

COMMUNE DE BAGNERES DE LUCHON

PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 23 DECEMBRE 2021

Compte-rendu affiché en mairie le : 30/12/2021

L'an deux mille vingt et un, le vingt-trois décembre, à quatorze heures, le conseil municipal s'est réuni, sous la présidence de monsieur Eric AZEMAR, Maire, en session ordinaire dans la salle du conseil municipal, en mairie de Bagnères de Luchon, sur la convocation qui lui a été adressée par monsieur le Maire, le sept décembre deux mille vingt et un conformément aux articles L.2121-10 et L.2121-11 du code général des Collectivités territoriales.

Monsieur le Maire signale que ce conseil municipal est filmé, enregistré et diffusé en direct sur le relais Facebook de la Mairie et que le public est le bienvenu.

Il rappelle à tous les mesures sanitaires en vigueur (port du masque obligatoire et respect de la distance physique).

Il ajoute que la prise de parole est réservée aux élus et qu'ils ont à leur disposition, pour le bon enregistrement et que ce soit audible pour tous, des micros, il demande de bien vouloir les utiliser.

Monsieur le Maire, procède à l'appel des membres du conseil municipal.

Etaient présents : M. Eric AZEMAR, Maire, M. Gilles TONIOLO, Mme Catherine DERACHE, Mme Sabine CAZES, M. Michel LERAY, Adjoints au Maire.

Mme Michèle BOY, Mme Françoise BRUNET LACOUÉ, M. Gilbert TORRES, M. Pierre FOURCADET, M. Jean-Christophe GIMENEZ, Mme Marilyne DE FARCY DEPONTFARCY, Mme Françoise DE SABRAN PONTEVES, Mme Michèle CAU, M. Louis FERRE, M. John PALACIN, Conseillers Municipaux.

Excusés :

M. Claude LACOMBE ayant donné procuration à M. Eric AZEMAR.

M. Olivier PERUSSEAU ayant donné procuration à Mme Michèle BOY.

Mme Audrey CONAN ayant donné procuration à Mme Françoise BRUNET LACOUÉ. M.

Gérard SUBERCAZE ayant donné procuration à M. John PALACIN.

Absents : 0.

Monsieur le Maire, constate que le quorum est atteint (conformément à l'article L.2121-17 du CGCT et à la réglementation en vigueur au regard de la crise sanitaire COVID19, quorum au tiers).

Monsieur le Maire, avant d'ouvrir la séance, propose que madame Marilyne DE FARCY DE PONTFARCY soit désignée en tant que secrétaire.

Les conseillers présents forment la majorité des membres en exercice conformément à l'article L.212117 du CGCT. Conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du CGCT, un secrétaire a été désigné, madame Marilyne DE FARCY DEPONTFARCY ayant obtenu la majorité des suffrages a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle accepte.

Monsieur le Maire, rappelle les procurations :

M. Claude LACOMBE ayant donné procuration à M. Eric AZEMAR.

M. Olivier PERUSSEAU ayant donné procuration à Mme Michèle BOY.

Mme Audrey CONAN ayant donné procuration à Mme Françoise BRUNET LACOUÉ. M.

Gérard SUBERCAZE ayant donné procuration à M. John PALACIN.

M. Le Maire déclare la séance ouverte et procède à l'examen du point inscrit à l'ordre du jour.

LA DELEGATION DE SERVICE PUBLIC POUR LA CONCEPTION ARCHITECTURALE ET TECHNIQUE, LA REHABILITATION ET LA MAINTENANCE DES NOUVEAUX THERMES : APPROBATION DU CHOIX DU DELEGATAIRE ET AUTORISATION DE LA SIGNATURE DU CONTRAT

Rapporteur : Monsieur le Maire,

M. le Maire annonce que les élus ont devant eux le projet de délibération sur laquelle ils seront amenés à se prononcer. Il va en donner une lecture pour le public qui ne l'a pas sous les yeux et pour ceux qui regardent sur facebook.

M. le Maire précise que durant toute la négociation du présent contrat qui a duré quelques mois, la commune a été assistée par trois cabinets qui sont représentés durant le Conseil municipal à ses côtés. Il parlera en grande partie sous leur contrôle.

M. le Maire s'adresse aux représentants des cabinets en leur demandant de le corriger s'ils constatent une inexactitude de sa part. Il présente ensuite les représentants des cabinets avec qui la négociation a été finalisée :

- Maître LAPUELLE, représentant du cabinet LAPUELLE, conseil juridique ;
- Pierre-Olivier HOFER du cabinet EXFILO, conseil financier et fiscal ;
- Benoît JOLY, programmiste équipement aquatique et thermo du cabinet GECAT.

M. le Maire précise que ces derniers l'accompagnent depuis son arrivée à la mairie et qu'il a finalisé cette négociation avec eux.

M. le Maire informe que les élus ont déjà reçu en amont la délibération en lecture puisqu'elle ne fait que reprendre les termes du rapport rédigés par Maître Lapuelle, le conseil juridique, un rapport de présentation du choix du délégataire et de présentation du contrat.

1. L'origine, la raison et la préparation de la procédure

Les thermes de Luchon sont actuellement gérés en régie publique autonome financièrement, et ce depuis 2007. Il s'agit ainsi d'un cas unique en France pour des thermes avec une fréquentation supérieure à 10 000 curistes par an. Situé à l'extrémité sud des allées d'Etigny, en plein cœur de Ville, le parc thermal des Quinconces, créé à partir de 1849, offre un véritable écrin de verdure de plus de quatre hectares.

En 2017, la régie thermale a réalisé un chiffre d'affaires de 6,5 M€ HT :

- 66 % en cures rhumatologie (695 € par curiste conventionné) ;
- 34% en cures voies respiratoires (508 € par curiste conventionné).

Les charges d'exploitation courantes (hors personnel) s'élevaient à 1,5 M€ (23 % du CA) et ont été ajustées à la baisse pour coller au ralentissement de l'activité. Les dépenses de personnel se chiffraient quant à elles à 3,9 M€.

La régie reverse à la Ville de Luchon une redevance correspondant à une partie des charges supportées par cette dernière (navette thermique, maison du curiste, fleurissement du parc thermal, loyer, etc.). Cette redevance s'élevait en 2018 à 526 K€.

Les thermes ont connu ces dernières années des investissements annuels moyens de 500 K€ (avec un pic en 2016 de 1,8 M€ notamment dus aux travaux de rénovation énergétique).

Depuis peu, la Ville de Luchon s'est engagée dans un processus de renouvellement de son positionnement touristique. Cette démarche a été formalisée par la production d'un rapport intitulé « Destination Luchon ». La Commune ambitionne ainsi de devenir une destination de tourisme quatre saisons incontournables en favorisant un positionnement « trait d'union » entre les activités sportives de montagne et le thermalisme : « Luchon Active – Pleine Santé ».

Pour atteindre, cet objectif la commune souhaite s'appuyer sur son outil thermal (médical, santé et remise en forme) qu'il conviendra de réhabiliter et de développer.

L'investissement envisagé pour atteindre cet objectif est de plus de 35 M€.

L'actuel bâtiment thermal comprend trois bâtiments : le bâtiment « Vaporarium », le bâtiment « Prince Impérial » et le bâtiment « Chambert » (dont une partie seulement est exploitée en activité thermique).

L'actuelle offre thermique intégrée dans ces trois bâtiments comprend :

- un plateau thermal médical proposant une offre RH & VR ;
- un espace à vocation de bien-être (L.F.B.E. - établissement public autonome) proposant une offre autour de la piscine Ronde, du Vaporarium, de soins individuels et d'un espace fitness ; - des zones médicales et santé ;
- une blanchisserie ;
- des équipements et zones techniques ; - des zones administratives.

Une partie du plateau technique est partagée entre les activités thermales médicales et les activités de remise en forme.

La Commune a fait le choix de déléguer la gestion de son établissement thermal. La présente procédure concerne ainsi la délégation de service public pour la conception architecturale et technique, pour la réhabilitation, pour l'exploitation et pour la maintenance des nouveaux thermes.

Il est prévu que le délégataire exploite le service à ses entiers risques et périls. Il sera rémunéré au moyen de recettes prélevées sur l'exploitation du service, sur des activités accessoires aux services et le cas échéant sur le paiement d'un prix, compensation versée par la Commune au titre des sujétions de service public qui pourraient être imposées et des investissements importants qui ne pourraient être assumés sans une augmentation très importante des tarifs pratiqués auprès des usagers.

2. Suivi de la procédure

Rappel du calendrier :

Par délibération du 06 juin 2019, le Conseil municipal a décidé de la concession de service public pour la réhabilitation, le développement et l'exploitation de l'établissement thermal de Luchon.

Le 04 juillet 2019, un avis d'appel public à la concurrence a été transmis pour publication conformément aux dispositions du code de la commande publique et du code général des Collectivités territoriales.

Il était prévu que les candidats remettent une offre au plus tard le 30 septembre 2019 à 12 heures. A l'issue de ce délai, aucune offre n'a été déposée sur la plateforme de dématérialisation.

Par une délibération en date du 10 octobre 2019, le Conseil municipal de la Commune du Luchon a donc déclaré la procédure infructueuse.

Un courrier de proposition de négociation directe a été transmis à la Compagnie européenne des bains, France Thermes et Thermadour avec demande de réponse sur la volonté de participer ou non à la négociation directe à remettre avant le 15 octobre 2019 à 12 heures.

La liste des candidats ayant accepté de participer et ayant déposé une candidature et une offre avant le 19 octobre 2019 à 12 heures est :

- Groupement ARENADOUR CAPITAL – LANGUEDOC ROUSSILLON AMENAGEMENT (LRA) – SAS PATRIMOINE OCCITANIE.

Un cycle de négociations a ensuite été conduit avec le candidat, qui a donné lieu à remise d'offres intermédiaires le 17 février 2020, le 05 janvier 2021, le 27 janvier 2021, le 9 juillet 2021 et d'aboutir à la remise d'une offre finale le 29 octobre 2021.

La Commission de délégation de service public a ouvert le pli de l'offre finale du candidat retenu le 03 novembre 2021 et a procédé à l'examen de l'offre le 25 novembre 2021, sur la base des critères suivants :

OFFRE TECHNIQUE - 40%
Approche, intégration et qualité du projet architectural
Cohérence entre l'offre du candidat et les objectifs et besoin de la commune
Précision, pertinence et réalité du planning proposé et des délais de réalisation
Qualité et modalité de gestion des ressources (forages/sources)
Moyen mis œuvre pour l'hygiène et la sécurité sanitaire
Moyens mis en œuvre pour l'exploitation technique, thermale, la maintenance et le renouvellement de l'équipement

Tarification des prestations auprès des usagers
Descriptif, détail et justification de la fréquentation prévisionnelle envisagée et moyens mis en œuvre pour augmenter la fréquentation
OFFRE FINANCIERE - 30%
Cohérence, clarté et sensibilité du compte d'exploitation prévisionnel
Cohérence et structure des charges d'exploitation
Montant de la redevance d'occupation versée à la commune au cours des 5 premières années du contrat et sur la durée du contrat
Niveau de détail du compte d'exploitation prévisionnel, du montant et des décompositions annuelles du compte GER
Cohérence du plan de financement des travaux avec les capacités annuelles de l'activité
Cohérence et structure des formules de révision des prix
Qualité de l'équilibre économique du contrat, notamment au regard des relations financières Commune de Bagnères-de-Luchon - Concessionnaire sur la durée du contrat
Caractéristiques de la société dédiée
Solidité des garanties financières et bancaires
ORGANISATION DU GROUPEMENT - 10%
Qualité, détail et pertinence de l'organigramme phase conception / travaux / exploitation
Qualité générale de l'équipe projet dédiée à la réalisation
ENGAGEMENT CONTRACTUEL - 10%
Respect des engagements contenus dans le contrat de délégation de service public en termes de mission, délai, montant des pénalités notamment. Ce critère sera apprécié au regard des compléments et modifications apportés au contrat

QUALITE ENVIRONNEMENTALE - 5%
Qualité des actions envisagées en matière d'économie d'énergie et qualité environnementale
Qualité des actions envisagées pour la valorisation des calories de la ressource thermale
Qualité des solutions proposées en matière des rejets d'eau thermale et de gestion des boues y compris rejets

SOCIAL & PERSONNEL - 5%
Qualité des actions envisagées pour accompagner le personnel lors du transfert

M. le Maire précise que ces critères et les poids qui leur sont attribués avaient été fixés dès le départ lors de la recherche de la délégation de service public.

3. Présentation de l'offre du candidat pressenti :

Le candidat Arenadour dispose d'une solide expérience en montage d'opération et gestion d'équipements thermaux, thermo ludique et d'hébergements :

- accueil de 26 000 curistes médicaux par an ;
- accueil de 160 000 baigneurs dans leur centre thermo ludique;
- accueil de 12 000 clients spa ;
- gestion de 6 établissements thermaux ;
- gestion de 3 hôtels et 2 résidences ;
- gestion de 3 forages d'eau thermale ; - certification AQUACERT HACCP et ISO9001.

} 2019

Dans le cadre de l'opération de Luchon, deux sociétés spécifiques sont constituées :

- une société de construction pour porter l'investissement et les travaux de réhabilitation ; - une société d'exploitation qui gèrera les thermes.

Il est prévu par le délégataire, que la fréquentation de l'établissement thermal médical (les curistes médicaux et sécurité sociale) atteigne plus de 16 000 curistes en fin de contrat.

Le montant total des travaux est évalué à 30 800 000 € HT. A ce montant, il convient d'ajouter un droit d'entrée à hauteur de 3,5 M€ ainsi que 1,3 M€ de frais induits (principalement des frais financiers et bancaires et des frais de fiscalité du bail à construction). Le montant global d'investissement de l'offre définitive est donc porté à 35,6 M€ HT. Le plan de financement est composé à hauteur de 11 % de fonds propres (4 M€), 35 % de subventions (12,5 M€), 14 % d'avances des associés (5 M€) et 40 % d'emprunts bancaires (14,1 M€, avec un taux fixe d'intérêt de 2 % sur 20 ans).

Dans le cadre de ce contrat, il est prévu que la société de construction équilibre ses comptes par le loyer appelé auprès de la société d'exploitation, à hauteur de 1,551 M€ la première année. La société d'exploitation obtient un résultat d'exploitation positif à partir de la 8^{ème} année et dégage un taux de résultat d'exploitation sur chiffre d'affaires (taux de rentabilité) moyen sur la durée de la concession de 3,3 %.

Il est également prévu que le délégataire verse à la commune une redevance composée d'une partie fixe à hauteur de 30 000 € et d'une partie variable correspondant à 5 % du résultat d'exploitation, duquel seront retraités les frais de siège. Cette partie variable est plafonnée à 50 000 € ; la redevance part fixe et variable est donc plafonnée à 80 000 €.

M. le Maire explique que la redevance est un peu supérieure puisque la Commune ne paiera plus la taxe foncière qui avait été payée jusqu'à présent sur le bâtiment et qui se montait à 20 000 € par an.

Il est prévu que la convention entre en vigueur à compter de la date de notification au délégataire. La durée du contrat est de 30 ans. Elle court du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2051.

La date d'entrée en vigueur du contrat est suivie d'une période de tuilage allant jusqu'à 31 décembre de l'année au cours de laquelle le délégataire aura repris l'exploitation.

Le périmètre délégué dans le cadre de ce contrat prévoit : ○

le bâtiment Vaporarium et ses annexes techniques ;

- le bâtiment Prince Impérial ; ○ une partie du bâtiment Chambert ; ○ les FORAGES et le CAPTAGE ; ○ les canalisations de transport reliant les FORAGES et le CAPTAGE aux thermes ; ○ le stockage, la distribution, la gestion de l'EMN pour les besoins des thermes ;
- les installations et les équipements hydrauliques et aérauliques nécessaires au bon fonctionnement des thermes.

Le contrat est assorti des conditions résolutoires classiques. Il convient de souligner la condition résolutoire suivante : l'obtention par le délégataire ou la Commune de subventions d'investissements à hauteur de 12,5 M€ dans un délai de 10 mois à compter de la date d'entrée en vigueur du contrat.

Les travaux sont financés par le délégataire pour leur totalité, la Commune n'apportera aucune garantie financière aux emprunts du délégataire.

Considérant qu'au 30 septembre 2019, date limite de remise des candidatures, aucune candidature n'a été déposée à la Collectivité ;

Considérant que le 10 octobre 2019, le Conseil municipal a pris une délibération prenant acte du caractère infructueux de la consultation et de la possibilité de négocier ;

Considérant qu'un courrier a été envoyé aux entreprises spécialisées dans la gestion et l'exploitation d'établissements thermaux pour leur proposer de participer à une procédure de négociation de gré à gré le 11 octobre 2019 ;

Considérant que l'entreprise ARENADOUR a répondu favorablement à la proposition de négociation de gré à gré le 14 octobre 2019 ;

Considérant que le 17 octobre 2019, la commune a reçu l'offre d'ARENADOUR ;

Considérant que ces offres, après analyse, ont fait l'objet d'une négociation qui a permis de les optimiser ;

Considérant qu'une offre finale a été remise le 29 octobre 2021 ;

Considérant le rapport d'analyse des offres des candidats annexé à la présente délibération.

Vu la délibération « rénovation et extension des Thermes de Luchon – plan de financement prévisionnel » exposée et approuvée en séances des conseils d'exploitation et municipaux du 22 décembre 2021.

Vu la délibération « avis pour la délégation de service public pour la conception architecturale et technique, pour la réhabilitation et pour la maintenance des nouveaux thermes » exposée et approuvée en séance du conseil d'exploitation du 23 décembre 2021.

M. le Maire propose à l'assemblée délibérante, après délibération, de

DECIDER :

- D'APPROUVER le choix de la société ARENADOUR comme délégataire de la Délégation de service public pour la réhabilitation, le développement et l'exploitation de l'établissement thermal de Luchon ;
- D'APPROUVER le contrat de délégation et ses annexes ;
- DE L'AUTORISER, ou son représentant, à signer ledit contrat et à accomplir toutes les formalités, diligences et actes nécessaires à son exécution.

M. le Maire invite les élus à se prononcer. Il rappelle que le Conseil municipal est entouré de conseils financier, juridique et technique qui répondront à toutes les questions.

M. le Maire donne la parole à Maître LAPUELLE, représentant du cabinet LAPUELLE :

Maître LAPUELLE rappelle le contexte : elle a été mandatée début 2019 afin d'analyser dans un premier temps le montage juridique qui serait le plus approprié pour l'exploitation des thermes de Luchon. Elle rappelle que les thermes sont, jusqu'à présent, gérés directement en régie par la Collectivité.

Une première étude a laissé la possibilité de plusieurs options dont deux principales :

- ***la cession des thermes : vendre ces thermes à un tiers et perdre leur propriété ;***
- ***la conservation de la propriété des thermes : les confier à un délégataire.***

Maître LAPUELLE explique que la délégation de service public est un montage juridique qui permet de confier l'exploitation des thermes à une entreprise privée. Ce montage juridique permet également de confier la conception et la réalisation des travaux en un seul et même contrat.

Ce contrat avait également été comparé à des marchés publics qui nécessitent de passer plusieurs marchés pour chaque prestation, à savoir : un marché pour la conception, un autre marché pour les travaux et un troisième marché pour l'exploitation et la maintenance de l'établissement des thermes.

En comparant ces deux montages, la concession a été préférée en sachant que dans un marché, il appartient à la Collectivité de verser un prix au prestataire et que la Collectivité conserve également tous les risques de gestion de cette exploitation. Une concession est un montage plus global avec un seul interlocuteur qui répond en groupement d'entreprise, car il y a au sein de ce même groupement, un exploitant mais également un architecte et un constructeur. Dans ce montage, le délégataire porte le risque d'exploitation et perçoit directement la rémunération sur les usagers de ces thermes. Il assure donc la gestion commerciale, le marketing, etc... de cet établissement.

Maître LAPUELLE expose qu'elle était, à l'époque, partie sur l'idée de la délégation en sachant que cette orientation avait été choisie après un sourcing. Le sourcing consistait à solliciter les différents acteurs du thermalisme pour savoir s'ils seraient intéressés par cette concession et sur le choix de la concession.

Maître LAPUELLE indique qu'elle a reçu des réponses favorables sur le fait de choisir la concession et de réhabiliter les thermes.

Un avis d'appel public à la concurrence a donc été lancé.

Comme il a été rappelé par M. le Maire, aucune offre de candidature n'a été reçue dans les délais. Une seule offre a été reçue hors délai et était irrecevable.

Fort de cette situation, la procédure a été déclarée infructueuse. Une négociation de gré à gré a donc été proposée comme le code général de la Collectivité territoriale l'autorise. Pour ne pas se fermer la porte à différents interlocuteurs, la négociation de gré à gré a été à nouveau proposée à plusieurs opérateurs. Il s'avère qu'un seul opérateur a répondu, à savoir ARENADOUR.

Il a été demandé à ARENADOUR de communiquer son offre et sa candidature au conseil juridique. La candidature représente une première partie de l'offre qui permet d'analyser les capacités techniques, juridiques et financières de l'exploitant à pouvoir gérer l'établissement sur plusieurs années.

Après analyse de ces candidatures, le conseil juridique a considéré qu'ARENADOUR était en capacité de gérer cet établissement sur plusieurs dizaines d'années. S'en est suivie ensuite l'analyse de sa première offre.

Maître LAPUELLE explique que dans le cadre d'un appel d'offres en négociation de gré à gré, les négociations sont possibles. Plusieurs offres intermédiaires ont suivi cette première offre, comme il a été rappelé par M. le Maire. Ces offres intermédiaires correspondaient aux différents échanges qu'il y a eu avec ce candidat.

Maître LAPUELLE évoque la durée de la négociation de deux ans. Elle a commencé en octobre 2019 avec l'offre initiale et la réception de l'offre finale a eu lieu en octobre 2021. Cette période de négociation s'explique, d'une part, par la période du covid qui n'a en rien simplifié les relations, surtout les échanges qui se faisaient en distanciel. Pour des négociations concernant des

investissements de ce montant et pour un projet aussi important pour Luchon, cela était extrêmement compliqué. Le montant de l'investissement est également très important, avec plus de 30 M€. Le candidat a donc dû négocier et discuter aussi de son côté avec la banque des territoires et l'ARAC qui est une émanation de la Région. Le montant a évolué puisqu'il était de 27 M€ au départ, il est à plus de 35 M€ aujourd'hui.

Maître LAPUELLE expose une autre difficulté : les discussions avec l'architecte des Bâtiments de France. Un premier projet architectural a été soumis à l'architecte des Bâtiments de France et avait reçu son accord. Un nouvel architecte des Bâtiments de France a été nommé entre temps. Il a donc fallu revoir le projet et avoir son assentiment. Les discussions ont été d'autant plus compliquées qu'une partie de la construction se trouvait sur un espace boisé classé et était donc impossible à réaliser sans faire au préalable une modification du plan local d'urbanisme en cours ou des règles d'urbanisme applicables sur la Collectivité à la demande de l'architecte. Il a donc fallu revoir le projet architectural pour pallier cette difficulté.

Maître LAPUELLE mentionne une autre problématique intervenue plus récemment. Elle explique que le candidat a dû réaliser des analyses et des études pour reprendre cet équipement et assurer son exploitation. Il est apparu une nouvelle problématique liée au rejet des eaux de l'établissement thermal. Il a fallu solliciter un bureau d'étude technique afin que ce dernier analyse les difficultés et les solutions possibles. Une des solutions aurait été de les rejeter dans les eaux usées, mais cela était un vrai problème puisqu'il aurait fallu enlever le soufre de ces eaux pour ensuite pouvoir jeter ces eaux dans les eaux usées. Cela nécessitait de réaliser un équipement coûteux aux frais de la Commune et d'avoir une redevance de 200 000 € par an pour pouvoir se jeter dans les eaux usées. Ce point était extrêmement délicat à traiter puisqu'il était difficile pour la Collectivité d'assumer un nouvel investissement de cette hauteur et de cette importance. Au regard des analyses techniques qui ont pu être faites, cette solution n'a pas été retenue. Elle n'était pas nécessaire, tant d'un point de vue technique que réglementaire. Il est donc tout à fait possible aujourd'hui de rester dans les mêmes conditions qu'actuellement. Maître LAPUELLE précise que ces résultats ne sont arrivés qu'il y a environ un mois et demi. Ce n'est que quand les réponses à ces interrogations ont été reçues que la remise d'une offre finale a pu être demandée, car sans ces réponses, il était impossible tant pour le délégataire que pour la commune de finaliser leur offre.

Maître LAPUELLE indique qu'elle a reçu l'offre finale sans nouvelles problématiques. Maître LAPUELLE précise qu'avec un seul candidat, les négociations ont été aussi délicates. Ce n'est pas comme quand plusieurs candidats sont mis en concurrence et que chacun fait des efforts. Le candidat était, d'une certaine manière, en position de force. Il fallait donc ne pas trop perdre de droit et d'obligation par rapport à ce qui est normalement attendu d'une délégation de service public.

Maître LAPUELLE annonce que le contrat a pu évoluer aujourd'hui, notamment sur ce qui relève du droit à l'information et à la surveillance d'une Collectivité. Le contrat était fait, au départ, comme si la Commune n'existait pas et qu'il ne s'agissait pas d'un service public. Tous les droits et obligations de chaque partie ont pu être récupérés. Un droit d'entrée de 3,5 M€ a également été obtenu. Cela signifie que le délégataire reçoit des équipements qui ont fait l'objet de prêts et d'investissements de la part de la Commune qu'il n'aura pas à réaliser lui-même mais dont il va bénéficier. Le délégataire paie donc ce droit d'entrée pour qu'il rembourse la Collectivité des frais qu'elle a pu engager pour les équipements dont il bénéficie. Au départ, le délégataire refusait de prendre à sa

charge ce droit d'entrée. Le délégataire va verser sur ses fonds propres ces 3,5 M€, la Collectivité couvrira ensuite les derniers emprunts qui sont en cours actuellement.

Maître LAPUELLE ajoute que le contrat est aujourd'hui considéré comme suffisamment équilibré pour le soumettre à l'approbation du Conseil municipal.

M. le Maire remercie Maître LAPUELLE et donne la parole à M. Gilles TONIOLO pour l'aspect financier

M. Gilles TONIOLO explique que l'incidence directe de ces 3,5 M€ en ticket d'entrée sur 30 ans, en divisant sur 30 ans, est environ de 116 700 € par an. 3,5m€ aujourd'hui représente plus d'argent dans 30 ans. Le fait de rembourser par anticipation l'intégralité des dettes des thermes fait état de 91 000 € d'intérêt d'emprunt en moins par an sur toutes les années à courir. Tout cela est à rajouter aux 80 000 € par an de redevance et le gain de 20 000 € de taxe foncière.

M. le Maire ouvre le débat et donne la parole à Mme Michèle CAU

Mme Michèle CAU demande, suite à la conversation de ce matin, la possibilité de consulter l'état du passif.

M. le Maire répond qu'elle aura l'état du passif des thermes entre midi, mais il n'a pas été possible de la sortir en 12h et 14h.

M. Benoit JOLY confirme que les travaux sont prévus sur une période de vingt-quatre mois. Ils se découpent en quatre phases bien distinctes dont deux phases la première année et deux phases la seconde année. Les travaux s'effectuent pendant les périodes de cure sur certaines parties de l'établissement et hors période de cure sur d'autres parties. Il y aura en premier lieu le démarrage de l'extension puisqu'une extension aura lieu au bâtiment Vaporarium, il s'agit de la première partie des travaux. Chambert va aussi être rénové dans le même temps. Ce n'est que dans un deuxième temps que le bâtiment Vaporarium sera réhabilité avec une première partie qui concernera le rez-de-chaussée et les étages inférieurs avant de traiter les étages supérieurs.

M. Benoit JOLY ajoute qu'il s'agit d'un cadencement des travaux qui est organisé sur 2 ans, en différentes phases.

M. le Maire précise que la Commune s'est engagée à réaliser, avant la remise du bâtiment au délégataire, des travaux de remise aux normes sanitaires et techniques pour un million d'euros. Ces travaux ont commencé et seront terminés en quelques mois. Cela permettra de passer à la période de transition et de tuilage. Ces travaux d'un million d'euros ont été financés à 100 %, comme il a été évoqué en Conseil municipal et en grande partie grâce à l'aide de l'Etat.

M. Le Maire signale au public qu'ils ont à côté d'eux quelques images, une sélection de ce à quoi ressemblera l'Etablissement Thermal au bout de 2 ans de travaux et précise que les travaux vont démarrer très rapidement.

M. Le Maire indique qu'il n'a pas été évoqué la durée des travaux et demande aux représentants de bien vouloir en parler.

Maître LAPUELLE explique que la période de tuilage est la période où la Collectivité va continuer, jusqu'au 31 décembre 2022, à assurer l'exploitation des thermes pendant que le délégataire va commencer à réaliser les premiers travaux qui ne seront pas les travaux les plus importants. Les travaux les plus importants seront réalisés pendant sa propre exploitation en 2023.

Maître LAPUELLE précise que le délégataire s'est engagé sur ces durées de réalisation des travaux et s'il ne respecte pas cette durée, il aura une pénalité à hauteur de 2 000 € par jour de retard.

M. Pierre FOURCADET signale qu'il a deux questions, la première concerne la redevance et la seconde sur la rémunération d'ARENADOUR et de l'ARAC, car il y a une disproportion entre ce qui va être payé à la Commune (30 000 € de part fixe et 50 000 € de part variable qui ne seront versés qu'au bout de sept années et dont seront retirés les frais de siège) et le résultat d'exploitation pour ARENADOUR (3,2 % pour l'un et 6,2 % pour l'autre, pour la société de production).

M. Pierre FOURCADET s'adresse au Conseiller Régional en lui demandant si le Conseil régional a une politique en matière de thermalisme et il demande si ce dernier n'aurait pas pu agir pour que la redevance dont bénéficie la Commune soit un peu plus élevée en connaissant la situation budgétaire difficile dans laquelle se trouve la Commune.

M. le Maire précise que le gain financier direct pour la Commune n'est pas seulement limité à la simple redevance, qu'elle soit fixe ou variable. Il rappelle qu'il existe aussi :

- la disparition de la taxe foncière pour 20 000 € à la charge du délégataire ;*
- le droit d'entrée de 3 500 000 €, s'il est annualisé comme l'a dit M. TONIOLO, correspond à 115 000 € annuel versé par le délégataire puisqu'il le verse en une seule fois. Le gain est supplémentaire puisqu'il fait disparaître la charge de la Commune, une charge d'intérêt d'emprunt de 91 000 € annuel.*

Quand les gains financiers directs sont additionnés, la somme avoisine les 300 000 €. Il ne faut donc pas se limiter à la simple redevance telle qu'elle est exprimée.

M. John PALACIN indique qu'après plus de deux ans à se poser des questions sur l'avenir des thermes, il y a une certaine satisfaction : la procédure qui a été lancée il y a un peu plus de deux ans par Louis FERRE voit son terme aujourd'hui avec une signature si le conseil le vote. Il précise que pour la Ville, le montant de cette redevance peut paraître faible. Il rappelle que la dette cumulée des thermes et de la Commune était également un sujet de préoccupation. Comme l'a rappelé Gilles TONIOLO, effacer 3 500 000 € de dettes n'est vraiment pas négligeable. M. John PALACIN se demande s'il faut les diviser en les étalant sur 30 ans. Il indique que ce n'est pas forcément le calcul qu'il faut faire. Les 3 500 000 € sont à actualiser dans le temps et ils s'allègent du passif de la ville aujourd'hui.

M. Le Maire indique qu'il s'agissait d'un calcul simple qu'il a fait pour résumer et donner une image.

M. John PALACIN estime qu'il s'agit du point le plus important de ce qui a été négocié, il rappelle l'existence de la taxe foncière.

M. John PALACIN expose ensuite, un point plus discret, depuis longtemps, la ville et le service financier en général consacrait une part importante de sa capacité administrative, de sa capacité d'ingénierie, du temps des élus, etc..., aux thermes et qu'à partir d'aujourd'hui, si jamais un accord était donné à cette délégation, la ville de Luchon se retrouverait dans une situation « normale » du

point de vue de son outil thermal. Une capacité va être libérée de ce côté-là. La réalité de tous ces résultats qui peuvent être mis bout à bout entraineront de nombreux changements. Une redevance qui peut paraître faible par rapport à ce qui était pris avant, mais ce qui était pris avant des Thermes vers le budget principal était-il normal ou pas, à t-il donné lieu à des sous investissements. Le débat peut durer très longtemps. Il indique que la réalité est que les négociations, comme il a été rappelé avec délicatesse par Maître LAPUELLE, ont été dures parce que la Ville était dans une situation de négociation difficile. Il faut savoir faire aboutir une négociation difficile et le résultat est présenté aujourd'hui.

M. John PALACIN précise qu'il est dans deux situations, celle de l'élu communal et qui voit la redevance et la décision difficile mais avec de la satisfaction et celle de l'élu régional.

Il expose ensuite la manière dont la Région intervient :

- En tant qu'investisseur : l'ARAC est une structure importante qui fait l'ingénierie, l'accompagnement, la structuration de beaucoup de projets immobiliers et d'exploitation. Elle investit aussi. En quelque sorte, la Région, à travers l'ARAC, place avec des investisseurs privés une partie de l'argent des contribuables issu des impôts pour investir dans des infrastructures à l'échelle régionale. Cette structure qui investit, du point de vue juridique, est privée. Il est très important de dire que la négociation se faisait donc entre acteurs privés. M. John PALACIN précise l'interdiction de parler des négociations qui avaient lieu pendant toute la durée à cause des clauses de confidentialité. Les élus n'étaient pas autour de la table de cette négociation parce que cette structure d'investissement est liée par des conventions de gestion, des règles et des niveaux à atteindre. La négociation a donc été dure mais la vocation de l'ARAC est quand même de ne pas demander les mêmes taux que des purs investisseurs privés et de s'orienter vers des structures qui vont faire bénéficier aux territoires d'un développement économique.

Pour répondre à la question de M. Pierre FOURCADET, M. John PALACIN explique que les ratios peuvent paraître durs mais ils sont comparables à tout ce qui est fait par ailleurs par l'ARAC. La Région intervient donc à travers l'ARAC en accompagnement et en investissement.

- En subventionnant : la Région subventionne directement, ce qui marque le volontarisme. La présidente de Région a dit plusieurs fois en visite, en privé et en public, qu'elle veut que ce projet marche à Luchon, ce qui se retrouve dans les chiffres que l'on peut voir dans la délibération, avec des taux assez importants pour accompagner ce projet, pour qu'il se fasse. L'exploitant privé a des envies, la Région investisseur a des envies et la Commune a des attentes : c'était dur pour tout le monde.

M. John PALACIN explique qu'il existe des avis et des analyses sur le résultat de cette discussion. Avec un pas de recul, il affirme que la Commune aura, à l'issue de cette DSP, un outil industriel qui sera neuf et exploité par un professionnel du secteur avec un horizon de 16 000 curistes. M. John PALACIN estime que la question qui doit se poser aujourd'hui est celle de l'alternative et de l'opportunité pour la ville. Il rappelle que d'autres personnes en ville étaient pour la poursuite de la régie et que ce n'était pas sa position, mais en voyant la tendance toute majorité confondue et l'évolution de la gestion en régie, la question de la situation des thermes l'an prochain ne doit pas se poser, mais plutôt comment serait la situation en 2030/35 avec tous les risques, comme ce qu'a provoqué le covid sur le budget de la Ville, sur l'activité thermale, etc... Il demande si la Commune seule, sans s'adosser à un professionnel, peut faire face à ce genre de risque ou s'il ne serait pas plus souhaitable de rentrer

dans cette discussion qui a été difficile et qui continuera de l'être comme l'a rappelé Maître LAPUELLE.

Il précise que le devoir des élus change à présent. En régie, le Maire était « le patron ». Il existe un directeur des thermes mais le Conseil municipal était très près des thermes. Dans la délégation, les élus joueront le rôle d'administrateurs tous les ans en examinant les frais de siège, en examinant les frais financiers répercutés et en constatant si le montant reversé est le bon. Il rappelle à M. le Maire que les élus ne font pas assez leur devoir sur la délégation de l'eau.

M. le Maire confirme que la délibération est fondamentale. Il indique qu'au-delà du simple retour direct financier pour la Ville, la redevance et les recettes aux associés, il existe surtout et avant tout les retombés économiques sur la ville. La redynamisation de l'établissement thermal tel qu'il est proposé dans ce projet est quand même très ambitieuse. Pour la partie thermale, le retour est de 16 000 curistes, c'est-à-dire un gain, en restant prudent, de 5 000 curistes. En sachant que les statistiques nationales du centre national des établissements thermaux indiquent qu'en moyenne un curiste dépense 2 000 € pendant sa cure, un retour de 5 000 curistes qui dépensent 2 000 € par cure fait un retour économique sur la Ville de 10 000 000 € par an. En ajoutant, si les chiffres sont bien respectés, un développement de la remise en forme et du bien-être qui, à terme, vise 100 000 entrées par jour, tout cela retombe en pluies fines sur la ville et sur le pays de Luchon.

M. John PALACIN confirme qu'il avait la même conclusion, si on reste avec ce pas de recul et que l'on se demande ce qui va se passer, bien sûr, sur le budget de la ville il y a un sujet et il va falloir apprendre à le gérer comme ça, mais à l'échelle de la communauté, le signal donné de cet outil industriel a déjà provoqué et va provoquer des investissements plus petits chez des indépendants et des entreprises, de la rénovation peut-être d'hôtels et d'appartements et une fréquentation plus importante. Il pense qu'il s'agit du signal que les citoyens de Luchon attendent. Il souligne que la situation est dure mais une négociation qui se termine est toujours un bon signe.

M. le Maire précise que cette négociation se termine à la bonne période pour le renouveau de Luchon. Il indique que les travaux de rénovation et d'extension des thermes vont durer deux ans. Dans cette même période de temps, Luchon aura un nouvel ascenseur et une nouvelle télécabine. En 2023, Luchon aura aussi un retour du train. Avec une rénovation des thermes, un train qui revient, une télécabine qui est complètement changée, un plateau de Superbagnères qui est redynamisé et une nouvelle maison de santé qui est encore en cours de discussion, Luchon est vraiment au début d'une nouvelle ère.

M. le Maire remercie la Région qui est représentée par M. John PALACIN pour toutes les subventions directes qu'elle apporte principalement pour le train, pour la télécabine, pour les thermes et pour le reste.

M. John PALACIN précise qu'il a été dit plusieurs fois que la Région serait présente et elle l'est. Il répond à la question de M. Pierre FOURCADET concernant des acteurs qui reçoivent plus de l'opération que la Commune. Il explique que dans cette situation, la Commune délègue une partie de son patrimoine dans l'état où il est et avec une estimation. Dans le montage, l'ARAC porte le risque de construction et d'exploitation. La délibération dit que la Commune ne porte pas le risque. Dans le monde économique actuel, le revenu est aussi attaché au risque. La surface financière de l'ARAC a

permis à la Commune de prendre ce risque et d'arriver à sa situation actuelle. La Commune n'a tout simplement pas la capacité de conduire ces 35 000 000 € d'investissement.

M. Louis FERRE se félicite de voir combien l'enthousiasme est partagé autour du projet qu'ils avaient mis en place et qui s'appelait « Destination Luchon ». Il confirme que tout ce qui a été dit était un petit peu la philosophie qui soutenait ce projet. Il se félicite et précise l'unanimité autour de cette vision des choses. Il revient sur la redevance et s'interroge sur le fait que le calcul de la redevance proportionnelle soit effectué en retirant les frais de siège. Il précise l'expérience malheureuse vécue par Luchon à ce sujet où un exploitant qui gérait la station de ski avait des frais de siège qui s'élevaient systématiquement chaque année au résultat d'exploitation. La redevance était donc nulle et l'exactitude des frais de siège est difficile à déterminer.

M. Le Maire indique que comme M. Louis FERRE avait déjà posé la question ce matin, il est possible maintenant d'approfondir la réponse.

M. Pierre-Olivier HOFER explique que la redevance a une part fixe et une part variable : une part fixe à 30 000 € et une part variable à 50 000 €. La redevance part variable est assise sur le résultat d'exploitation. Au cours des négociations, pour éviter justement la difficulté pour la Commune et la possibilité pour les délégataires de jouer sur les frais de siège et les refacturations du groupe à l'établissement thermal, une demande a été faite et la réponse obtenue est que la part variable, en fonction du résultat d'exploitation, soit calculée hors frais de groupe et refacturation. Pour le calcul de la redevance, un résultat d'exploitation, recettes moins charges, avec des charges qui ne tiendront pas compte des frais de siège et des refacturations de groupe, sera donc pris en compte. Ce faisant, le résultat d'exploitation est calculé hors ces frais de siège refacturés et ne peut pas être influé ou impacté comme dans l'exemple cité précédemment.

M. Louis FERRE fait la remarque que cela diffère de ce qui est écrit sur les documents qui leur ont été transmis.

Maître LAPUELLE répond que la formulation peut porter à confusion mais elle a été modifiée en ce sens avant de la remettre aux membres du conseil.

M. Pierre-Olivier HOFER précise que le contrat relate une redevance part variable qui correspond à 5 % du résultat d'exploitation. Du résultat d'exploitation seront retirés les frais de siège, le résultat d'exploitation sera donc recalculé hors frais de siège. Cette formule a été utilisée dans les comptes d'exploitation prévisionnels fournis par le délégataire.

M. Louis FERRE reprend la formule qui porte à confusion : « duquel sont retranchés les frais de siège ».

M. Pierre Olivier HOFER répond qu'il ne s'agit pas du résultat d'exploitation auquel sont soustraits les frais de siège. Il s'agit du résultat d'exploitation qui est recalculé sans les frais de siège.

M. Louis FERRE remarque que la formule porte vraiment à confusion, au niveau littéraire cela ne veut pas dire la même chose.

Maître LAPUELLE indique la possibilité de le préciser au moment de la signature pour être bien clair pour tout le monde parce qu'elle l'a entendu dans ce sens.

M. Pierre-Olivier HOFER précise que le délégataire a également proposé cette formulation dans le cadre des négociations.

M. Louis FERRE demande des précisions sur le rapport d'analyse qui précise que le volet environnemental est traité de façon succincte. Il fait aussi part de son étonnement par rapport au contenu du rapport d'analyse qui mentionne que : « il pourrait être intéressant de réaliser un chauffage urbain à partir de F8 et F9 ». Il indique que des études menées récemment ont démontré que le débit des eaux thermales n'était pas suffisant pour mettre en place un réseau urbain, qui plus est, la densité urbaine de Luchon n'était pas suffisante pour rentabiliser un tel réseau.

M. Benoit JOLY répond que le chauffage urbain est une proposition qui était faite par le candidat en phase préliminaire de la remise de sa première offre. Au-delà de la gestion et de son projet pour l'établissement thermal, le candidat a proposé deux autres approches : la mise en place d'une navette thermique et la mise en place d'un réseau de chaleur. Les représentants de la Collectivité ont accepté à condition que cela n'impacte en aucune manière l'exploitation de l'établissement thermal et que cela ne puisse pas diminuer la potentialité de développement de cet établissement thermal. Il précise que le délégataire est accompagné en termes de maintenance et d'exploitation technique par ENGIE. Le rapport d'ENGIE est assez léger en termes d'approche en matière de qualité environnementale. Le candidat n'est plus revenu dans le détail de ce réseau de chaleur et dans l'approche liée à la navette thermique. Ces points n'ont jamais été rediscutés dans le cadre de l'offre et personne n'y fait allusion dans le cadre du contrat. Concernant la qualité environnementale, il estime que le dossier est assez peu détaillé. Il indique que la Commune peut espérer qu'ENGIE soit force de proposition sur ce volet.

M. Pierre FOURCADET indique à l'assemblée qu'avec plusieurs élus, ils souhaiteraient la mise en place d'une information publique sur la nature du contrat qui a été passé, de manière à ce que la population soit informée. Ils sont également plusieurs élus à vouloir faire partie de la structure de contrôle et au moins être associés à l'exécution du contrat.

M. le Maire précise qu'il y a toute l'année 2022 pour mettre en place cette structure, car il rappelle que la délégation ne prendra techniquement effet que le 1er janvier 2023. L'établissement thermal sera encore à la charge de la Commune durant toute l'année 2022 en respect de la légalité.

Maître LAPUELLE indique qu'en introduction, elle a dit deux mots sur la nature du contrat. Elle estime que toute l'assemblée connaît la notion de marché public qui est très simple : la Collectivité définit un projet de manière précise, rédige un cahier des charges et impose ce cahier des charges à un prestataire et le rémunère pour cette prestation. La Collectivité contrôle et dirige donc intégralement l'exécution de la prestation qu'elle confie à un tiers.

Maître LAPUELLE précise que ce n'est pas la même chose dans une délégation de service public. Il est question de délégation : la gestion du service public est confiée à un tiers. Dans le cadre de la délégation, le tiers assume le risque comme l'a rappelé M. John PALACIN. La Collectivité n'assume pas, comme dans un marché public, l'intégralité du risque d'exploitation, il appartient au délégataire d'assumer ce risque d'exploitation. Cela veut dire par exemple que si la fréquentation de son établissement est inférieure à son prévisionnel, le délégataire assumera le risque de cette perte d'exploitation, cela implique en contrepartie, vu qu'il assume un risque, qu'il ait aussi une gestion

qui lui appartienne de cet établissement. Dans une délégation, la Collectivité fixe donc des objectifs à atteindre et des grands principes, mais à charge ensuite pour le délégataire de déterminer comment atteindre ces objectifs. La Collectivité n'a donc plus un pouvoir de direction, elle a juste un pouvoir de surveillance de la bonne gestion du service public par le délégataire.

Maître LAPUELLE expose ensuite un autre élément qui a été indiqué en introduction. Dans le cadre d'une délégation, il s'agit d'un contrat global dans lequel plusieurs missions, à savoir la conception, la construction, la réalisation des travaux, l'exploitation et la maintenance, sont confiées à un seul interlocuteur, qui est une société de projet dans le cas des thermes de Luchon. Dans le cadre d'un marché, mis à part quelques exceptions cas dérogatoires, chaque item doit faire l'objet d'un marché : pour la conception, pour la construction et pour l'exploitation et la maintenance, il s'agit donc d'un point important avec une marché global.

Dans la délégation, le délégataire perçoit les redevances sur les usagers. La Collectivité à certes un pouvoir de de surveillance mais pas de direction, Maître LAPUELLE précise que ce point est vraiment important. Faire appel à un prestataire privé signifie aujourd'hui qu'il est le mieux à même de gérer un service public industriel et commercial. Il s'agit donc d'une sphère commerciale qui n'est pas le métier premier d'une Collectivité territoriale. Le prestataire est bien celui qui a pour métier de gérer des établissements de thermalisme et de s'occuper de développer cette exploitation. A partir du moment où le prestataire assume ce risque d'exploitation, il doit faire en sorte que cet établissement ait le maximum de curistes dans son intérêt. Le système est donc gagnant-gagnant car le prestataire a pour mission d'avoir un établissement qui fonctionne bien et qui soit rentable parce qu'il va investir plus de 30 000 000 € dans cet établissement.

Maître LAPUELLE ajoute que concernant la surveillance, la Collectivité aura un rapport annuel. Un comité de pilotage sera mis en place côté collectivité avec des élus, des techniciens, des financiers et éventuellement des juristes pour pouvoir surveiller cet établissement. L'Etat impose également dans la législation que le délégataire doit remettre à la Collectivité ce rapport annuel, c'est une obligation. Ce rapport retrace son exploitation comptable et financière, sa gestion, la satisfaction des usagers et tout ce qui a pu évoluer comme investissement, comme changement de sous-délégataire, etc... Il est remis à la Collectivité et depuis maintenant quelques années, le délégataire est obligé de mettre ce rapport à la disposition des habitants. La Collectivité aura donc exactement les mêmes informations que n'importe quel habitant de Luchon.

M. Louis FERRE précise que le risque a été évoqué mais que le rapport d'analyse mentionne que les modifications apportées au contrat ont pour principal objectif de limiter la responsabilité du délégataire et de faire supporter à la Collectivité un certain nombre de risques d'exploitation. Parmi les risques d'exploitation qu'il a pu relever : le premier concerne le seuil prévu, à savoir une baisse de fréquentation de 20 % par rapport à 2019 pour enclencher un processus visant à la poursuite du service public. M. le Maire a indiqué dans la matinée qu'il s'agissait de se mettre autour de la table. Une baisse pourrait impacter financièrement la situation des thermes, il existe donc un risque pour que la Collectivité mette la main à la poche pour compenser cette perte d'exploitation. Ce niveau de 20 % pris sur 2019 est gênant, à savoir que cela signifie que dans les deux ans, les thermes doivent arriver à un niveau de 9 000 curistes. Compte-tenu du niveau actuel, qui est à un peu plus de 5 000 curistes et compte-tenu aussi du marché national qui était impacté par le covid, ce seuil paraît un peu bas.

Maître LAPUELLE confirme que le rapport mentionne qu'au départ, le contrat proposé avait été revu de manière assez importante par le délégataire et que ce dernier avait essayé de gommer le fait qu'il était face à une Collectivité et face à la gestion d'un service public en supprimant tous les contrats, en capant ses responsabilités et les pénalités. En étant totalement transparent, il existait une volonté, au départ du délégataire, de limiter son risque et sa responsabilité au détriment de la Collectivité.

Le contrat a dorénavant évolué dans le bon sens. Il existe maintenant une réalité qui est celle du covid, avec des personnes qui sont extrêmement frileuses puisque le covid a pour principal impact, pas une baisse de fréquentation mais carrément des fermetures d'établissement. Ces réalités doivent être intégrées dans le contrat puisqu'il ne s'agit plus de faits imprévisibles. Les 20 % ne sont pas forcément un pourcentage très important mais la fréquentation telle qu'elle est aujourd'hui est basse et il ne faudrait pas grand-chose pour pouvoir l'augmenter. Le prévisionnel du délégataire est aujourd'hui un prévisionnel extrêmement prudentiel sur la fréquentation. Cette fréquentation ne posera peut-être pas de difficultés. Initialement, dans les négociations, les réunions n'étaient pas prévues. Il était prévu que la Collectivité paie directement le différentiel au délégataire. Un rappel de ce qu'était une délégation de service public a donc été fait en insistant sur la nature du contrat qui fait supporter le risque auprès du délégataire. Maître LAPUELLE affirme avoir admis auprès du délégataire qu'il existe une difficulté, notamment le contexte covid, mais que la Collectivité n'aura que l'obligation de se réunir autour de la table.

M. Louis FERRE précise que cela voudrait dire qu'une relance violente de l'activité est indispensable.

M. Gilles TONIOLO demande pourquoi M. Louis FERRE utilise le terme « violent ».

M. Louis FERRE explique que les thermes sont aujourd'hui à 5 000 curistes. Personne ne sait ce que sera l'année 2022 et ce dont il est parlé concerne les deux années à venir. Il indique qu'une relance très forte des activités est indispensable dans les deux ans, il enlève le terme « violent ».

Maître LAPUELLE indique qu'il s'agit que d'une année car pour la première année, l'exploitation a été conservée entre les mains de la Commune afin d'éviter ce genre de difficulté et après, pendant la seconde année en 2023, il y a la possibilité pour le délégataire s'il y a une baisse de 20% effectivement.

M. FERRE confirme qu'il a bien dit la deuxième année.

Maître LAPUELLE indique qu'elle avait compris pendant les deux premières années.

M. FERRE explique qu'il a évoqué le besoin d'une relance forte sur deux ans pour arriver à la deuxième année. En second point, il indique qu'il a été surpris par les pénalités en cas de perte d'exploitation liée aux travaux qui s'élèvent à 2 000 € par jour. Il trouve que cette somme est particulièrement basse parce que si elle est ramenée au résultat moyen journalier, cela signifierait que 2 000 € correspond à une fréquentation de 765 curistes par an. Autrement dit, en considérant une fréquentation à peu près correspondant à cette année, le chiffre moyen d'une journée d'exploitation est de 16 000 € ; et pour 11 000 curistes, il est de 28 800 €. L'indemnité lui paraît donc très basse.

Maître LAPUELLE précise que les 2 000 € ne seront dus qu'à la réception des travaux et que, là, le délégataire aura déjà repris l'exploitation.

M. Louis FERRE indique que c'est cas de perte d'exploitation, c'est pendant la gestion municipale.

Maitre LAPUELLE répond que non, c'est à la réception des travaux normalement.

M. Pierre FOURCADET demande si ARENADOUR n'a pas de responsabilité dans la gestion municipale.

M. le Maire répond que la gestion municipale est à la charge de la Collectivité.

Maître LAPUELLE précise qu'une pénalité pour interruption de service existe. Pendant l'année où l'on est en exploitation, 2 000 € par jour de fermeture sans mise en demeure et sans plafond. Si les Thermes doivent fermer à cause des travaux, 2 000 € par jour s'appliquent sans mise en demeure, ils ne sont pas plafonnés et ce jusqu'à la réouverture.

M. Louis FERRE explique qu'il s'agit de 2 000 € par jour versus 16 000 € de perdus, sans compter le fait que, pour un ou plusieurs jours de fermeture, les gens vont devoir reporter les cures pour ne pas se faire rembourser. Il pense que le risque est relativement important, tout en souhaitant qu'il ne soit pas mis en œuvre.

Maître LAPUELLE répond que cela voudrait dire qu'il existe une vraie problématique parce que les travaux réalisés par le délégataire ne sont pas les travaux principaux pendant cette première année. Il faudrait donc voir les travaux susceptibles d'interrompre l'eau en sachant que leur responsabilité peut toujours être engagée en plus des pénalités, et ce, quoi qu'il arrive.

M. Louis FERRE indique qu'il s'agit des travaux à l'intérieur du bâtiment et non pas des travaux extérieurs, le risque peut donc exister.

Maître LAPUELLE précise que le risque pourrait exister, raison pour laquelle il existe une pénalité.

M. Jean-Christophe GIMENEZ confirme que le risque zéro n'existe pas. L'avenir de Luchon étant en train de prendre un nouveau départ, il tient à mettre en avant le travail effectué dans l'ombre ces derniers dix-huit mois, notamment les négociations difficiles et laborieuses entre les différents acteurs de la DSP. Il remercie M. le Maire et monsieur le premier adjoint pour leur implication dans leur travail. Il remercie la Région pour sa participation et demande à tous de voter pour un renouveau des thermes de Luchon qui engendrera, il n'en doute point, un renouveau de la Ville.

M. Louis FERRE indique que malgré les remarques qui ont été faites précédemment, compte tenu que l'économie du modèle reste conforme à celle du projet qu'il avait initié et soutenu seul en 2019, compte tenu qu'il reste convaincu que ce modèle est le seul aujourd'hui à même de soutenir et de développer des activités thermales et de remise en forme à Luchon, compte tenu qu'il considère que ce projet est indispensable au développement économique et touristique du territoire de Luchon, il votera sans état d'âme en faveur de cette délégation de service public et du projet qu'elle sousentend.

Mme Michèle BOY déclare qu'Olivier PERUSSEAU sera le seul à s'abstenir. Mme BOY lit un petit mot de la part d'Olivier PERUSSEAU qui dit qu'il s'excuse de ne pas être présent car il passe la période de Noël en famille en Région parisienne. Il ne comprend pas qu'un sujet d'une telle importance et qui engage Luchon sur 30 ans n'ait pas fait l'objet, depuis la présentation organisée par la mandature précédente, d'une présentation publique et d'une discussion ouverte avec les Luchonnais. Il fait la remarque que le rapport réalisé par un cabinet extérieur mandaté par la mairie a indiqué les retombés économiques de la DSP qui sont clairement déséquilibrées entre celle de la société d'exploitation des thermes, celle de la société de construction et celle de la Commune de Luchon, comme si la Mairie se débarrassait d'un lourd fardeau qu'elle ne savait ni gérer ni faire fructifier. En synthèse, les objectifs de la DSP sont : un nombre de curistes à 30 ans d'environ 15 000 par an ; un doublement au bout de 30 ans de l'activité thermo-ludisme et remise en forme ; une redevance fixe pour la mairie de 30 000 € plus une variable sur les résultats. Il en déduit qu'effectivement les

résultats sont déséquilibrés. M. PERUSSEAU estime que la discussion avec un seul délégataire potentiel, ARENADOUR, est probablement porteuse de ce déséquilibre et il souhaite vivement, et cela explique son abstention, que les prochaines DSP, et tout particulièrement celle concernant la gestion de l'eau publique, aujourd'hui confiée à Générale des eaux, soit préparée professionnellement en amont et soit organisée avec plusieurs contreparties pour ne pas avoir de nouveau un seul prestataire potentiel qui impose ses conditions.

Maître LAPUELLE indique qu'elle entend bien le souhait de M. Olivier PERUSSEAU de participer à des projets aussi importants et que cela est tout à fait compréhensible, y compris pour les habitants de Luchon. Elle explique qu'il existe une règle qui s'appelle la règle de la confidentialité où il est impossible de communiquer sur le contenu d'une offre et encore moins d'une négociation avant que cette dernière ait été signée. Le seul moyen que M. PERUSSEAU aurait de pouvoir intervenir serait qu'il participe et qu'il soit membre de la Commission d'appel d'offres qui reçoit les plis et donne un avis et les analyses. Il s'agit du seul moyen pour un élu de participer à une négociation, il n'en existe pas d'autres. Maître LAPUELLE confirme que la situation est frustrante mais tant que l'offre n'a pas été signée, son contenu n'est en aucun cas communicable. Il existe un cadre dérogatoire concernant la communication des éléments d'une délégation de service public aux élus : les éléments du contrat sont communiqués 15 jours avant le conseil et non 5 jours. Elle précise aussi qu'étant une Commune de moins de 3 500 habitants, communiquer l'intégralité du contrat et de ses annexes et les mettre à disposition des élus n'était pas obligatoire. Cela a été fait malgré tout, cette communication était une volonté forte de la Commune pour avoir une totale transparence sur le présent contrat. Le contenu de l'offre n'a pas été envoyé à cause de cette problématique de confidentialité, mais également pour ne pas que des informations fuitent par rapport à ce contrat dans son intégralité. Elle indique qu'elle comprend tout à fait cette frustration mais malheureusement, ce sont des règles qui s'imposent à la Commune de Luchon et à n'importe quelle autre collectivité en France.

M. John PALACIN déclare qu'il reconnaît que la règle de la confidentialité était très frustrante mais elle était nécessaire, raison pour laquelle la communication n'a pas été faite sur la place publique. Il rejoint aussi M. Olivier PERUSSEAU sur la question d'ouvrir la discussion sur l'eau et d'ouvrir la discussion avec la Commission d'appel d'Offres, il estime que l'atmosphère dans le conseil n'en sera que plus apaisée et le consensus municipal renforcé. Il s'agit, selon lui, d'une demande récurrente et maintenue, toujours insatisfaite.

M. John PALACIN indique que le contenu du contrat était confidentiel et que personne ne saura jamais l'énergie considérable que les personnes citées, les services de la Région, la direction du tourisme et les équipes de l'ARAC ont mise dans cette discussion. Malgré toutes les réserves, toutes les questions, toutes les difficultés qui sont à venir et le contrôle difficile qu'il faudra opérer, M. John PALACIN remercie les équipes, tant celles de la mairie que celles de la Région et des différentes parties prenantes, parce que cela a été un travail acharné.

M. le Maire explique qu'effectivement, il a eu beaucoup de contacts avec les services de la Région et l'ARAC en particulier et qu'ils ont fait part de nombreux apports techniques. Il n'oublie pas, dans les participants de ce travail de fond où les élus ne voient que la partie immergée de l'iceberg, de remercier aussi sincèrement Mme DANTES, la Directrice Générale des Services qui a passé parfois des nuits entières à joindre un conseil à l'autre, une réunion à l'autre et pour faire en sorte que les dossiers soient prêts à temps et disponibles aux cinq ou six intervenants. Il rappelle que ce dossier a impliqué beaucoup d'intervenants et pas des moindres : l'Etat, la Région, le Département, la banque des territoires, la Commune et ARENADOUR. Il indique que mettre tout le monde sur un plan d'égalité ou d'accord n'est pas une mince affaire.

Avant de procéder au vote, M. le Maire remercie tous les élus qui ont indirectement un peu souffert de cette énergie énorme dévouée entièrement à la DSP et qui a peut-être un peu éloignée la Commune de certaines autres. Il expose que la Commune avait clairement fait le choix des priorités et la priorité pour Luchon était la relance rapide d'un établissement thermal qui le situe d'emblée dans le 21ème siècle.

M. le Maire passe à l'étape du vote. Il espère que le vote ouvrira un avenir, un renouveau de Luchon.

Le Conseil municipal, après délibération, par 18 voix pour, 0 voix contre et 1 abstention (M. PERUSSEAU),

DECIDE :

- D'APPROUVER le choix de la société ARENADOUR comme délégataire de la Délégation de service public pour la réhabilitation, le développement et l'exploitation de l'établissement thermal de Luchon ;
- D'APPROUVER le contrat de délégation et ses annexes ;
- D'AUTORISER monsieur le Maire, ou son représentant, à signer ledit contrat et à accomplir toutes les formalités, diligences et actes nécessaires à son exécution.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 15 h 25.