

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

Séance du 8 décembre 2025

Nombre de membres en exercice	: 64	L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE HUIT DÉCEMBRE à 15 h 30, le Conseil Communautaire s'est réuni , après convocation légale, sous la présidence de M. Emmanuel SERAPHIN, Président.
Nombre de présents	: 40	
Nombre de représentés	: 6	Secrétaire de séance : Mme Laetitia LEBRETON
Nombre d'absents	: 18	

OBJET
AFFAIRE N°2025_167_CC_33 <i>Présentation du rapport annuel 2024 relatif à l'exploitation du site du Four à Chaux à Saint-Leu par la SPL TAMARUN dans le cadre d'une Délégation de Service Public</i>

Nombre de votants : 0

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
2 décembre 2025

- date d'affichage et de publication de la liste des délibérations au plus tard le
15/12/2025

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 Virginie SALLE - M. Irchad OMARJEE - 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-Annick FLORIANT - M. Michel CLEMENTE - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - Madame Martine GAZE - M. Yann CRIGHTON - Mme Lucie PAULA - Mme Vanessa MIRANVILLE - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - 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 - M. Fayzal AHMED-VALI - Mme Danila BEGUE - M. Pierre Henri GUINET - M. Philippe LUCAS - Mme Marie-Annick HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Houssamoudine AHMED - M. Christophe DAMBREVILLE - M. Jean MARCEAU

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Tristan FLORIANT - Mme Melissa PALAMA-CENTON - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - M. Alain BENARD - Mme Eglantine VICTORINE - M. Karl BELLON - M. Gilles HUBERT - Mme Amandine TAVEL - M. Armand MOUNIATA - Mme Marie ALEXANDRE - Mme Brigitte DALLY - Mme Jacqueline SILOTIA - M. Rahfick BADAT - Mme Armande PERMALNAICK - M. Jacky CODARBOX - Mme Jocelyne JANNIN - M. Jean François NATIVEL - Mme Audrey FONTAINE

ÉTAIENT REPRÉSENTE(E)S :

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN procuration à M. Irchad OMARJEE - Mme Suzelle BOUCHER procuration à M. Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Jasmine BETON procuration à Mme Catherine GOSSARD - Mme Brigitte LAURESTANT procuration à Mme Danila BEGUE - M. Bruno DOMEN procuration à M. Philippe LUCAS

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 8 DÉCEMBRE 2025

AFFAIRE N°2025 167 CC 33 : PRÉSENTATION DU RAPPORT ANNUEL 2024 RELATIF À L'EXPLOITATION DU SITE DU FOUR À CHAUX À SAINT-LEU PAR LA SPL TAMARUN DANS LE CADRE D'UNE DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC

Le Président de séance expose :

I/ LE CONTEXTE

En 2013, le Territoire de l'Ouest est devenu propriétaire du Four à Chaux « Pierre Mérilikan ». 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.

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 Mérilikan », 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 Mérilikan » dans le cadre d'une délégation de service public.

II/ 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 Mérilikan » 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. Il a signé un 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.

III/ BILAN DE LA SEPTIÈME ANNÉE DE DÉLÉGATION DE SERVICE PUBLIC (2024)

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 des contentieux menés par la SPL entre 2021 et 2023, les exploitants du restaurant « Le four à Chaud » ont fait l'objet d'une expulsion le 24 février 2023. L'historique du contentieux 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 nécessite des travaux de rénovation conséquents avant d'envisager toute nouvelle mise à disposition du bâtiment.

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'a donc été programmée sur cet espace.

Le délégataire poursuit cependant les missions de nettoyage et la surveillance des équipements, pour lesquels la compensation financière annuelle de 10000€ est maintenue.

Dans le rapport 2024, la SPL propose un bilan de l'activité sur la durée de la DSP et une analyse critique du fonctionnement et de l'exploitation de l'espace scénographique. La SPL explique le déséquilibre financier et ses possibilités d'exploitation comme limitées pour les raisons suivantes :

- des tarifs, mises à disposition gratuites dans le cadre de partenariats et frais, qui n'ont pas pu dégager de recette notable ;
- un faible effet levier de la subvention : la contribution annuelle de 10k€ n'a pas permis de dégager des marges pour investir dans le développement et la diversification des activités ;
- le site inscrit à l'inventaire supplémentaire des bâtiments historiques, dont les implications en termes d'entretien et de mise en valeur ne serait pas suffisamment intégrées dans la DSP, notamment en termes de moyens humains et techniques ;
- des frais d'entretien spécifiques : l'un des bâtiments est « ouvert » et ainsi exposé à la poussière et autres déchets, ce qui implique un nettoyage spécifique, particulièrement pour le nettoyage des machines exposées ;
- un équilibre économique de la DSP qui reposait sur une activité unique, la restauration, ce qui représente un risque important.

C/ Bilan financier*Comptes d'exploitation au 31 décembre 2024*

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
DEPENSES HT								
FRAIS GENERAUX								
Travaux Local GAZ				5 000 €				
Achat matériel	- €	- €	1 560 €	1 560 €				
Produit entretien	- €	- €	220 €	220 €				
Eau	- €	- €						
Électricité	- €	- €						
Sous-Total achat	- €	- €	6 780 €	1 780 €	- €	- €	- €	- €
Location diverse	- €	- €	1 700 €					
Assurance	- €	2 343 €	2 443 €	2 443 €	464 €	1 871 €	2 026 €	1 458 €
Télésurveillance			122 €	493 €	430 €	489 €	430 €	448 €
Prestation externe jardinage événement			2 040 €					
Sous-total service extérieur	- €	2 343 €	6 305 €	2 936 €	894 €	2 360 €	2 456 €	1 908 €
Entretien bien immobilier 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 €	- €
Reéffectuation frais généraux SPL					2 484 €			
Sous-total Frais généraux	- €	3 703 €	29 073 €	8 753 €	16 820 €	10 819 €	10 260 €	1 908 €
FRAIS DE STRUCTURE ET D'ENCADREMENT	975 €	8 649 €	27 581 €	15 245 €	22 242 €	501 €	956 €	2 278 €
Dotations aux amortissements sur immobilisations corporelles						840 €	840 €	3 084 €
Dotations aux provisions dépréciations créances					129 392 €	168 297 €		
TOTAL DEPENSES	975 €	12 352 €	56 654 €	23 998 €	168 454 €	180 457 €	12 056 €	7 268 €
RECETTES HT								
AOT Restaurant	- €	- €	19 748 €	23 379 €	7 736 €			
Intérêts de retard de paiement				- 11 680 €	52 939 €			
Indemnité pour non libération des lieux					76 453 €			
Reprise sur Provision défaillance exploitant	- €	- €	260 €	150 €	5 689 €	168 297 €	- 9 627 €	
Evenementiel	- €	- €			6 741 €			
Divers ventes et recettes	- €	- €						
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 €	- 7 268 €
COMPENSATION FINANCIERE SELON DSP								
Montant compensation financière versé par	25 000 €	15 000 €	10 000 €	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 €	2 732 €
Suramortissement immobilisation 2024							- 823 €	
Réglamenté en 2025								
Résultat net comptable 2024							1 908 €	

Le compte d'exploitation présente un résultat net positif s'élevant à 2,7k€. Le déficit cumulé depuis le début de la DSP présenté par la SPL est de -29k€.

- les produits :

La DSP ne présente pas de chiffre d'affaires d'exploitation en 2024.

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

- Les charges :

Les charges baissent de 4,8k€ par rapport à 2023 principalement sur le compte Autres services extérieurs, puisqu'il n'y a plus de frais liés aux contentieux.

Le compte sous-traitance générale de 448€ correspond au coût de télésurveillance mensuel.

Le compte dotations aux immobilisations corporelles augmente de 2,2k€
comptable des dotations sur la durée de la DSP.

Il est précisé que la valeur nette comptable des biens de retour (local gaz et poubelle et installation de l'alarme) à la fin du contrat est nulle.

Les frais de structure (frais généraux) affectés à ce contrat s'élèvent à 2278€ contre 956€ en 2023, selon la règle d'imputation établie par la SPL depuis 2022.

IV/OBSERVATIONS DES SERVICES ET PERSPECTIVES 2025

Le modèle de gestion n'ayant pas fait ses preuves, le Territoire de l'Ouest n'a pas souhaité renouveler la Délégation de Service Public au terme du contrat, effectif au 5 décembre 2024. L'inventaire des biens et l'état des lieux de sortie des équipements ont été réalisés le 24 février 2025 en présence des équipes du Territoire de l'Ouest et de la SPL Tamarun.

Un projet de valorisation patrimonial et culturel, ainsi que des travaux, sont à étudier avant de pourvoir envisager d'accueillir à nouveau du public sur ce site patrimonial protégé.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 20/11/2025.

A reçu un avis favorable en Commission Economie, Tourisme, Culture et Politique de la Ville du 18/11/2025.

A reçu un avis favorable en Commission Consultative des Services Publics Locaux du 12/11/2025.

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

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ (PAR 0 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE DE :

- PRENDRE ACTE du rapport annuel de l'année 2024 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