

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 19 DECEMBRE 2022
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE BAGNÈRES-DE-LUCHON

Liste de la délibération affichée le : 20/12/2022.

L'an deux mille vingt-deux, le dix-neuf décembre, à dix-huit heures et cinquante minutes, 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 quatorze décembre deux mille vingt-deux conformément aux articles L.2121-10 et L.2121-11 du code général des collectivités territoriales.

M. le maire procède à l'appel des élus.

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

Mme Michèle BOY, Mme Françoise BRUNET LACOUÉ, M. Pierre FOURCADET, M. Jean-Christophe GIMENEZ, Mme Marilyne MIETTE, Mme Michèle CAU. Conseillers Municipaux.

Excusés :

Mme Françoise de SABRAN ayant donné procuration à Mme Catherine DERACHE.

M. Louis FERRE ayant donné procuration à Mme Michèle CAU.

Absents : M. Gilbert TORRES, M. Olivier PERUSSEAU, Mme Audrey CONAN, M. Gérard SUBERCAZE, M. John PALACIN.

Les conseillers présents forment la majorité des membres en exercice conformément à l'article L.2121-17 du CGCT.

M. le maire constate que le quorum est atteint et ouvre la séance. Il rappelle les pouvoirs.

Mme Françoise de SABRAN ayant donné procuration à Mme Catherine DERACHE.

M. Louis FERRE ayant donné procuration à Mme Michèle CAU.

Conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du CGCT, un secrétaire a été désigné, Mme Marilyne MIETTE ayant obtenu la majorité des suffrages a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle accepte.

SIGNATURE DE L'AVENANT N°1 AU CONTRAT DE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC POUR LA CONCEPTION ARCHITECTURALE ET TECHNIQUE, POUR LA REHABILITATION, POUR L'EXPLOITATION ET POUR LA MAINTENANCE DES NOUVEAUX THERMES.

Rapporteur : M. le maire

Présentation de la délibération

M. le maire informe les élus que cet avenant vient d'être examiné et adopté par le conseil d'exploitation qui vient de se tenir.

Cet avenant modifie le contrat de DSP qui a été signé en février 2022, à cause notamment de la guerre en Ukraine et d'autres événements. En ce qui concerne l'impact financier de la guerre, le montant des travaux a augmenté de 3 millions d'euros. Ces travaux sont financés à 12 500 000 € avec des subventions. Pour le reste, le financement vient d'un apport en fonds propres, ou par des emprunts effectués par la société de construction. Par ailleurs, le taux d'intérêt pour l'emprunt qui avait été retenu pour la construction du modèle économique passe de 2,5 % à 5,5 %, il s'agit donc d'une charge financière supplémentaire, en plus des 3 millions pour les travaux.

....

....

Par conséquent, la solution trouvée pour répondre à ces augmentations financières a été d'augmenter la durée du contrat de sept ans.

Arenadour paiera donc un loyer pendant 37 ans, avec un loyer annuel à 1 480 000 € HT, afin de financer les dépenses liées à la rénovation des Thermes.

À la fin du contrat, la valeur résiduelle du contrat passera de 4 millions à 5 millions d'euros. Il s'agit du premier article de l'avenant.

L'article 2 stipule que si les subventions ne sont pas versées, le contrat sera annulé. Il faut donc modifier dans le plan de financement, le business plan et l'impact de l'augmentation du taux d'emprunt qui passe à 5,5 %.

L'article 3 précise qu'en cas d'inondation, le bâtiment Vaporarium sera mis à disposition gratuitement pour les sinistrés et Arenadour est d'accord avec cela.

L'article 4 indique qu'il faut finaliser la liste des biens à transmettre à Arenadour au 31 janvier 2023 et non au 31 décembre 2022. Ces biens seront bien sûr à retransférer dans 37 ans. La liste a déjà été établie même s'il ne reste plus grand-chose. Elle concerne les travaux de mise aux normes que la Commune s'est engagée à réaliser.

L'article 5 concerne la sécurisation de la tête de forage F8 que la Commune s'est engagée à effectuer, mais qu'elle n'a pas pu faire pour différentes raisons. Arenadour sera donc en charge de ces travaux mais la Commune aura les charges financières.

L'article 6 porte sur le calendrier de réalisation des travaux urgents, à réaliser par la Commune. Celle-ci s'est engagée dans la DSP, à remettre dans les mains du délégataire, un établissement aux normes techniques et sanitaires. Une liste de travaux a été établie et la Commune a pu réaliser 80 à 85 % de ces travaux. Il reste donc une partie qui n'a pas encore été terminée. M. le maire explique que les travaux conduits par le constructeur ont empêché la remise à niveau des réseaux d'eaux pluviales et sanitaires.

Par ailleurs, certains fournisseurs ont mis du temps à fournir des équipements et des fournitures.

Enfin, la Commune est toujours en attente pour certains types de travaux.

Comme il n'est plus possible de réaliser ces travaux avant le 31 décembre 2022, une liste a été établie. Certains travaux conduits par la Commune seront terminés au 31 décembre, d'autres qui seront conduits par Arenadour au 28 février, et le reste viendra plus tard.

Par conséquent, le droit d'entrée de 3,5 millions qui devait être versé au premier trimestre 2023 sera retardé jusqu'en juillet. Arenadour s'est engagé à payer les 3 millions au 31 juillet et les 500 000 € restants seront payés lorsque la Commune aura terminé tous les travaux.

Les deux parties se sont engagées à ce que cela soit effectué au 31 décembre 2023.

L'article 7 note que le droit d'entrée ne change pas, il est toujours de 3,5 millions, sous réserve de la réalisation des travaux à la charge de la Commune.

L'article 8, à la demande de la Préfecture par le contrôle de légalité, précise que les tarifs pratiqués pour la « remise en forme et bien-être » devront être approuvés par la Commune. M. le maire souligne que cela n'a pas été précisé dans le contrat original DSP.

....

....

L'article 9 concerne les conditions de la clause de rencontre. Il est maintenant prévu que les deux parties se rencontrent plus régulièrement et non plus tous les trimestres. Il énumère quatre conditions qui doivent être respectées, notamment l'absence de réception sans réserve des travaux, la remise en marche des caméras de surveillance des bâtiments à la fin des travaux, la réception du rapport d'expertise concernant les plaques en marbres qui sont tombées et fissurées dans le hall, et enfin, en cas de problèmes concernant la présence de chauves-souris.

M. le maire ajoute que pour résoudre le problème des plaques en marbre, il est prévu de les agraffer. Par ailleurs, il faudra également trouver une solution pour répondre au bien-être des chauves-souris et à la sécurité des ouvriers.

Cet avenant prendra effet lorsque le contrôle de légalité aura donné son accord.

L'avenant précise également que tout ce qui n'a pas été modifié ne changera pas.

Par délibération en date du 23 décembre 2021, la commune de LUCHON, autorité délégante, a décidé de confier à la société d'exploitation des thermes de Luchon (la « **SETL** »), délégataire, la réhabilitation, le développement et l'exploitation de son établissement thermal dans le cadre d'un contrat de délégation de service public (le « **Contrat** »).

Le Contrat a été signé le 19 janvier 2022, et notifié à la SETL le 28 février suivant.

Il est rappelé que la réalisation des travaux de réhabilitation et d'extension des thermes, ainsi que leur financement, ont été confiés par la SETL à la société immobilière de Luchon (la « **SIL** ») en vertu d'un bail à construction conclu le 19 janvier 2022.

L'équilibre économique initial du Contrat se trouve aujourd'hui bouleversé principalement en raison de quatre séries de circonstances imprévues :

- En premier lieu, l'augmentation des prix des matières premières et des matériaux et les difficultés d'approvisionnement liées à la guerre en Ukraine, ont un impact direct sur le coût des travaux à la charge de la SIL.

- En deuxième lieu, la forte augmentation des prix de l'électricité constatée en 2022, résultant du contexte exceptionnel de crise de l'énergie, affecte substantiellement les coûts d'exploitation à la charge de la SETL.

- En troisième lieu, le niveau de l'inflation et la hausse des taux bancaires actuellement constatés dégradent significativement les modèles économiques des projets en cours de développement qui avaient été conçus sous l'empire d'une situation économique plus favorable – tel que cela est le cas du projet objet du Contrat.

Ces circonstances imprévues entraînent un bouleversement de l'équilibre économique initial du Contrat, de nature à compromettre la poursuite de son exécution.

Il apparaît ainsi nécessaire de modifier le Contrat, par la conclusion d'un avenant, afin de rétablir cet équilibre économique et de permettre la poursuite de son exécution.

Par ailleurs, le niveau de fréquentation des thermes constaté en 2022 apparaît bien en deçà des estimations – pourtant prudentes – sur lesquelles la SETL a basé le plan d'affaires qu'elle a remis dans le cadre de son offre en vue de la conclusion du Contrat.

En effet, en 2022, le niveau de fréquentation des thermes s'est établi à environ 6.700 curistes, soit un recul de la fréquentation de -38% par rapport au niveau constaté en 2019 (10.700 curistes), alors même que le CNETh annonce un recul de la fréquentation des thermes en France de -22,5% sur cette même période, principalement lié à la poursuite de la pandémie de Covid19. A la suite de la demande du délégataire, lui-même sollicité par la SIL, les parties ont ouvert des discussions en vue de la modification de certaines clauses du Contrat en application de l'article 65 intitulé « Clause de réexamen et modification du contrat » du Contrat. Dans ces conditions, l'avenant n°1 a pour objet :

- De prolonger la durée du CONTRAT ; La durée du CONTRAT est de 37 ans, sans possible tacite reconduction.

- De modifier, en conséquence, le plan de financement et l'ensemble des annexes financières ;

- De modifier les conditions de résiliation du CONTRAT ;

Le CONTRAT est conclu sous les conditions de résiliation suivantes :

1- L'obtention par la COMMUNE au profit de la personne visée à l'alinéa 1er de l'ARTICLE 10, et/ou par cette dernière, des subventions d'investissement demandées purgées de tout recours, à hauteur de douze millions cinq cent mille (12.500.000) euros, au plus tard le 31 juillet 2023. (...)

2- L'obtention par le DELEGATAIRE et/ou la personne visée à l'alinéa 1er de l'ARTICLE 10 du financement bancaire d'un montant de dix-sept millions cent mille (17.100.000) euros, à un taux d'intérêt prévisionnel inférieur à 5.5%, sur une période de vingt (20) ans, au plus tard le 31 juillet 2023. (...) »

- De préciser que la mise à disposition de la COMMUNE du bâtiment Vaporarium par le DELEGATAIRE dans le cadre du plan communal de sauvegarde interviendra à titre gratuit ;

- De modifier la date de remise des biens affectés au CONTRAT ; La remise des biens est formalisée par un procès-verbal de remise des biens. Il sera établi au plus tard le 31 janvier 2023.

- De confier la réalisation des travaux de sécurisation de la tête du forage F8 au DELEGATAIRE ; Il sera confié au DELEGATAIRE la réalisation des travaux de sécurisation de la tête du forage F8. La COMMUNE indemnisera le DELEGATAIRE de l'intégralité des coûts supportés par ce dernier pour la réalisation de ces travaux, sur présentation de justificatifs et dans la limite de quatrevingt mille (80.000) euros HT.

- De modifier le calendrier de réalisation des travaux urgents à réaliser par la COMMUNE ;

- De modifier la date de versement des droits d'entrée ; Un report de ce versement des droits d'entrée est prévu et corrélé à la réception par le DELEGATAIRE de la totalité des travaux urgents réalisés par la COMMUNE sans réserve au 31 juillet 2023, avec un versement qui interviendrait dans tous les cas au plus tard le 31 décembre 2023 ;

- De préciser que la proposition par le DELEGATAIRE de nouveaux tarifs pour les activités nonconventionnées (à savoir, les activités thermoludiques et SPA et les activités annexes) fera l'objet d'une validation par la COMMUNE ;

- De modifier la valeur de la cession du CONTRAT ; La valeur de cession du Contrat, figurant à l'annexe 38 est augmentée d'un montant d'un million d'euros passant ainsi de 4 à 5 millions d'euros ;

- De modifier le calendrier de réalisation des travaux du DELEGATAIRE ;

- De compléter les conditions de rencontre des PARTIES ; Il a été convenu de compléter les clauses de rencontre afin de tenir compte de nouveaux éléments intervenus dans le cadre de la première année d'exécution du contrat.

Les membres de la Commission de Délégation de Service Public réunis le 19 décembre 2022 ont, suite à la présentation des modifications, formulés un avis favorable.

Vu l'avis de la Commission de délégation de service public du 19 décembre 2022,

Vu l'avis favorable du Conseil d'Exploitation de la Régie des Thermes en date du 19/12/2022.

M. le maire propose à l'assemblée délibérante de bien vouloir :

- l'autoriser à signer ledit avenant N° 1 ainsi que toutes les pièces nécessaires à sa passation et à son exécution.

M. Jean-Christophe GIMENEZ demande si cela va être validé par le contrôle de légalité avant Noël.

M. le maire répond que le contrôle de légalité dure 2 mois et peut encore redemander certains ajustements.

La délibération et l'avenant seront transmis dès demain. M. le maire pense que comme tout a été examiné par les avocats, cela devrait être bon. Le seul point sensible concerne le rallongement de la durée de sept ans, mais cela est légalement faisable. Il réitère que cet avenant modifie la durée de l'exploitation pour tenir compte des charges financières qui ont augmenté, et réactualise la liste et la date de réalisation des travaux à la charge de la commune.

M. HOFER note également la modification de la valeur de l'équipement en fin de contrat.

M. le maire le confirme, elle passe de 4 millions à 5 millions d'euros. Il souligne que le contrat contient 600 pages au total qui ne change quasiment pas, à part les points qui viennent d'être énumérés, ce qui génère une liste d'annexes actualisées. M. le maire confirme qu'au 1^{er} janvier 2023, les Thermes seront pilotés par Arenadour.

M. le maire indique aux personnes présentes dans le public qu'elles peuvent poser des questions

Question du public

Montant global des travaux ?

M. HOFER répond qu'avant les surcoûts, le total était de 30 millions d'euros, et il passe à 33 814 000 €.

M. le maire ajoute que le reste comprend les charges financières.

M. HOFER précise que dans les 3 millions, il existe 2,5 millions de coûts supplémentaires pour les travaux, un peu plus de 300 000 € en charges financières supplémentaires car les taux d'intérêt ont augmenté, et des frais supplémentaires liés aux coûts de l'énergie.

À défaut d'autres questions, M. le maire soumet l'avenant au vote.

Mme CAU indique qu'elle s'abstient car elle n'a pas pu avoir tous les éléments pour pouvoir travailler dessus mais elle est favorable à l'adoption de la DSP.

M. le maire remercie Mme CAU pour cette précision.

Le conseil municipal, après délibération, par 12 voix pour, 0 voix contre et 2 abstentions (Michèle CAU et Louis FERRE) autorise monsieur le maire à signer ledit avenant N° 1 ainsi que toutes les pièces nécessaires à sa passation et à son exécution.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est close à 19 h 05.