#### **DEPARTEMENT DE LA REUNION**

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST SAINT LEU – TROIS BASSINS – SAINT PAUL LE PORT – LA POSSESSION Envoyé en préfecture le 05/12/2023

Reçu en préfecture le 05/12/2023

Publié le 12/12/2023

ID : 974-249740101-20231205-2023\_120\_CC\_19-DE

## EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance du 29 novembre 2023

# : 64 14 h

: 36 p

Nombre de représentés : 14 Nombre d'absents : 14

Nombre de membres en exercice

Nombre de présents

#### **OBJET**

AFFAIRE N°2023\_120\_CC\_19
Rapport annuel relatif à l'exploitation du
site du Four à Chaux à Saint-Leu confiée
à la SPL TAMARUN pour la cinquième
année de Délégation de Service Public sur
la période du 01 janvier 2022 au 31
décembre 2022

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

### 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

### **ÉTAIENT PRÉSENT(E)S:**

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Alexis POININCOULIN - 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 FLORIANT - 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-Josee 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

#### **ETAIENT ABSENT(E)S:**

M. Tristan FLORIANT - 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

### **ETAIENT REPRESENTE(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

#### **DEPARTEMENT DE LA REUNION**

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST SAINT LEU – TROIS BASSINS – SAINT PAUL LE PORT – LA POSSESSION Envoyé en préfecture le 05/12/2023

Reçu en préfecture le 05/12/2023

Publié le

ID : 974-249740101-20231205-2023\_120\_CC\_19-DE

#### **CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 NOVEMBRE 2023**

AFFAIRE N°2023 120 CC 19: RAPPORT ANNUEL RELATIF À L'EXPLOITATION DU SITE DU FOUR À CHAUX À SAINT-LEU CONFIÉE À LA SPL TAMARUN POUR LA CINQUIÈME ANNÉE DE DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC SUR LA PÉRIODE DU 01 JANVIER 2022 AU 31 DÉCEMBRE 2022

## Le Président de séance expose :

## I / Le 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 en créant un espace d'accueil et d'un parcours pédagogique ponctué d'une exposition permanente. Cela permet 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/ Caractéristiques de la délégation de service public

Par délibération du 4 décembre 2017, a été 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.

Un premier avenant a été porté au contrat en mars 2020 afin d'acter la temporaire de l'espace de restauration de 2500 € à 2000 € mensuels.

Envoyé en préfecture le 05/12/2023

Reçu en préfecture le 05/12/2023

Publiè le de la redevance de la redevanc

## III/ Bilan de la cinquième année de délégation de service public (2022)

### 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 à 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 le restaurant a fermé ses portes du 15 mars jusqu'au 02 juin 2020. La reprise d'activité s'est faite 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.

Malgré une décision du tribunal et la fin de leur AOT au 27 septembre 2021, les occupants n'ont toujours pas quitté le lieu et ont continué à exercer leurs activités sur l'ensemble de 2022.

Concernant le suivi de la gestion locative et financière, TAMARUN envoie depuis janvier 2020 des mises en demeure de payer, et au 31 décembre 2022, la dette du restaurant s'élève à 233 761,54 € dont 180 822,13 € de redevances impayées et de pénalités pour non libération des lieux et 52 939,41 € d'intérêts de retard.

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 scénographique et programmation d'animations culturelles

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

Des expérimentations d'animation ont été menées en 2019, puis en 2020 les animations ont dû être déprogrammées en raison de la crise sanitaire.

Les animations réalisées en 2021 ont été les suivantes :

- Animations permanentes proposées par TAMARUN : tous les premiers samedis du mois, visites guidées couplées à une exposition d'objets lontan (pilon, caro, la grègue, téléphones, pathéphones/gramophones etc.) ; 620 participants aux visites guidées et ateliers ; Plusieurs artisans sont venus présenter leur savoirfaire 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.

Envoyé en préfecture le 05/12/2023

En 2022, une exposition d'art contemporain a été organisée dans le cal publié le ne formation et residence de la le cal publié le ne formation et residence de la cal publié le ne formation et residence de la calle cal publié le ne formation et residence de la calle call commissariat d'exposition impulsées par la DAC de La Réunion en p 10 974-249740101-20231205-2023\_120\_CC\_19-DE (plateforme ressource pour les artistes auteurs de la Réunion), qui vise la professionnalisation de la filière et l'élargissement de la proposition artistique.

Le Four à Chaux est un des 9 lieux qui a accueilli en résidence un stagiaire artiste-auteur, chargé de monter un projet d'exposition spécialement dédié au site dans la continuité de sa formation, qui a eu lien du 10 août au 7 septembre 2022 et accueillir 224 personnes à travers des visites de médiation.

## **BILAN FINANCIER**

## Compte d'exploitation 2022¶

99	Année 1 - 2017	Année 2 - 2018	Année 3 - 2019	Annee 4 - 2020	Année 5 - 2021	Année 6 - 2022
DEPENSES HT						
FRAIS GENERAUX						
Travaux Local GAZ			5 000 €		l l	
Achat matériel	- €	. €	1 560 €	1560€		
Produit entretien			220 €	220 €		
Eau	- €	- €				
Electricité	. €	- €	Vincential I	t-mark!		
Sous-Total achat	. 6	. (	6 780 €	1 780 €	- €	- 1
Location diverse		- €	1700 €	211402223		
Assurance	- €	2 343 €	2 443 €	2 443 €	464 €	1 871 6
Télésurveltiance	1-12-50	8.315.500	122 €	493 €	430 €	489 6
Prestation externe gardiernage evenenment	100000		2 040 €	407.570.0		
Sous-total service extérieur	- €	2 343 €	6 305 €	2 936 €	894 €	2 360 6
Entretien bien immobiliser et mobilier	- €	- е	2 220 €		1680 €	200
Animation	- €	- €	13 768 €	4 037 €	4 220 €	5 136 9
Publicité/communication		1 360 €	13 700 €	4037€	239 €	110 0
Honoraires avocats		100000			6 275 €	3 013 9
Frais d'actes huissiers				-	1028€	
Sous-total service exterieur		1360 €	15 988 €	4 037 €	13 442 €	8 459 6
Reaffectation frais generaux SPL					2 484 €	
Sous-total Frais generaux	- 6	3 703 €	29 073 €	8 753 €	16 820 €	10 819 6
					(8.6.6)	
RAIS DE STRUCTURE ET D'ENCADREMENT	975€	8 649 €	27 581 €	15 245 €	22 242 €	501 6
Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles						840 6
Dotations aux provisions dépréciations créances					129 392 €	168 297 6
TOTAL DEPENSES	975€	12 353 €	56 654 €	23 998 €	168 454 €	180 457 6
RECETTES HT	(D)	N		*		
AOT Restaurant	- €	- E	19 748 €	23 379 €	7736 €	
Interêts de retard de palement					52 939 €	
Indemnité pour non libération des lieux				13.65	76 453 €	168 297 6
Reprise sur Provision défaillance exploitant restaurant				- 11 689 €	5 683 €	6 741 6
Evenementel	· e	- E	260 €	150 €	175 €	
Divers verte et recette  OTAL RECETTES HT	- 6	. 6	20 008 €	11840 €	142 992 €	175 038 6
RESULTAT D'EXPLOITATION	- 975€	- 12353€	- 36 646 €	- 12 158 €	- 25 4€2 €	- 5 419 6
COMPENSATION FINANCIERE SELON DSP				- 1		No.
Montant compensation financière versé par le TCO	25 000 €	15 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 \$
Provision pour action à venir	- 24 025 €	- 2647€	17 385 €	2 158 €		
RESULTAT NET DSP	06	0 €	- 9 261 €	0 €	- 15 462 €	4 581 6

## Observations:

#### - Recettes:

Aucune recette relative à l'autorisation d'occupation temporaire ne figure en chiffre d'affaires au compte d'exploitation 2022.La convention a été résiliée le 3 mars 2021 suite aux impayés.

La subvention d'exploitation correspond à la compensation financière annuelle du TCO de 10 000 € conformément au contrat.

Le compte « Produits exceptionnels » présente un solde de 168 297 € qui correspond aux intérêts de retard de paiement et aux indemnités pour non-libération des lieux, montant provisionné par ailleurs en dépense.

Une reprise sur provisions pour créances douteuses de 6 741 € a été comptabilisée en 2022, représentant un différentiel de TVA.

Envoyé en préfecture le 05/12/2023

Reçu en préfecture le 05/12/2023

Publié le

ID: 974-249740101-20231205-2023\_120\_CC\_19-DE

## -Dépenses :

Les charges augmentent de 7 % par rapport à 2021. Cette augmentation est liée principalement à l'évolution du poste « Dotations Provisions dépréciation créance » qui augmente de 39K€ (provision des intérêts de retard de paiement).

Le compte « sous-traitance générale » de 5 625 € correspond aux coûts d'animation du site pour un montant de 5 136€ et aux frais de gardiennage et de télésurveillance mensuels.

Le compte « Honoraires » présente un solde de 3 013 € et correspond aux frais d'avocats liés à la procédure de contentieux.

La SPL indique que la méthodologie d'imputation des frais de structure change en 2022 afin de répondre au rapport d'observations de la Chambre Régionale des Comptes délibéré en mars 2021 qui recommandait de « déterminer une clé de répartition stable des frais généraux de la société imputable aux différents contrats ».

La méthode choisie en lien avec le cabinet de conseil Finance Consult a été validée en présence du Commissaire aux Comptes par le Conseil d'Administration le 12 juin 2023.

Le TCO étudie la possibilité de l'application rétroactive de la méthode précitée, et vérifie que les dispositions contractuelles l'autorisent sans recourir à un avenant. Cette méthode modifie l'équilibre initial du compte d'exploitation annexé à la DSP lors de la signature en 2017 et bouleverse l'économie du contrat.

## **III/PERSPECTIVES POUR 2023**

Le modèle de gestion actuel n'ayant pas fait ses preuves, le TCO souhaite mettre fin à la délégation de service public et se fera accompagner par un AMO afin de proposer un projet mettant en valeur le site patrimonial du Four à Chaux de Saint-Leu, et un mode de gestion adapté.

La présente Affaire a été présentée en CCSPL - Commission Consultative des Services Publics Locaux du 24/10/2023.

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 2022 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