

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

Séance du 29 septembre 2025

Nombre de membres en exercice : **64**
Nombre de présents : 43
Nombre de représentés : 4
Nombre d'absents : 17

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE VINGT NEUF SEPTEMBRE à 14 h 00, le Conseil Communautaire s'est réuni , après convocation légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

Secrétaire de séance : Mme Laetitia LEBRETON

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

OBJET
AFFAIRE N°2025_103_CC_19
Présentation du rapport annuel relatif à
l'exploitation du Four à Chaux dans le
cadre d'une délégation de service public à
la SPL Tamarun pour l'année 2023

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - Mme Suzelle BOUCHER - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M. Jean-Philippe MARIE-LOUISE - Mme Melissa PALAMA-CENTON - M. Julius METANIRE - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - M. Jean-Noel JEAN-BAPTISTE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Marie-Anick FLORIAN - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - Madame Martine GAZE - M. Yann CRIGHTON - Mme Lucie PAULA - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Gilles HUBERT - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE - M. Armand VIENNE - M. Philippe ROBERT - Mme Florence HOAREAU - 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 - M. Fayzal AHMED-VALI - Mme Danila BEGUE - M. Bruno DOMEN - M. Philippe LUCAS - Mme Armande PERMALNAICK - M. Jacky CODARBOX - Mme Marie-Annick HAMILCARO - M. Houssamoudine AHMED - Mme Audrey FONTAINE - M. Christophe DAMBREVILLE - M. Jean MARCEAU

Nombre de votants : 47

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
23 septembre 2025

- date d'affichage et de publication de la liste
des délibérations au plus tard le
06/10/2025

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Tristan FLORIAN - Mme Virginie SALLE - M. Irhad OMARJEE - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - M. Michel CLEMENTE - M. Alain BENARD - Mme Eglantine VICTORINE - M. Karl BELLON - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - Mme Amandine TAVEL - Mme Marie ALEXANDRE - M. Pierre Henri GUINET - Mme Jacqueline SILOTIA - M. Rahfick BADAT - M. Daniel PAUSE - 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. Jean-Philippe MARIE-LOUISE - M. Alexis POININ-COULIN procuration à M. Yann CRIGHTON - Mme Brigitte DALLY procuration à M. Bruno DOMEN

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 29 SEPTEMBRE 2025

AFFAIRE N°2025_103_CC_19 : PRÉSENTATION DU RAPPORT ANNUEL RELATIF À L'EXPLOITATION DU FOUR À CHAUX DANS LE CADRE D'UNE DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC À LA SPL TAMARUN POUR L'ANNÉE 2023

Le Président de séance expose :

1. LE CONTEXTE

En 2013, le Territoire de l'Ouest 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.

Laisse 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.

Le 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 Territoire de l'Ouest 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 Territoire de l'Ouest 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 Territoire de l'Ouest 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.

2. CARACTÉRISTIQUES DE LA DÉLÉGATION 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 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 baisse de la redevance d'occupation temporaire de l'espace de restauration de 2500 € à 2000 € mensuels.

3. BILAN DE LA SIXIÈME ANNÉE DE DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC (2023)

A/ L'espace de restauration

Dans le cadre du contrat, l'exploitation du restaurant consiste pour le délégataire à 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.

Suite à une longue procédure et plusieurs contentieux menés en 2022, les exploitants « Le four à Chaud » ont fait l'objet d'une expulsion le 24 février 2023.

Plusieurs contentieux sont en cours, concernant notamment le commandement de quitter les lieux délivrés à l'encontre desdits exploitants et la saisie attribution effectuée à la demande de Tamarun. L'historique du contentieux entre 2018 et 2022 est détaillé dans le rapport annuel remis par la SPL.

Au 31 décembre 2022, l'état de la dette du restaurant était de 233 761,54 € décomposée comme suit : 180 822,13 € de redevances impayées et de pénalités pour non libération des lieux ; 52 939,41 € d'intérêts de retard.

A ce jour la dette n'a pas pu être récupérée.

Le bâtiment a été restitué dans un état de dégradation important et devra faire l'objet de travaux de rénovation conséquents.

B / l'espace scénographique et programmation d'animations culturelles

Les travaux importants d'assainissement sur le littoral de Saint Leu ont démarré en octobre 2022, pour une durée de près de 2 ans en 2023 et 2024. Impacté par ces travaux et au regard des difficultés d'exploitation du site dans son ensemble, le Territoire de l'Ouest a mis en sommeil les activités d'animation pour les deux dernières années d'exploitation de la DSP. Aucune animation n'est donc programmée sur cet espace.

Le délégataire poursuit cependant les missions de nettoyage et la surveillance des équipements, pour lesquels la compensation financière annuelle de 10 000 € est maintenue.

C/ Bilan financier

Comptes d'exploitation annuels

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
DEPENSES HT							
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 €	1 871 €	2 026 €
Télésurveillance			122 €	493 €	430 €	489 €	430 €
Prestation externe gardiennage evenement			2 040 €				
Sous-total service extérieur	- €	2 343 €	6 305 €	2 936 €	894 €	2 360 €	2 456 €
Entretien bien immobiliser et mobilier	- €	- €	2 220 €		1 680 €	200 €	
Animation	- €	- €	13 768 €	4 037 €	4 220 €	5 136 €	
Publicité/communication	- €	1 360 €			239 €	110 €	
Honoraires avocats					6 275 €	3 013 €	6 026 €
Frais d'actes huissiers					1 028 €		1 328 €
Timbre fiscal avocat							450 €
Sous-total autres services extérieurs	- €	1 360 €	15 988 €	4 037 €	13 442 €	8 459 €	7 804 €
Reffectation frais généraux SPL					2 484 €		
Sous-total Frais généraux	- €	3 703 €	29 073 €	8 753 €	16 820 €	10 819 €	10 260 €
FRAIS DE STRUCTURE ET D'ENCADREMENT	975 €	8 649 €	27 581 €	15 245 €	22 242 €	501 €	956 €
Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles						840 €	840 €
Dotations aux provisions dépréciations créances					129 392 €	168 297 €	
TOTAL DEPENSES	975 €	12 352 €	56 654 €	23 998 €	168 454 €	180 457 €	12 056 €
RECETTES HT							
ADT Restaurant	- €	- €	19 748 €	23 379 €	7 736 €		
Intérêts de retard de paiement					52 939 €		
Indemnité pour non libération des lieux				- 11 689 €	76 453 €	168 297 €	9 627 €
Reprise sur Provision défaillance exploitant					5 689 €	6 741 €	
Evenementiel	- €	- €					
Divers vente et recette	- €	- €	260 €	150 €	175 €		
TOTAL RECETTES HT	- €	- €	20 008 €	11 840 €	142 992 €	175 038 €	9 627 €
RESULTAT D'EXPLOITATION	- 975 €	- 12 352 €	- 36 646 €	- 12 158 €	- 25 462 €	- 5 419 €	- 21 683 €
COMPENSATION FINANCIERE SELON DSP							
Montant compensation financière versé par le	25 000 €	15 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €
Provision pour action à venir	- 24 025 €	- 2 647 €	17 385 €	2 158 €			
RESULTAT NET DSP	- €	- €	- 9 261 €	- €	- 15 462 €	- 4 581 €	- 11 683 €

Observations :

La SPL fait état d'un déficit d'exploitation de -12k€, portant le déficit cumulé depuis le début de la DSP à -32k€.

- les produits :

La DSP ne présente pas de chiffre d'affaires d'exploitation en 2023.

La convention avec le restaurateur a été résiliée au 3 mars 2021 suite aux impayés.

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

Les comptes Produits exceptionnels et reprises sur provision contre comptes 2022 afin d'être en conformité avec la déclaration de créances du client douteux du restaurant Four A Chaud.

- Les charges :

Les charges baissent de 168K€ par rapport à 2022 principalement sur le compte Dotations Provisions dépréciation créance.

Le compte sous-traitance générale de 430€ correspond au coût de télésurveillance mensuel.

Le compte Autres services extérieurs 7K€ correspond aux frais d'avocats et d'huissiers liés à la procédure de contentieux.

Les frais de structure (frais généraux) affectés à ce contrat s'élèvent à 624,56€, selon la règle d'imputation établie par la SPL depuis 2022.

La SPL expose sa méthode de clé de répartition suivante, expliquée comme définie selon les préconisations de la CRC et de l'audit financier commandé par la SPL :

Les frais de structure correspondent aux frais généraux de la direction générale, des services supports (comptabilité, ressources humaines, etc) et du personnel d'encadrement opérationnel de la direction Développement Économique et de la Direction Cadre de vie.

Pour ces frais, la méthode choisie est la clé de répartition dite « 50 % ETP/50 % CA ». Il s'agit de prendre en compte à part égale le prorata du chiffre d'affaires de l'activité (ou contrat confié à la SPL) et le prorata du personnel affecté en équivalent temps plein pour ladite activité.

Concernant les frais généraux de la direction Aménagement, la méthode choisie est celle « du temps passé » par projet ; car elle n'intervient pas en support transversal mais en ingénierie sur chaque contrat.

4. PERSPECTIVES POUR 2024 ET REMARQUES DES SERVICES

Le modèle de gestion n'ayant pas fait ses preuves, le Territoire de l'Ouest souhaite ne pas renouveler la Délégation de Service Public au terme du contrat qui sera effective le 5 décembre 2024. Le contrat est maintenu afin d'assurer a minima la surveillance et nettoyage des bâtiments d'exposition et espace extérieur.

Un projet est en cours d'étude pour pouvoir accueillir à nouveau du public sur ce site patrimonial.

Concernant les frais de structure, il est à noter que l'application rétroactive de la méthode variable précitée en remplacement de la méthode antérieure de calcul (qui était basée sur des frais de structure annuels fixes de 3025€ pour le présent contrat) n'est pas possible pour les contrats en cours. Néanmoins, l'activité de la DSP Four à Chaux étant en très limitée, les frais de structure s'avèrent inférieurs.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 18/09/2025.

A reçu un avis favorable en Commission Affaires Générales du 09/09/2025.

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

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À LA MAJORITÉ (PAR 5 ABSTENTIONS) 0 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE DE :

Envoyé en préfecture le 07/10/2025
Reçu en préfecture le 07/10/2025
Publié le 07/10/2025
ID : 974-249740101-20251007-2025_103_CC_19A-DE

- PRENDRE ACTE du rapport annuel de l'année 2023 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