**

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, LE VINGT NEUF NOVEMBRE à 14 h 00, le Conseil Communautaire s'est réuni au siège du TCO, salle du Conseil Communautaire, à Le Port, après convocation légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

Secrétaire de séance : Mme Laetitia LEBRETON

OBJET

AFFAIRE N°2023_119_CC_18
Rapport annuel relatif à l'exploitation du site du Four à Chaux à Saint-Leu confiée à la SPL TAMARUN pour la quatrième année de délégation de service public sur la période du 01 janvier 2021 au 31 décembre 2021

Nombre de votants : 0

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
23 novembre 2023

- date d'affichage et de publication de la liste des délibérations au plus tard le
06/12/2023

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Alexis POININ-COULIN - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M. Jean-Philippe MARIE-LOUISE - 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 Roxanne PAUSE-DAMOUR - Mme Helene ROUGEAU - M. Yann CRIGHTON - Mme Lucie PAULA - M. Gilles HUBERT - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - M. Maxime FROMENTIN - M. Philippe ROBERT - Mme Florence HOAREAU - M. Henry HIPPOLYTE - Mme Catherine GOSSARD - M. Jean-Claude ADOIS - Mme Jasmine BETON - M. Armand MOUNIATA - M. Fayzal AHMED-VALI - Mme Danila BEGUE - M. Bruno DOMEN - Mme Marie ALEXANDRE - Mme Brigitte DALLY - M. Jacky CODARBOX - Mme Marie-Annick HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Jean-Bernard MONIER

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Tristan FLORIAN - Mme Melissa PALAMA-CENTON - M. Julius METANIRE - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Alain BENARD - Mme Eglantine VICTORINE - M. Karl BELLON - M. Philippe LUCAS - Mme Jacqueline SILOTIA - M. Rahfick BADAT - Mme Armande PERMALNAICK - Mme Jocelyne JANNIN - M. Jean François NATIVEL

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN procuration à M. Michel CLEMENTE - Mme Suzelle BOUCHER procuration à Mme Helene ROUGEAU - Mme Virginie SALLE procuration à M. Jean-Noel JEAN-BAPTISTE - M. Irchad OMARJEE procuration à M. Salim NANA-IBRAHIM - M. Perceval GAILLARD procuration à Mme Denise DELAVANNE - Mme Isabelle CADET procuration à Mme Lucie PAULA - Mme Vanessa MIRANVILLE procuration à M. Jean-Bernard MONIER - Mme Amandine TAVEL procuration à M. Gilles HUBERT - M. Olivier HOARAU procuration à M. Armand MOUNIATA - Mme Annick LE TOULLEC procuration à Mme Jasmine BETON - Mme Brigitte LAURESTANT procuration à Mme Catherine GOSSARD - M. Pierre Henri GUINET procuration à M. Bruno DOMEN - M. Josian ACADINE procuration à Mme Jocelyne CAVANE-DALELE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 NOVEMBRE 2023

AFFAIRE N°2023 119 CC 18 : RAPPORT ANNUEL RELATIF À L'EXPLOITATION DU SITE DU FOUR À CHAUX À SAINT-LEU CONFIEE À LA SPL TAMARUN POUR LA QUATRIÈME ANNÉE DE DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC SUR LA PÉRIODE DU 01 JANVIER 2021 AU 31 DÉCEMBRE 2021

Le Président de séance expose :

I CONTEXTE

En 2013, le TCO est devenu propriétaire du Four à Chaux « Pierre Méralikan ». Dernier four à chaux ayant fonctionné à La Réunion, ce site présente, outre son intérêt patrimonial, un fort potentiel touristique et pédagogique à développer. Laissé à l'abandon depuis la fin d'activité du four, il a fait l'objet d'une réhabilitation entre 2014 et 2015.

Le site du Four à Chaux comprend trois bâtiments et une annexe ainsi qu'un espace public et un cheminement piéton.

Structurés autour d'une petite place publique, ces bâtiments ont été valorisés en un espace scénographique d'une part, et un espace de restauration d'une surface totale de 173 m² d'autre part.

Ce monument étant inscrit à l'inventaire supplémentaire des bâtiments historiques, l'histoire et le fonctionnement du Four à Chaux ont ainsi été mis en scène à travers la création par le TCO d'un espace d'accueil et d'un parcours pédagogique ponctué d'une exposition permanente, qui permettent d'explorer toutes les composantes du site jusqu'à une vue panoramique au sommet de la cheminée et de la butte de corail.

Le TCO a également conçu un livret dédié à l'histoire du Four à Chaux « Pierre Méralikan », qui retrace la vie des hommes, ouvriers, propriétaires qui y ont travaillé.

Afin de favoriser la valorisation touristique de ce patrimoine industriel de l'ouest, le TCO a décidé en décembre 2017 de confier à la société Publique Locale TAMARUN, la gestion et l'exploitation du Four à Chaux « Pierre Méralikan » dans le cadre d'une délégation de service public.

II CARACTERISTIQUES DE LA DELEGATION DE SERVICE PUBLIC

Par délibération du 4 décembre 2017, le Bureau Communautaire a ainsi autorisé la signature d'une Délégation de Service Public (DSP) avec la SPL TAMARUN pour la gestion du Four à Chaux « Pierre Méralikan » pour une durée de 7 ans.

La délégation de service public, entrée en vigueur le 6 décembre 2017, fixe notamment les droits et obligations du délégant et du délégataire, et notamment :

- la mise à disposition à titre gratuit des biens et équipements du bâtiment dédié à la restauration au bénéfice de TAMARUN et sous la responsabilité de ce dernier ;
- la mise à disposition à titre gratuit des biens et équipements de l'espace scénographique du Four à Chaux au bénéfice de TAMARUN et sous la responsabilité de ce dernier ;
- l'exploitation de l'espace de restauration ;
- l'exploitation et l'entretien courant des biens et équipements du restaurant ainsi que de l'espace scénographique du Four à Chaux ;
- la gestion financière de l'équipement ;
- la responsabilité des relations avec l'exploitant du restaurant et les usagers des espaces de restauration et scénographique.

Le délégataire assure la gestion de ce service public à ses risques et périls.

III BILAN DE LA QUATRIEME ANNEE DE DELEGATION DE SE

A - L'ESPACE DE RESTAURATION

L'exploitation du restaurant implique pour le délégataire TAMARUN de gérer :

- la mise en location du restaurant par l'intermédiaire d'un appel à projets,
- le choix d'un exploitant au terme de cet appel à projets,
- le suivi de la gestion locative.

Pour rappel, le 31 août 2018, la commission d'appel à projets de TAMARUN s'est réunie et s'est prononcée en faveur du projet « Four à Chaud » proposé par Jean-Marie Payet, Méry Lefèvre et Henri Philippe Cadet. Une convention d'exploitation a été signée en octobre 2018 pour une période de 3 ans.

Les exploitants ont lancé l'activité de restauration début janvier 2019.

Depuis le début de l'exploitation, TAMARUN a signalé des difficultés financières de l'exploitant avec des loyers impayés.

En 2020, le TCO a organisé des rencontres avec TAMARUN et également avec l'exploitant afin de faire le point sur la situation financière et de proposer des pistes pour rétablir la situation. Ainsi les exploitants ont élargi leur offre de restauration avec des pizzas et des burgers cuits au feu de bois et fabriqués avec de la farine de maïs. Des desserts maison (gaufres, crêpes) complètent l'offre salée.

Mais en raison de la crise Covid 2019 coronavirus le restaurant ferme ses portes du 15 mars jusqu'au 02 juin 2020. La reprise d'activité se fait avec des restrictions.

En dépit de plusieurs relances et propositions d'échelonnement des dettes les sommes dues sont restées impayées.

Une procédure d'expulsion a été diligentée par Tamarun pour permettre la libération des lieux comme le permet la convention.

A ce jour, et ce malgré une décision du tribunal et la fin de leur AOT au 27 septembre 2021, les occupants n'ont toujours pas quitté le lieu.

Concernant le suivi de la gestion locative et financière, TAMARUN envoie depuis janvier 2020 des mises en demeure de payer, et au 31 décembre 2021, la dette s'élève à près de 130 000 euros.

Ce contentieux a des conséquences sur le lancement d'un nouvel appel à projets ainsi que sur la réalisation de travaux pour la remise en état du restaurant.

B- L'ESPACE SCENOGRAPHIQUE ET PROGRAMMATION D'ANIMATIONS CULTURELLES

Le 21 juin 2019, le TCO et TAMARUN ont officiellement inauguré l'espace scénographique.

Suite aux expérimentations d'animation menées en 2019 et une année 2020 où des animations ont dû être déprogrammées en raison de la crise sanitaire, les animations réalisées en 2021, sont les suivantes :

- Animations permanentes proposées par TAMARUN : tous les premiers samedis du mois, visites guidées couplés à une exposition d'objets lointan (pilon, caro, la grègue, téléphones, pathéphones/gramophones etc.) ; 620 participants aux visites guidées et ateliers ; Plusieurs artisans sont venus présenter leur savoir-faire tel que le tressage et le cannage ou encore la forge.
- Circuit touristique porté par l'OTI Ouest, le Zarlor Bord Mer, mis en place en mars 2020 ; le circuit inclut notamment une balade guidée du Four à Chaux, de la ravine des sables, du Four à Chaux Méralikan et un déjeuner sur place ; 5 circuits organisés
- Animations ponctuelles, dans le cadre de la nuit des musées au mois de mai et des journées européennes du patrimoine en septembre.

C-COMMUNICATION ET COMMERCIALISATION

Des supports spécifiques ont été créés et diffusés sur les canaux de communication de TAMARUN, du TCO (site Internet, réseaux sociaux, antennes partenaires) et à la presse locale :

- Mise en ligne de pages Internet actualisées ;
- Création de supports de communication – vidéos ;
- Diffusion sur les réseaux sociaux (TAMARUN, TCO, ARGAT et Objets Lontan) ;
- Création d'un flyer en août 2020 ;
- Formulaire de réservation sur le site Internet du TCO.

D-ENTRETIEN, TRAVAUX ET LOGISTIQUE

Envoyé en préfecture le 05/12/2023

Reçu en préfecture le 05/12/2023

Publié le



ID : 974-249740101-20231205-2023_119_CC_18-DE

Un réaménagement du site est nécessaire, incluant notamment :

- Ajout de végétation avec des plantes endémiques
- Déplacement du poste de refoulement qui constitue une nuisance olfactive
- Systèmes de fermeture (serrures, targettes, cadenas) à changer
- Éclairage extérieur pour mise en valeur et sécurisation
- Ajout de Signalétique pour accès au site
- Ajout d'un sanitaire

Des travaux sur l'espace de restauration, une fois les lieux libérés seront nécessaires avant une nouvelle mise en gestion :

- Rénovation du caillebotis dégradé à plusieurs endroits
- Reprise du dallage de fondation (traitement des eaux du ruissellement)
- Remplacement des lambourdes et lames de caillebotis
- Peintures intérieures des murs et des plafonds
- Remise à niveau des installations électriques

E-BILAN FINANCIER

Compte d'exploitation 2021

SPL TAMARUN : Compte d'exploitation de la DSP "Gestion du site du Four à Chaux à Saint Leu"

	Année de lancement				
	Année 1 - 2017	Année 2 - 2018	Année 3 - 2019	Année 4 - 2020	Année 5 - 2021
DEPENSES HT					
Chapitre 1 - FRAIS GENERAUX					
Travaux Local GAZ			5 000 €		
Achat matériel	- €	- €	1 560 €	1 560 €	
Produit entretien	- €	- €	220 €	220 €	
Eau	- €	- €			
Electricité	- €	- €			
Sous-Total achat	- €	- €	6 780 €	1 780 €	- €
Location diverse	- €	- €	1 700 €		
Assurance	- €	2 343 €	2 443 €	2 443 €	464 €
Télésurveillance			122 €	493 €	430 €
Prestation externe gardiennage événement			2 040 €		
Sous-total service extérieur	- €	2 343 €	6 305 €	2 936 €	894 €
Entretien bien immobilier et mobilier	- €	- €	2 220 €		1 080 €
Animation	- €	- €			4 220 €
Publicité/communication	- €	- €	13 768 €	4 037 €	239 €
Honoraires avocats	- €	1 360 €			6 275 €
Frais d'actes huissiers					1 028 €
Sous-total service extérieur	- €	1 360 €	15 988 €	4 037 €	13 442 €
Réaffectation frais généraux SPL					2 404 €
sous-total Frais généraux	- €	3 703 €	29 073 €	8 753 €	16 820 €
Chapitre 4 - FRAIS DE PERSONNEL					
Direction Développement Economique	480 €	5 761 €	20 988 €	12 988 €	21 402 €
1 Agent de gardiennage et de maintenance	- €	- €	3 025 €		
Sous-total Frais de personnel	480 €	5 761 €	24 013 €	12 988 €	21 402 €
Chapitre 5 - FRAIS DE STRUCTURE					
Charge indirecte/TAMARUN SPL	495 €	2 888 €	3 568 €	2 257 €	840 €
Sous-total Frais de structure	495 €	2 888 €	3 568 €	2 257 €	840 €
Dotations aux provisions dépréciations créances					129 392 €
TOTAL DEPENSES	975 €	12 353 €	56 654 €	23 998 €	168 454 €
RECETTES HT					
AOT Restaurant	- €	- €	19 748 €	23 379 €	7 736 €
Intérêts de retard de paiement					52 939 €
Indemnité pour non libération des lieux					76 453 €
Reprise sur provision				11 689 €	5 689 €
Événementiel	- €	- €			
Divers vente et recette	- €	- €	260 €	150 €	175 €
TOTAL RECETTES HT	- €	- €	20 008 €	11 840 €	142 992 €
RESULTAT D'EXPLOITATION	- 975 €	- 12 353 €	- 36 646 €	- 12 158 €	- 25 462 €
COMPENSATION FINANCIERE SELON DSP					
Montant compensation financière versé par le TOO	25 000 €	15 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €
Montant compensation financière mise en réserve pour utilisation ultérieure	- 24 025 €	- 2 647 €	- 17 385 €	- 2 158 €	
RESULTAT NET DSP	0 €	0 €	- 9 261 €	0 €	- 15 462 €

Observations :

Le chiffre d'affaires d'exploitation est de 7 911 € en 2021 soit largement en dessous du montant provisionnel. Il est donc en forte baisse par rapport à 2020.

La convention a été résiliée au 03 mars 2021 suite aux impayés. Néanmoins l'exploitant a payé des sommes entre le 03 mars et le 16 août 2021 afin d'épurer une partie de sa dette (montant total payé sur cette période de 28 232 €) ;

- Cette somme de 7 911 € comprend également la part variable forfaitaire annuelle proratisée sur la période du 1er janvier 2021 au 03 mars 2021 soit la somme de 3 870 € HT.
- A ce chiffre d'affaires s'ajoute la subvention annuelle du TCO de 10 000 € conformément au contrat.
- Le compte Produits exceptionnels se monte à 129 392 € qui correspondent aux intérêts de retard de paiement et aux indemnités pour non-libération des lieux, montant provisionné par ailleurs.
- Enfin, une reprise sur amortissements et provisions de 5 689 € a été comptabilisée compte tenu des règlements du restaurant perçus en début d'année 2021. (Provision comptabilisée en 2020 au vu du risque de contentieux)

Les charges augmentent de 144 456 € par rapport à 2020 principalement sur le compte Dotations Provisions dépréciation créance pour la somme de 129 392 € correspondant à la provision des intérêts de retard de paiement et indemnités pour non-libération des lieux.

- Le compte sous-traitance générale de 4 650 € correspond aux coûts de télésurveillance mensuelle et aux diverses animations, expositions et visites guidées.
- Les comptes honoraires et frais d'actes présentent un montant total de 7 303 € qui sont les frais d'avocats et d'huissiers liés à la procédure de contentieux.

IV. PERSPECTIVES POUR 2022-2023

Le modèle économique du contrat repose sur le chiffre d'affaires généré par la redevance du restaurant et les ventes et recettes liées aux animations.

Soit, pour le restaurant un montant provisionnel de 30 K€ passé à 24 K€ en mars 2020 du fait de la baisse de la redevance (avenant 1 porté à la DSP).

Concernant le chiffre d'affaires, Tamarun n'a perçu aucune redevance du restaurant les deux premières années de la DSP. En 2019 le CA a été de 19 738 € puis de 23 379 € en 2020 pour finir à 7 736 € en 2021 suite aux impayés.

En ce qui concerne les animations, Tamarun n'a pas pu proposer d'animations générant du chiffre d'affaires ; en effet les visites guidées sont soit gratuites soit proposées au tarif de 2 € par adulte.

Même si Le TCO apporte une compensation financière de 10 000 € par an pour les animations, ce montant, combiné aux recettes sporadiques du restaurant, ne permet pas de mener un travail de fond sur une année. Ce site nécessite en effet l'affectation de ressources humaines importantes pour mener un travail de concertation, de programmation, de médiation et de communication.

Le modèle de gestion actuel n'ayant pas fait ses preuves, le TCO souhaite ainsi résilier la délégation de service public et se fera accompagner par un AMO afin de proposer un mode gestion différent, à travers la gestion par un acteur culturel pouvant mettre en valeur le site patrimonial du Four à Chaux de Saint-Leu, dans une logique de dynamisation du site.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 08/12/2022.

A reçu un avis favorable en Commission Economie, Tourisme, Culture et Politique de la Ville du 06/12/2022.

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

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ DÉCIDE DE :

- PRENDRE ACTE du rapport annuel 2021 relatif à la gestion du site du Four à Chaux via une délégation de service public confiée à la SPL TAMARUN.

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