

# Réunion citoyenne du 10/03/2017



# LE PATRIMOINE

## SERMENT D'HYPOCRITE

N'ALLEZ PAS CROIRE  
QUE JE M'ABSENTE POUR  
DE SORDIDES HISTOIRES DE  
RENTABILITÉ, C'EST JUSTE  
QUE JE NE SUPPORTE  
PAS DE M'ENNUYER  
PENDANT L'HIVER



## **Les thermes, le projet de plusieurs générations**

L'histoire thermale de Montbrun les Bains remonte à l'antiquité. Il est probable que la source naturellement sulfurée des Rochers a toujours été utilisée à des fins thérapeutiques mais l'apparition d'un thermalisme structuré correspond à la création du premier établissement qui fut inauguré en 1870. Les débuts furent difficiles marqués par les deux guerres de 1870 puis de 1914-1918. L'établissement ne s'en remettra pas et l'activité cessera dans les années 1914. L'ancien établissement thermal fut d'abord transformé en colonie de vacances puis en résidence de tourisme.

**En 1966**, la commune de Montbrun est frappée par l'exode rural, sa survie économique dépend en grande partie de l'entreprise Reynaud. Pour diversifier les activités et sécuriser ainsi l'avenir de Montbrun, les élus montbrunois emmenés par Louis Rousselle, choisissent de travailler avec acharnement à la remise en route du thermalisme. Il fallait racheter les sources, les terrains, construire le bâtiment et obtenir l'agrément. Alfred Diefenbaker et son équipe ont continué avec obstination, le travail entrepris par leurs prédécesseurs.

**En 1987**, le dossier aboutit. Un 1<sup>er</sup> établissement thermal destiné au traitement des affections des voies respiratoires est construit par la commune. L'exploitation est confiée par « délégation de service public » aux « Mutuelles de France ».

**En 1997**, la gestion mutualiste souhaite se retirer. La « Compagnie Européenne des Bains » dirigée par M Riach reprend l'exploitation, toujours dans le cadre d'une délégation de service public. La fréquentation est de l'ordre de 500 curistes annuels. Montbrun envisage alors de se tourner vers la rhumatologie et la remise en forme. L'équipe municipale travaille à nouveau pour l'obtention de l'agrément nécessaire.

**En 2001**, après plusieurs années de travail, l'agrément en rhumatologie est publié par le Ministère de la Santé.

**En 2005**, une extension est bâtie sur plus de 2000m<sup>2</sup> et est **inaugurée en août 2006**. Le coût de 4 millions d'euros est financé à 80% par des fonds publics de l'Europe, l'état, la région Rhône Alpes et le Conseil Général de la Drôme. La commune garde à sa charge 850 000 euros. Ce montant est couvert ainsi que les intérêts de l'emprunt par un loyer fixe versé par l'exploitant. Une part variable indexée sur le chiffre d'affaire permet à la commune de profiter d'éventuels bons résultats commerciaux.

**En 2015**, le succès est au rendez-vous : 2500 curistes annuels. L'actuel établissement ne permet plus de faire face à la demande croissante. Par délibération du 15 juin 2015, l'actuel conseil municipal acte le principe de l'extension du bâtiment. Ce projet de 3.5 millions sera financé à hauteur de 1 million d'euros par la commune qui sollicite pour le complément l'aide des différentes collectivités publiques.

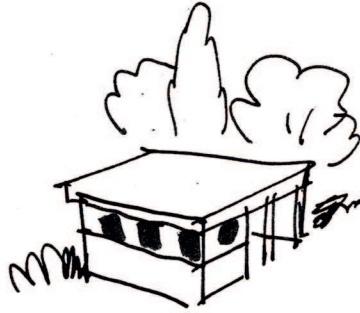
Ce projet permettrait d'accueillir 4000 curistes dans le bâtiment existant et de construire un « pôle de remise en forme séparé ». Le coût du projet a évolué et avoisine maintenant 4 millions d'euros.

**Le 17 janvier 2017**, le conseil municipal apprend que c'est en fait **une vente du domaine thermal à l'exploitant** qui est envisagée et que cette option doit être actée avant le 30 mars (date de dépôt dossier de demande d'aide dans le cadre du plan thermal).

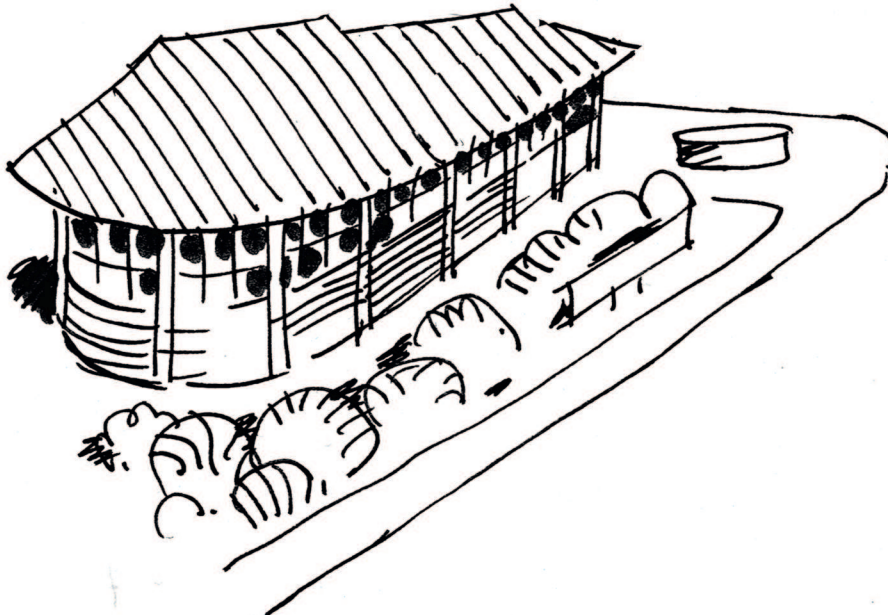
**Les derniers élus peuvent-ils, sans consulter la population, prendre la décision de revendre à un groupe privé, cet héritage commun ?**



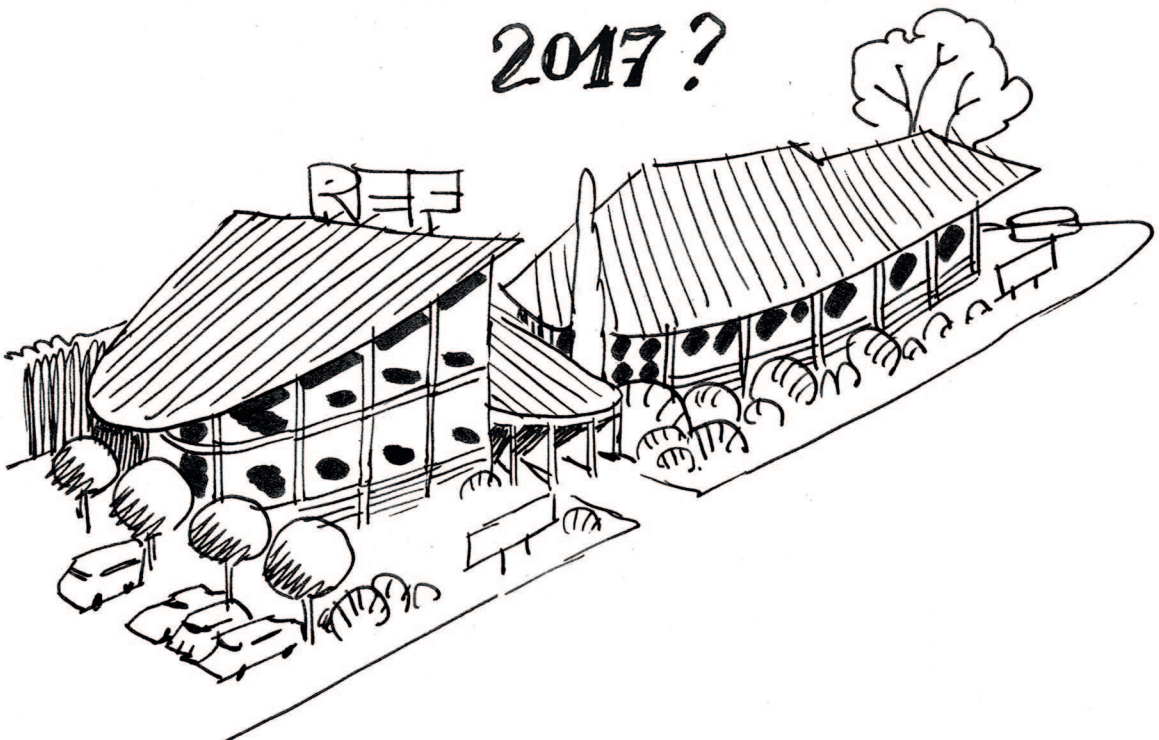
1987



2007



2017 ?



2020 ?

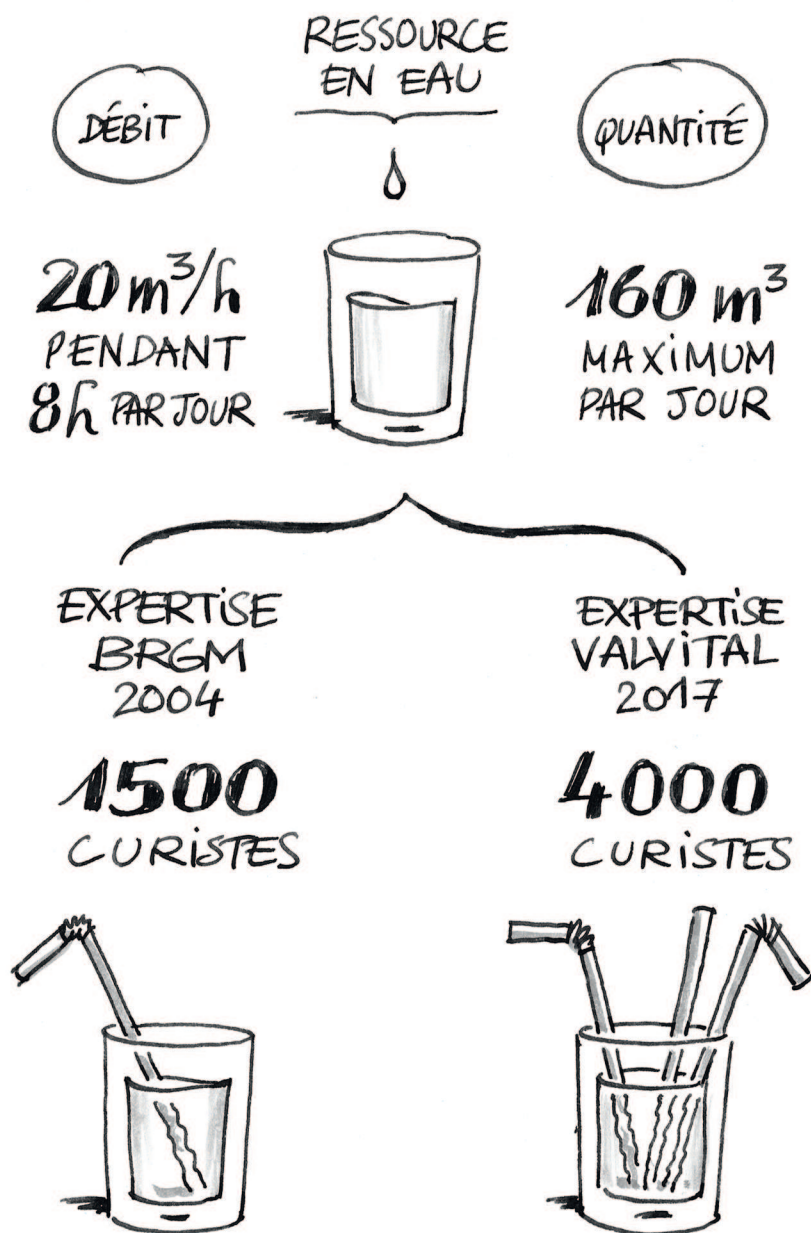


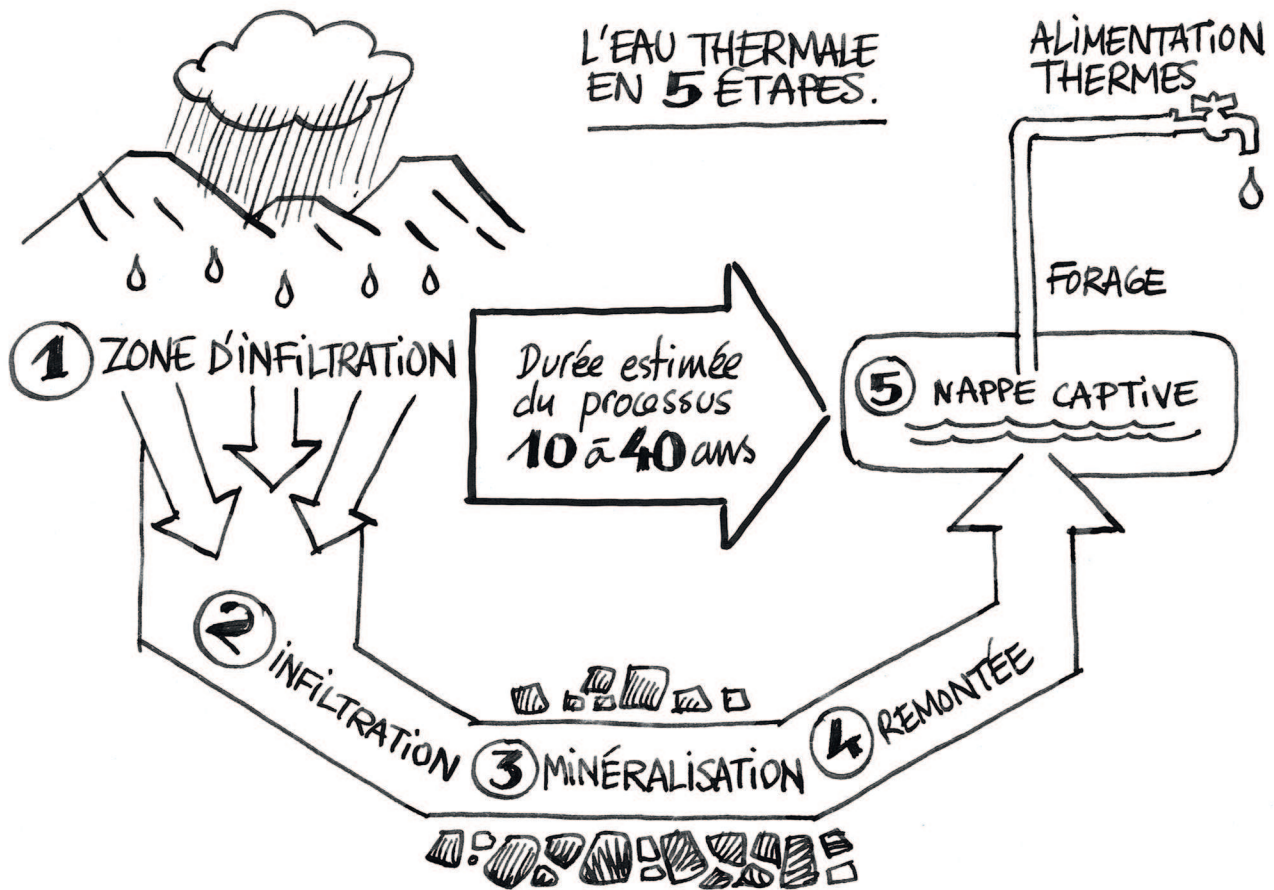
2030 ?





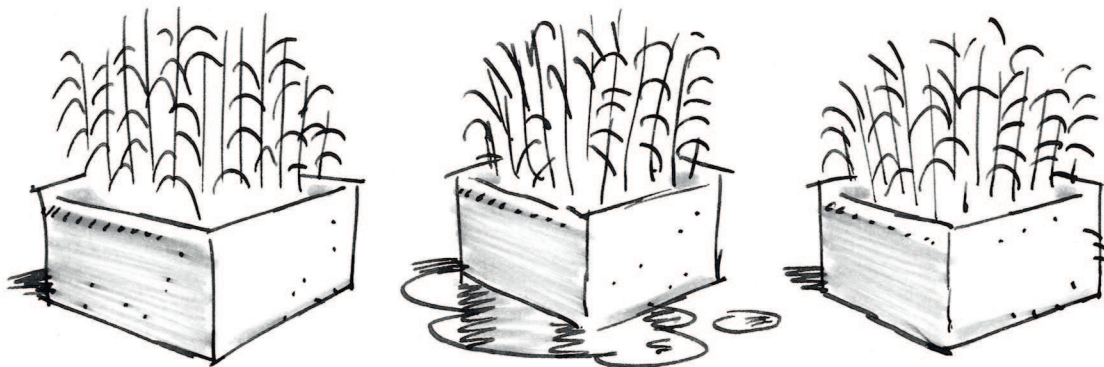
# LA RESSOURCE EN EAU





STATION D'ÉPURATION

ASSAINISSEMENT VILLAGE + THERMES + PROJET D'AGRANDISSEMENT



240 m<sup>3</sup>/jour 192 m<sup>3</sup>/jour ?

# **RAPPORT BRGM 2004**

## **Ressource et pollution de l'eau thermique**

### **Validation pour l'utilisation 1500 curistes soit 160m<sup>3</sup>/jour**

Extrait du rapport BRGM 2004 dans le cadre de l'extension 2007 :

« le volume maximal actuellement disponible pour l'établissement est de l'ordre de 160m<sup>3</sup>/jour. Il ..... devrait couvrir tout juste les besoins futurs dans le cadre de l'extension 2007.....sur une base de 150 curistes /jour et 1m<sup>3</sup> par personne et par jour, les besoins en eau seraient de l'ordre de 150m<sup>3</sup>/j : le flux serait alors très tendu »

### **Actions à mener à court terme**

-installation d'appareil de mesure avec enregistrement des débits.

### **Recommandations :**

-met en garde contre un prélèvement plus important qui transformerait la nappe captive en nappe libre et créerait les conditions favorables à l'intrusion des eaux de surface potentiellement polluantes.

-conseille « pour sécuriser l'approvisionnement de l'établissement thermal (indispensable pour le projet d'extension 2007) » la réalisation « d'un ouvrage de secours équipé et raccordé dans les règles de l'art »

# Station Epuration

Capacité actuelle : 240 m<sup>3</sup>/jour

1600 Equivalent Habitant à 150l/jour

## Rejets des thermes aujourd'hui :

Les Thermes consomment 7000 m<sup>3</sup> d'eau potable en 2016

Pour 220 jours d'ouverture →  $7000/220 = \sim 30$  m<sup>3</sup>/jour

Les thermes consomment 160m<sup>3</sup> d'eau thermale /jour

Ils rejettent en moyenne :  $160+30 = 190$  m<sup>3</sup>/jour

## Rejets des thermes après projet d'agrandissement +hôtels

??

Le dimensionnement de la station est-il suffisant ?

# LA DELEGATION DE SERVICE PUBLIC





# La délégation de service public, c'est quoi ?

D'après la définition donnée dans le code général des collectivités territoriales ([article L 1411-1](#)), « **une délégation de service public est un contrat par lequel une personne morale de droit public confie la gestion d'un service public dont elle a la responsabilité à un délégataire public ou privé, dont la rémunération est substantiellement liée aux résultats de l'exploitation du service. Le délégataire peut être chargé de construire des ouvrages ou d'acquérir des biens nécessaires au service** ».

## Les différentes formes de DSP :

- **La concession** : c'est l'entreprise délégataire qui avance les frais de mise en place du service (construction du réseau, des ouvrages nécessaires à son fonctionnement...) et du fonds de roulement nécessaire à l'exploitation. Le concessionnaire exploite le service « à ses risques et périls » et se rémunère par la perception de redevances sur les usagers.
- **L'affermage** : assez proche de la concession, sauf que le financement des ouvrages est à la charge de la personne publique et le « fermier » assure ensuite la gestion et l'exploitation du service. Il le fait également « à ses risques et périls » et se rémunère via des redevances prélevées sur les usagers.
- **La régie intéressée** : la collectivité confie, par contrat à une personne, la gestion de l'exploitation du service public moyennant une rémunération calculée sur le chiffre d'affaires, qui peut être complétée par une prime de productivité. Dans ce cas, c'est la collectivité qui a la responsabilité financière du service public.

# La Délégation de Service Public (DSP)

Depuis 1997, les relations entre la commune et le « domaine thermal » sont réglementées dans le cadre **d'une « Délégation de Service Public » (DSP)**. Elle a été modifiée par avenant en 2007.

Elle précise les engagements réciproques des 2 parties :

| <b>Pour la commune</b><br>(délégataire)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Pour le Domaine Thermal</b><br>(concessionnaire)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Principales obligations :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>-met à disposition :<ul style="list-style-type: none"><li>Le bâtiment</li><li>Les installations</li></ul></li><li>-prend à sa charge tous les travaux d'agrandissement et d'amélioration</li><li>-garantit la fourniture en eau thermale en qualité et en quantité</li></ul> <p><b>Principaux droits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>-regard sur les comptes annuels</li><li>-regard sur les effectifs</li><li>-regard sur l'égalité d'accès pour les usagers</li><li>-regard sur l'entretien effectué</li></ul> | <p><b>Principales obligations :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>-assurer la mission de service public</li><li>-entretenir les installations</li><li>-renouveler le matériel d'exploitation</li><li>-effectuer les analyses d'eau thermale</li><li>-s'acquitter de la redevance</li></ul> <p><b>Principaux droits :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>-utiliser les installations</li><li>-encaisser toutes les recettes se rapportant à l'exploitation de ces installations</li></ul> |

## Les points à vérifier dans l'exécution de la DSP aujourd'hui

-la durée de la DSP initialement prévue pour 12 ans a été renégociée en 2007. Elle a été rallongée pour 20 ans **jusqu'au 31/12/2026. C'est une durée très longue** pour un contrat de ce type où l'exploitant n'a pas eu d'investissements importants à réaliser.

-la redevance annuelle payée par Le Domaine Thermal **doit être équilibrée.**

A Montbrun elle représente :

- Un montant de redevance fixe de 13500 euros
- Un montant de redevance variable de 0.9% du Chiffre d'affaires
- Un montant d'amortissement progressif de l'investissement restant à la charge de la commune soit pour les années restant à courir jusqu'en 2026 de 32000 euros/an, puis 28000 euros pour les 10 années suivantes.
- Un montant des intérêts annuels de remboursement de l'emprunt de 10218 euros.

A titre indicatif, la redevance en 2016 se monte à 74 713 € (voir tableau durée concession – calcul redevance)

Cette clause « d'équilibrage » n'a jamais été vérifiée à Montbrun puisque **l'exploitant ne transmet pas ces comptes annuels (alors même qu'il en a l'obligation art R1411-7 du CGCT).**

Par « équilibrée », le cadre juridique entend que l'exploitant doit dégager une marge « raisonnable ».

-le contrôle des effectifs n'a jamais été mis en place,

-le contrôle concernant l'exécution du service public (égalité d'accès des usagers) n'a jamais été mis en place,

-le contrôle des installations thermales et le détail de l'entretien réalisé par l'exploitant doivent faire l'objet d'un rapport annuel qui n'a jamais été fourni,

- « **l'exploitant devra faire effectuer le contrôle périodique de l'eau thermale** ». Aujourd'hui, c'est la commune qui prend en charge ces analyses.



Tableau DSP et avenants

|  | 1ère dsp | avenant n°1 | avenant n°2 | avenant n°3 | années | montant<br>annuel<br>Valvital | u | redevance<br>fixe | chiffre affaires<br>N-1 | redevance<br>variable 0,9%<br>CA | charge principale<br>amort invest<br>850KF | rembt<br>intérêts<br>emprunt<br>750KF |
|--|----------|-------------|-------------|-------------|--------|-------------------------------|---|-------------------|-------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|
|  | 1        |             |             |             | 1997   | 100 000                       | F |                   |                         |                                  |                                            |                                       |
|  | 2        |             |             |             | 1998   | 100 000                       | F |                   |                         |                                  |                                            |                                       |
|  | 3        |             |             |             | 1999   | 100 000                       | F |                   |                         |                                  |                                            |                                       |
|  | 4        |             |             |             | 2000   | 125 000                       | F |                   |                         |                                  |                                            |                                       |
|  | 5        |             |             |             | 2001   | 250 000                       | F |                   |                         |                                  |                                            |                                       |
|  | 6        |             |             |             | 2002   | 250 000                       | F |                   |                         |                                  |                                            |                                       |
|  | 7        |             |             |             | 2003   | 21 348                        | € |                   |                         |                                  |                                            |                                       |
|  | 8        |             |             |             | 2004   | 21 348                        | € |                   |                         |                                  |                                            |                                       |
|  | 9        |             | 1           |             | 2005   | 21 348                        | € |                   |                         |                                  |                                            |                                       |
|  | 10       |             | 2           |             | 2006   | 39 894                        | € | 13 500            | 463 954                 | 4 176                            | 12 000                                     | 10 218                                |
|  | 11       |             | 3           | 1           | 2007   | 50 780                        | € | 13 500            | 507 000                 | 4 563                            | 22 500                                     | 10 218                                |
|  | 12       |             | 4           | 2           | 2008   | 58 848                        | € | 13 500            | 1 292 111               | 11 629                           | 23 500                                     | 10 218                                |
|  |          |             | 5           | 3           | 2009   | 60 903                        | € | 13 500            | 1 409 444               | 12 685                           | 24 500                                     | 10 218                                |
|  |          |             | 6           | 4           | 2010   | 63 692                        | € | 13 500            | 1 608 222               | 14 474                           | 25 500                                     | 10 218                                |
|  |          |             | 7           | 5           | 2011   | 66 405                        | € | 13 500            | 1 798 556               | 16 187                           | 26 500                                     | 10 218                                |
|  |          |             | 8           | 6           | 2012   | 68 554                        | € | 13 500            | 1 926 333               | 17 337                           | 27 500                                     | 10 218                                |
|  |          |             | 9           | 7           | 2013   | 69 725                        | € | 13 500            | 2 000 667               | 18 006                           | 28 000                                     | 10 218                                |
|  |          |             | 10          | 8           | 2014   | 70 440                        | € | 13 500            | 1 969 091               | 17 722                           | 29 000                                     | 10 218                                |
|  |          |             | 11          | 9           | 2015   | 74 976                        | € | 13 500            | 2 139 797               | 19 258                           | 32 000                                     | 10 218                                |
|  |          |             | 12          | 10          | 2016   | 74 713                        | € | 13 500            | 2 110 444               | 18 994                           | 32 000                                     | 10 218                                |
|  |          |             | 13          | 11          | 2017   |                               |   |                   |                         |                                  | 32 000                                     | 10 218                                |
|  |          |             | 14          | 12          | 2018   |                               |   |                   |                         |                                  | 32 000                                     | 10 218                                |
|  |          |             | 15          | 13          | 2019   |                               |   |                   |                         |                                  | 32 000                                     | 10 218                                |
|  |          |             | 16          | 14          | 2020   |                               |   |                   |                         |                                  | 32 000                                     | 10 218                                |
|  |          |             | 17          | 15          | 2021   |                               |   |                   |                         |                                  | 32 000                                     | 10 218                                |
|  |          |             | 18          | 16          | 2022   |                               |   |                   |                         |                                  | 32 000                                     | 10 218                                |
|  |          |             |             | 17          | 2023   |                               |   |                   |                         |                                  | 32 000                                     | 10 218                                |
|  |          |             |             | 18          | 2024   |                               |   |                   |                         |                                  | 32 000                                     | 10 218                                |
|  |          |             |             | 19          | 2025   |                               |   |                   |                         |                                  | 32 000                                     | 10 218                                |
|  |          |             |             | 20          | 2026   |                               |   |                   |                         |                                  | 32 000                                     | 10 218                                |
|  |          |             |             |             |        |                               |   |                   |                         |                                  |                                            |                                       |
|  |          |             |             | 1           | 2027   |                               |   |                   |                         |                                  | 28 000                                     | 10 218                                |
|  |          |             |             | 2           | 2028   |                               |   |                   |                         |                                  | 28 000                                     | 10 218                                |
|  |          |             |             | 3           | 2029   |                               |   |                   |                         |                                  | 28 000                                     | 10 218                                |
|  |          |             |             | 4           | 2030   |                               |   |                   |                         |                                  | 28 000                                     | 10 218                                |
|  |          |             |             | 5           | 2031   |                               |   |                   |                         |                                  | 28 000                                     | 10 218                                |
|  |          |             |             | 6           | 2032   |                               |   |                   |                         |                                  | 28 000                                     | 10 218                                |
|  |          |             |             | 7           | 2033   |                               |   |                   |                         |                                  | 28 000                                     | 10 218                                |
|  |          |             |             | 8           | 2034   |                               |   |                   |                         |                                  | 28 000                                     | 10 218                                |
|  |          |             |             | 9           | 2035   |                               |   |                   |                         |                                  | 28 000                                     | 10 218                                |
|  |          |             |             | 10          | 2036   |                               |   |                   |                         |                                  |                                            |                                       |
|  |          |             |             |             |        |                               |   |                   |                         |                                  |                                            |                                       |
|  |          |             |             |             |        |                               |   |                   |                         |                                  |                                            |                                       |
|  | 12       |             | 18          | 30          |        | 904 628                       | € | 148 500           | 17 225 619              | 155 031                          | 855 000                                    | 306 540                               |
|  |          |             |             |             |        |                               |   |                   |                         |                                  | A                                          | B                                     |

A montant à amortir de l'investissement restant à charge de la commune

B montant des intérêts financiers sur emprunt

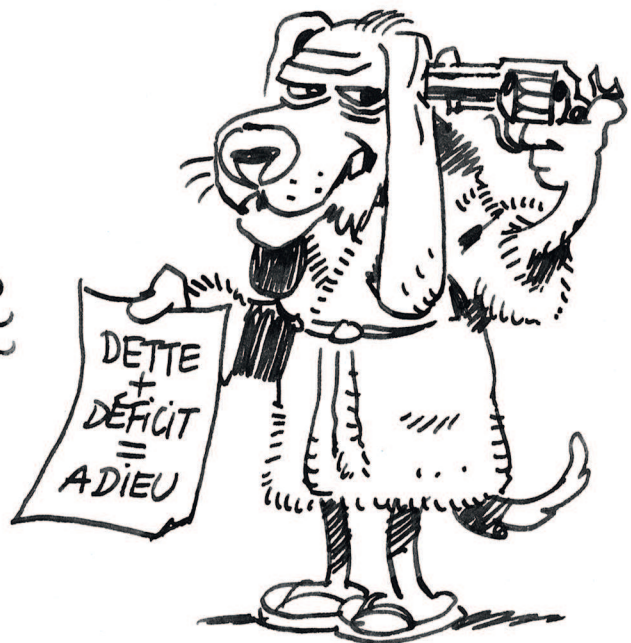
|  |                    |         |   |
|--|--------------------|---------|---|
|  | 1ère DSP+avenant 1 | 141 654 | € |
|  | avenant 2          | 64 044  | € |
|  | avenant 3          | 698 930 | € |
|  |                    | 904 628 | € |



# **RUINE OU FORTUNE ?**

MAIS PUISQUE  
JE VOUS DIT  
QUE ÇA NOUS  
CÔUTE UN  
BRAS !

QUI VEUT  
TUER SON  
CHIEN DIT  
QU'IL A LA  
RAGE



# Montbrun et les thermes aujourd'hui

## Un état des lieux indispensable

### Les atouts :

**Personne ne conteste, que la fréquentation des thermes représente, pour la santé économique du village, une opportunité majeure et enviée.**

Elle a permis :

- le maintien des commerces et des services de proximité,
- la constitution de revenus substantiels pour les restaurateurs et les hébergeurs
- le développement de l'offre touristique avec une capacité d'accueil de 1700 lits, de nombreux intervenants dans de nombreuses activités culturelles et sportives.
- la mise en place d'un outil performant de communication via l'Office du tourisme
- le soutien d'une vie associative riche.
- l'aménagement du vieux village.

### Les faiblesses :

**Pour autant, il est nécessaire de réaliser un état des lieux objectif et de ne pas occulter les faiblesses du village :**

#### La saisonnalité

L'exploitation des thermes sur 8 mois génère des problèmes structurels

- la précarisation des contrats de travail :

la publication des comptes annuels du Domaine Thermal indique 29 emplois mais à priori seuls 5/29 sont pérennisés. Ce type de contrat ne permet pas aux salariés qui travaillent dans ce cadre de se projeter et de s'installer. La saison passée, ils quittent le village, reviennent ou ne reviennent pas l'année suivante. Aucune analyse approfondie n'a été effectuée sur ce turn-over.

- l'activité saisonnière n'a pas d'effet sur la fréquentation de l'école, si bien qu'une **fermeture de classe** est prévue pour la prochaine rentrée scolaire. La scolarisation des enfants de 2, 3 voire 4 ans est donc compromise.

- la raréfaction des logements locatifs à l'année et une augmentation des prix de l'immobilier pénalisent toute installation de jeunes ménages.

- le lotissement du piquet, proposant des terrains à 60€ le m<sup>2</sup> (prix peu élevé) n'a pas séduit de jeunes travailleurs montbrunois. Pourquoi ? Peut-on imaginer que la précarisation des contrats et le faible pouvoir d'achat puissent en être la cause ?

- Le médecin thermal n'intervient plus qu'une fois par mois pendant 4 mois hors saison. Les mois d'hiver ne sont pourtant pas les plus simples pour toutes les personnes âgées du village.

#### Les dangers d'une presque mono-activité

Montbrun aujourd'hui vit essentiellement du thermalisme et du tourisme. Les différences d'activités en saison et hors-saison le démontrent.

Si cette activité rencontrait un quelconque problème (pollution ou manque d'eau durable, faillite de l'exploitant ..), c'est tout l'équilibre du village qui serait compromis.

**Tout projet important doit viser à réduire ces faiblesses.**

## Etat des lieux - Les relations juridiques

Depuis 1997, les relations entre la commune et le « domaine thermal » sont réglementées dans le cadre d'une « **Délégation de Service Public** » (DSP).

Elle précise les engagements réciproques des 2 parties :

- sur l'accomplissement de la mission de service public
- sur le contrôle de cette mission
- sur sa durée
- sur les moyens mis à disposition (bâtiments- fourniture en eau ..)
- sur la répartition des obligations de chacun (entretien-redevance ...)
- sur les conditions de sortie anticipée.

### Les points importants :

-**la durée** de la DSP initialement prévue pour 12 ans a été renégociée en 2007. Elle a été rallongée pour 20 ans **jusqu'au 31/12/2026. C'est une durée très longue** pour un contrat de ce type où l'exploitant n'a pas eu d'investissements importants à réaliser.

-**la redevance annuelle** payée par Le Domaine Thermal **doit être équilibrée**.

A Montbrun elle représente :

- Un montant de redevance fixe de 13500 euros
- Un montant de redevance variable de 0.9% du Chiffre d'affaires
- Un montant d'amortissement progressif de l'investissement restant à la charge de la commune soit pour les années restant à courir jusqu'en 2026 de 32000 euros/an
- Un montant des intérêts annuels de remboursement de l'emprunt de 10218 euros.

**Soit une redevance annuelle de 75000 euros environ (voir tableau 1 en annexe)**

Cette clause « d'équilibrage » n'a jamais été vérifiée à Montbrun puisque l'exploitant ne transmet pas ces comptes annuels (alors même qu'il en a l'obligation art R1411-7 du CGCT).

Toutefois, par équilibrée, le cadre juridique entend que l'exploitant doit dégager une marge « raisonnable ».

-**l'absence de tout contrôle concernant l'exécution du service public** : égalité des usagers ; ouverture des thermes sur l'année

-« **l'ensemble des réparations liées au fonctionnement des installations thermales sont à la charge du concessionnaire** » l'article 5 p 4 :

-**la garantie de fourniture en eau : 20m3/heure/8h assurée en quantité et en qualité** (article 15 p7)

-« **l'exploitant devra faire effectuer le contrôle périodique de l'eau thermale** » (article 16 p 7)

-**les conditions de résiliation et des indemnités correspondantes** (articles 6-7-8 avenant 3 )

**L'étude réalisée par le cabinet ADAMAS en juillet 2016** montre qu'il y a matière sur le plan juridique **pour justifier une dénonciation de la DSP et justifier l'absence d'indemnisation** (p16 rapport ADAMAS-en évoquant les manquements listés ci-dessus, et notamment la durée longue de ce contrat qui ne permet pas une remise en concurrence).

**ETAT DES LIEUX - Coût des thermes**

**Combien la commune a -t-elle dépensé pour le Domaine Thermal (moyenne /an sur 10ans)?**

**Investissements**

| ANNEE | TRAVAUX REALISES      | Dépenses          | Recettes         |                   | Type     | Résultat          |
|-------|-----------------------|-------------------|------------------|-------------------|----------|-------------------|
|       |                       | MONTANT TTC       | TVA RECUP FCTVA  | Subvent°          |          |                   |
| 2007  |                       |                   |                  |                   |          |                   |
| 2008  |                       |                   |                  |                   |          |                   |
| 2009  | FORAGE, ELECTRO POMPE | 90 915,00         | 18 729,40        | 39 046,00         | forage   | 33 139,60         |
| 2010  | Fontaine Pompe Chem   | 12 709,00         |                  |                   |          | 12 709,00         |
| 2011  | Sce Rocher FREE       | 2 762,00          |                  |                   |          | 2 762,00          |
| 2012  | Sce Rocher FREE       | 1 974,00          | 3 994,68         |                   | -        | 2 020,68          |
| 2013  | chem indust           | 64 881,00         | 12 560,69        |                   |          | 52 320,31         |
| 2014  | chem indust           | 132 537,00        | 18 531,99        | 24 881,70         | DTER     | 89 123,31         |
|       |                       |                   |                  | 50 000,00         | Eau ther | - 50 000,00       |
| 2015  | chem                  | 133 110,00        | 22 185,05        | 30 461,00         | DTER     | 80 463,95         |
| 2016  | CHEM                  | 70 775,00         | 11 795,83        |                   |          |                   |
|       | <b>TOTAL</b>          | <b>509 663,00</b> | <b>87 797,64</b> | <b>144 388,70</b> |          | <b>218 497,49</b> |
|       |                       | A                 | B                | C                 |          | = A-B-C           |

**Recettes et Dépenses de fonctionnement**

| Dépenses          |                  |                   | Recettes          | Résultat          |
|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| PRÊT              | ANALYSE EAUX     | Honoraires avocat |                   |                   |
| 50 091,27         |                  |                   | 50 780,00         | 688,73            |
| 50 091,27         |                  | 478,40            | 58 848,00         | 8 278,33          |
| 50 091,27         | 829,22           | 2 003,30          | 60 903,00         | 7 979,21          |
| 50 091,27         | 326,75           | 2 990,00          | 63 692,00         | 10 283,98         |
| 50 091,27         | 770,38           | 837,20            | 66 405,00         | 14 706,15         |
| 50 091,27         | 3 952,13         |                   | 68 554,00         | 14 510,60         |
| 50 091,27         | 860,68           | 3 803,28          | 69 725,00         | 14 969,77         |
| 50 091,27         | 1 179,15         | 840,00            | 70 440,00         | 18 329,58         |
|                   |                  |                   |                   | -                 |
| 50 091,27         | 4 711,97         | 6 973,68          | 74 976,17         | 13 199,25         |
| 50 091,27         | 3 281,04         |                   | 74 713,00         | 21 340,69         |
| <b>500 912,70</b> | <b>15 911,32</b> | <b>17 925,86</b>  | <b>659 036,17</b> | <b>124 286,29</b> |
| B                 | C                | D                 | A                 | =A-B-C-D          |

Investissements: reste à charge de la commune

- **218 497,49**

Fonctionnement: gain pour la commune

**124 286,29**

reste à charge sur 10 ans

- **94 211,20**

**Montant moyen à la charge de la commune /an**

- **9 421,12**

(rajouter assurance bâtiment environ 1300/an)

# Les comptes de la commune

## Budget de fonctionnement

| Fonctionnement | Recettes fonctionnement | Dépenses Fonctionnement | Excédent        |
|----------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| 2005           | 808                     | 657                     | + 151           |
| 2015           | 1022                    | 753                     | + 269           |
|                | + 214                   | + 96                    | $\Delta = +118$ |

Source : comptes administratifs de la commune

Les produits de fonctionnement ont augmenté de 214 000 €. Cette augmentation, malgré une forte baisse de la dotation de l'état (DGF) provient de recettes plus importantes sur la perception des taxes (fonciers-habitation-CFE).

Les dépenses de fonctionnement ont augmenté de 96 000 €

L'exploitation des thermes ne déséquilibre pas le budget de fonctionnement de la commune qui reste excédentaire.

## Budget d'investissement

| Investissements | Recettes | Dépenses | Résultat |
|-----------------|----------|----------|----------|
| 2005            | 1 392    | 1 446    | -54      |
| 2006            | 3 503    | 3 780    | -277     |
| 2007            | 1 411    | 1 067    | 344      |
| 2008            | 723      | 745      | -22      |
| 2009            | 382      | 457      | -75      |
| 2010            | 244      | 349      | -105     |
| 2011            | 355      | 307      | 48       |
| 2012            | 867      | 890      | -23      |
| 2013            | 1 649    | 1 661    | -12      |
| 2014            | 737      | 782      | -45      |
| 2015            | 586      | 547      | 39       |
| Total           | 11 849   | 12 031   | -182     |

Source : comptes administratifs de la commune

La commune a investi 12 millions de 2005 à 2015 et a utilisé 182 000 euros de ses finances propres.

| Dette | Encours de la dette | Annuité de la dette |
|-------|---------------------|---------------------|
| 2006  | 736                 | 127                 |
| 2015  | 874                 | 106                 |
|       | +138                | -21                 |

La charge de la dette a baissé de 21 000 €. L'encours de la dette a augmenté de 138 000 euros.

**Les finances de la commune au 31/12/2015 sont saines.**

## EMPRUNTS

| Travaux                | Organisme       | Montant      | Taux | Date Fin | Capital restant du<br>au 31/12/2015 |
|------------------------|-----------------|--------------|------|----------|-------------------------------------|
|                        |                 |              |      |          |                                     |
| Secrétariat            | DEXIA           | 56 062,72    | 4,95 | 2019     |                                     |
| Thermes 2007 **        | DEXIA           | 695 269,40   | 3,98 | 2026     |                                     |
| Achat Mobil Home **    | Credit Agricole | 100 000,00   | 4,23 | 2019     |                                     |
| Station épuration      | Credit Agricole | 250 000,00   | 5,06 | 2032     |                                     |
| Aménagement vx village | Credit Agricole | 200 000,00   | 3,43 | 2023     |                                     |
|                        |                 |              |      |          |                                     |
|                        |                 | 1 301 332,12 |      |          | <b>874 000</b>                      |
|                        |                 |              |      |          |                                     |

\*\* emprunts couverts par des concessions

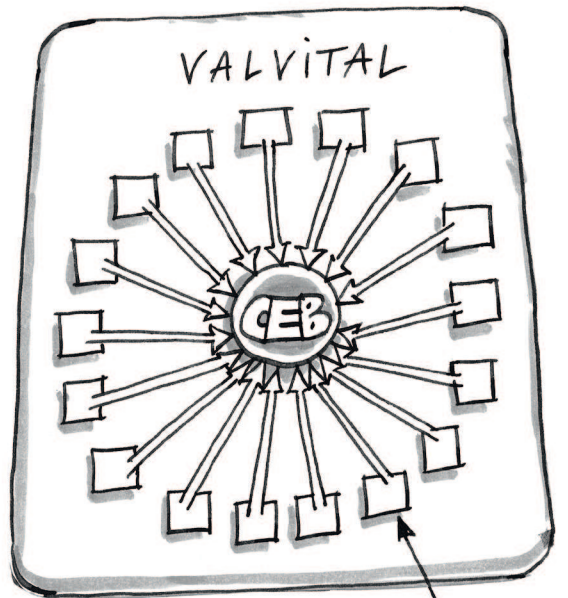


# LE CONCESSIONNAIRE

CAPITAUX PROPRES ?



1 GROUPE  
1 HOLDING  
17 FILIALES



DOMAINE  
THERMAL DE  
MONTBRUN

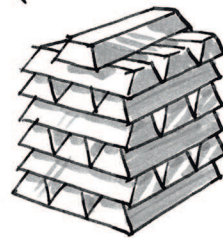
## CEB SUCCESS STORY

1990

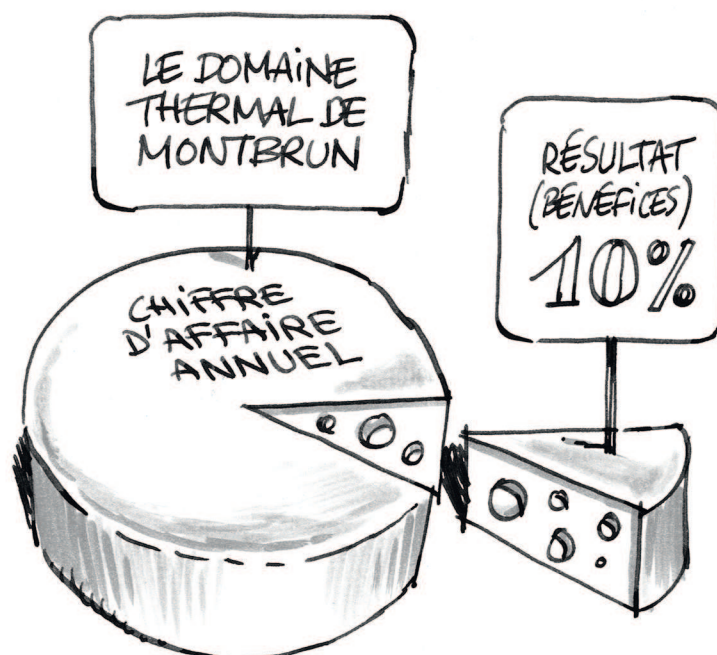


308 642 €

2017



19 481 000 €



CA moyen (2011 à 2015) = 2 M€ / an    R moyen = 200 000 € / an

## Le groupe Valvital

-une holding : la S.A. **Compagnie Européenne des Bains (CEB)** au capital de 300 000 euros constituée le 5/01/1990 détenue au 31/12/2015 par la famille Riach.

-11 filiales dont l'**EURL « le Domaine Thermal » de Montbrun** au capital de 12 000 euros constituée le 3/01/1997 détenue à 100% par la CEB. Bernard Riach en est le gérant.

**Au 31/12/2015** (source comptes consolidés publiés au greffe - comptes détaillés présentés en annexe)

### 19 481 000 € de fonds propres

(capital initial+ mise en réserves de tous les résultats non distribués= 800 000 € de valorisation de patrimoine / an)

### 3 159 000 € de bénéfices nets pour un C.A de 39 832 000 € soit ≈ 8% de marge nette

(la moyenne dans le secteur d'activité est de 3%- source rapport parlementaire 3811 de juin 2016)

### 1 103 000 € de crédit d'impôts société

(par le biais des mesures fiscales : pacte de responsabilité- CICE)

Le groupe se porte bien et a réussi à capitaliser les résultats remontant de ses différentes sociétés d'exploitation. Le résultat d'exploitation montre que **la rentabilité dégagée (8%) est supérieure (+5%) à la moyenne du secteur (3%)** grâce « à la **maîtrise des charges d'exploitation** (consommation en provenance des tiers , **masse salariale** , charges financières » comme cela est précisé dans le rapport de gestion 2015 page 21.

Dans ce rapport, il est également précisé toujours page 25 que « **l'amélioration de la trésorerie** permet de répondre à des opportunités dans le cadre d'une politique de croissance ...lui permettant de conserver son caractère familial » et que « **le groupe a la possibilité de financer le déploiement d'activités complémentaires, tel que le concept Villa Thermae** »

Valvital montre ainsi **son souhait de développement vers l'accompagnement hôtelier.**

Il est à noter qu'en 2015, la filiale « Agence Valvital » a été créée avec comme objet social « opérateurs de voyages et de séjours ». Mme Riach en est la gérante.

**Le groupe est donc parfaitement sain et a les moyens de son développement.**

## Le Domaine Thermal

*Les comptes annuels de 2015 n'ont pas été publiés. Les chiffres qui suivent sont ceux de l'exercice clos le 31/12/2014.*

### **629 319 € de fonds propres**

(capital initial+ mise en réserves de tous les résultats non distribués= 30000 € de valorisation de patrimoine / an)

### **204 949 € de bénéfices nets pour un C.A de 2 144 584 € soit $\approx$ 9.56% de marge nette**

(la moyenne dans le secteur d'activité est de 3%- source rapport parlementaire 3811 de juin 2016)

### **100 000 € de dividendes distribués au titre de l'exercice 2014 à la CEB**

Les investissements réalisés par le Domaine Thermal s'élèvent à 469 211 € déjà amortis pour 234 460 € soit un reste d'immobilisations nettes au 31/12/2014 de 234 751 €.

La trésorerie du « domaine thermal se porte bien puisqu'elle présente un montant de liquidités de 229 707 € et qu'une avance de trésorerie de 632 871 € est même consentie au groupe au 31/12/2014.

L'impôt société n'est pas significatif puisque **le domaine thermal entre dans le périmètre d'intégration fiscale du groupe Valvital**. En fonctionnement autonome, le domaine thermal aurait dû s'acquitter de 31 328 € d'impôts société.

**Sur le plan de l'exploitation et de la rentabilité de la station**, il serait souhaitable pour réaliser une analyse fine de consulter les comptes développés (obligation de l'exploitant art R1411-7 du CGCT), comptes qui n'ont jamais été transmis.

Toutefois les comptes publiés permettent d'en avoir une vision globale :

### **2 144 584 € de chiffre d'affaires** (dont 1 393 292 € de cures médicalisées)

### **1 897 172 € de charges d'exploitation**

(dont 873 764€ de masse salariale et 204 692 € de transfert de charges provenant certainement d'une refacturation de la CEB). D'autres charges refacturées par la CEB au titre d'utilisation de la marque et de diverses missions de conseil peuvent être englobées dans certains comptes de charges sans qu'il soit possible à ce stade de les isoler.

### **204 159 € de bénéfices nets soit 9.56% de marge nette.**

**L'exploitation de la station thermale est parfaitement saine et présente une rentabilité supérieure à la moyenne du secteur d'activité.**

**La Compagnie Européenne des Bains (CEB)** au capital de 300 000 euros constituée le 5/01/1990 détenue au 31/12/2015 par la famille Riac.

**Au 31/12/2015** (source comptes consolidés publiés au greffe - comptes détaillés présentés en annexe)

#### **4 740 258 € de fonds propres**

(capital initial+ mise en réserves de tous les résultats non distribués= 800 000 € de valorisation de patrimoine / an)

#### **895 308 € de bénéfices nets pour un C.A de 39 832 000 € soit ≈ 8% de marge nette**

(la moyenne dans le secteur d'activité est de 3%- source rapport parlementaire 3811 de juin 2016)

#### **1 103 000 € de crédit d'impôts société**

(par le biais des mesures fiscales : pacte de responsabilité- CICE)

Le groupe se porte bien et a réussi à capitaliser les résultats remontant de ses différentes sociétés d'exploitation. Le résultat d'exploitation montre que **la rentabilité dégagée (8%) est supérieure (+5%) à la moyenne du secteur (3%)** grâce « à la **maîtrise des charges d'exploitation** (consommation en provenance des tiers , **masse salariale** , charges financières » comme cela est précisé dans le rapport de gestion 2015 page 21.

Dans ce rapport, il est également précisé toujours page 25 que « **l'amélioration de la trésorerie** permet de répondre à des opportunités dans le cadre d'une politique de croissance ...lui permettant de conserver son caractère familial » et que « **le groupe a la possibilité de financer le déploiement d'activités complémentaires, tel que le concept Villa Thermae** »

Valvital montre ainsi **son souhait de développement vers l'accompagnement hôtelier.**

Il est à noter qu'en 2015, la filiale « Agence Valvital » a été créée avec comme objet social « opérateurs de voyages et de séjours ». Mme Riac en est la gérante.

**Le groupe est donc parfaitement sain et a les moyens de son développement**





### **VALVITAL** (*Groupe consolidé : CEB+ 17 filiales*)

|                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| Fonds propres (au 31/12/2015) : | <b>19 481 000 €</b> |
| Chiffre d'affaires :            | <b>39 832 000 €</b> |
| Bénéfice consolidé :            | <b>3 159 000 €</b>  |
| Marge nette :                   | <b>7,93 %</b>       |
| Crédits d'impôts société :      | <b>1 103 000 €</b>  |



### **COMPAGNIE EUROPEENNE DES BAINS (CEB)**

|                                        |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| Capital (détenu à 100% famille RIAC) : | <b>319 000 €</b>   |
| Fonds propres (au 31/12/2015) :        | <b>4 740 258 €</b> |
| Chiffre d'affaires :                   | <b>6 537 424 €</b> |
| Bénéfice net :                         | <b>895 308 €</b>   |
| Marge nette :                          | <b>13,70 %</b>     |



### **DOMAINE THERMAL MONTBRUN-LES-BAINS**

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| Capital (détenu à 100% CEB) :   | <b>13 200 €</b>    |
| Fonds propres (au 31/12/2014) : | <b>629 319 €</b>   |
| Chiffre d'affaires :            | <b>2 144 584 €</b> |
| Bénéfice net :                  | <b>204 949 €</b>   |
| Marge nette :                   | <b>9,56 %</b>      |

# LE PROJET DE VENTE

## LE BON COIN





# Le projet

## Le projet initial porté par la commune:

Par délibération du 15 juin 2015, l'actuel conseil municipal acte le principe de l'extension du bâtiment. **Ce projet de 3.5 millions sera financé à hauteur de 1 million d'euros par la commune qui sollicite pour le complément l'aide des différentes collectivités publiques.**

Ce projet permettrait, d'accueillir

- 4000 curistes annuels dans le bâtiment existant (2600 curistes actuellement)
- 60 000 ½ journées de remise en forme en construisant un « pôle de remise en forme séparé » (doublement du nombre actuel 30 000 ½ journées),

et la création de 20 emplois supplémentaires.

## Le projet proposé aujourd'hui porté par Valvital:

Le coût du projet a régulièrement évolué pour aboutir aujourd'hui à **4 millions d'euros.**

### La nature du projet

L'offre a globalement changé (p 2 appel à projet région)

- « la prise en charge globale et personnalisée du client sera au cœur de l'offre »
- « en s'appuyant sur sa caution médicale »

La notion de **cure « premium »** amène par contrario la notion de cure basique et laisse penser qu'une possibilité de cure à 2 vitesses va être proposée, le « client » qui remplace la notion de « curiste », l'utilisation de la « caution médicale » montrent que ce projet se détourne clairement de l'offre médicale thermale pour aller vers une proposition de tourisme de « santé ».

La construction en parallèle d'un complexe hôtelier (le groupe Accor est sur les rangs) confirme cette orientation de gestion « intégrée » ou le client ira directement de son hôtel aux lieux de cures et de soins. Cette orientation est également actée dans le rapport de gestion 2015 de la CEB « divers projets de développement dont la finalité est d'offrir une offre combinée établissement thermal + hébergement » (page 3 §2.6)

### Le montage de l'opération

La commune se désengagerait complètement de cette opération en vendant le bâtiment et les terrains nécessaires à la construction hôtelière. Cette vente serait conclue de gré à gré, sans mise en concurrence, entre la commune et une Société Civile Immobilière la BCR (Bernard et Catherine Riach). **Le montant de cette vente est annoncé entre 700 000 et 1.5 millions d'euros.**

La Caisse des Dépôts et Consignations participerait au capital de cette SCI, pour un montant inconnu et pour un temps limité en escomptant un revenu de 5% de son investissement. Ce montage permettrait à la SCI d'obtenir **les subventions suivantes :**

- **400 000 euros** sur les études (80 000 région-240 000 Europe-80 000 commune)
- **1.7 à 2 millions** euros sur la construction (plan thermal région 2016-2020).

Parallèlement cette SCI céderait le terrain à un groupe hôtelier pour la construction d'un complexe hôtelier.

# Les interrogations

## Sur la nature du projet :

Aucune étude d'impact économique n'a été remise au Conseil Municipal, les questions suivantes restent posées :

Les effets négatifs générés par l'activité seraient-ils résolus ? Seraient-ils accentués ?

La fragilité relevant de la part prépondérante serait-elle réduite ?

Les pratiques commerciales de gestion de l'offre « intégrée », pourraient provoquer une concurrence délétère pour les hébergeurs et les restaurateurs du village, en générant une **clientèle captive de l'offre hôtelière du groupe**, comme cela s'est produit dans d'autres communes thermales où Valvital s'est rendu propriétaire des thermes (**exemple : Aix les Bains : -30% CA pour les hôteliers et hébergeurs**).

**La perte de la mission de service public** qui proposait des cures médicalisées dans une station familiale et conviviale **vers une offre commerciale** gérée par des groupes Valvital-Accor convient-elle aux Montbrunois ?

## Sur le montage du projet :

L'opération consisterait:

|                                                                                         |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| à céder un patrimoine qui a coûté à la collectivité<br>(3.8 millions d'euros + travaux) | ≈ 4 millions d'€             |
| à transférer les subventions sur le nouveau projet.                                     | 2,1millions d'€              |
|                                                                                         | -----                        |
|                                                                                         | ≈ 6 millions d'€             |
| à déduire le montant de la vente                                                        | - 700 000 à 1,5 millions d'€ |

**De 4.5 M € à 5.3 M € donnés par la collectivité au groupe Valvital.**

**La commune encaisserait de 700 000 € à 1.5 millions d'euros.**

**Ce montant sera-t-il suffisant :**

|                                                                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| - pour rembourser l'encours de l'emprunt restant sur l'extension de 2007 :                                                 | 400 000 € |
| - pour honorer la part d'étude préliminaire restant à charge                                                               | 80 000 €  |
| - pour pérenniser la ressource en eau                                                                                      | ?         |
| - pour faire face au problème du fonctionnement de la station épuration                                                    | ?         |
| - pour faire face à la réclamation d'indemnités par Valvital<br>(fermeture administrative liée à un problème de pollution) | ?         |

## Projet- le cadre juridique

**La vente de gré à gré** a été retenue par l'équipe municipale.

Il n'y aurait, suite à cette vente, aucune relation juridique avec le Domaine Thermal à part :

- la mise en place d'une **convention concernant la fourniture d'eau thermale en qualité et quantité**
- la mise en place d'une **convention de fourniture d'eau potable**
- la mise en place d'une **convention de traitement de tous les rejets d'eaux usées.**

**La commune perdra toute action de contrôle sur cette activité.**

### Autres hypothèses

Le rapport ADAMAS de juillet 2016 précise :

**-qu'il n'est pas envisageable de construire un nouveau bâtiment dans le cadre d'un avenant de la DSP en cours**, d'une part par l'importance des travaux (4 millions), d'autre part parce que l'exploitation du service reste possible sans cette extension.

**- que la passation d'une nouvelle DSP est possible** avec 2 options :

**- l'exploitant prend la charge des investissements.** Il peut créer une société dédiée à l'exécution du contrat et permettre ainsi à la Caisse des dépôts et consignations de participer au financement.

\* Contrainte : l'obligation de mise en concurrence

\* Avantages : la commune conserve un droit de regard sur l'exploitation des thermes et en conserve la propriété-

**-la commune conserve la charge des investissements** (comme en 2006) avec obligation de mise en concurrence.

**- que la renégociation permettrait de rétablir les actions de contrôle** qui sont insuffisamment pratiquées aujourd'hui et de rééquilibrer

*D'autres possibilités existent :*

- *SEMOP (Société d'économie mixte à opération unique) : 2 actionnaires (une collectivité-un actionnaire opérateur économique) , collectivité doit détenir entre 34 et 85% du capital*

- *SEM (Société d'économie mixte) les collectivités doivent être majoritaires - pas de mise ne concurrence pour la constituer mais par contre mise en concurrence pour passer le contrat de délégation sauf si valvital possède moins de 30% du capital.*

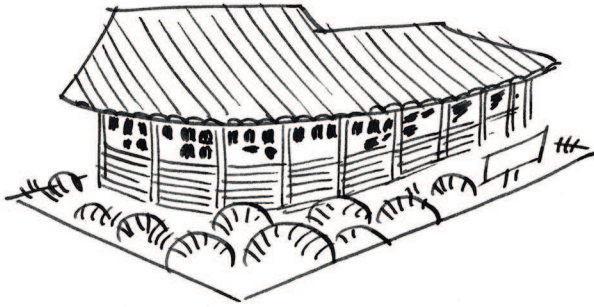
-*BEA (bail emphytéotique administratif)*

-*SPL (Société publique locale)*

- *Régie municipale.*



## LES NOUVELLES THERMES 2006



### FINANCEMENT

| ARGENT PUBLIC                                                                                                     | ARGENT PRIVÉ |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>80%</b> <small>État<br/>Région<br/>Dpt.</small><br><b>+</b><br><b>20%</b> <small>Commune<br/>(emprunt)</small> | <b>0%</b>    |
| <b>= 3,8 M€</b>                                                                                                   |              |

PATRIMOINE PUBLIC

## LE PROJET D'AGRANDISSEMENT 2017



### PROJET DE FINANCEMENT

| ARGENT PUBLIC<br>(Subventions recherchées) | ARGENT PRIVÉ            |
|--------------------------------------------|-------------------------|
| ETUDES 400 000 €                           | VALVITAL<br>+ CDC 19 M€ |
| PLAN THERMAL 1,7 M€                        |                         |
| <b>Total 2,1 M€</b>                        | <b>+ 2,1 M€</b>         |
|                                            | <b>≈ 4 M€</b>           |

TRANSFERT

PATRIMOINE PRIVÉ

QUOI??  
REVENDEUR  
LES BIJOUX DE  
FAMILLE AU PRIX  
DE LA FERRAILLE,  
T'APPELLES ÇA  
UNE BONNE  
AFFAIRE??

OUI MAIS  
ÇA DÉPEND  
POUR QUI  
"



## LA VENTE GRÉ À GRÉ

- aucune publicité
- aucune mise en concurrence
- aucune motivation
- aucun encadrement

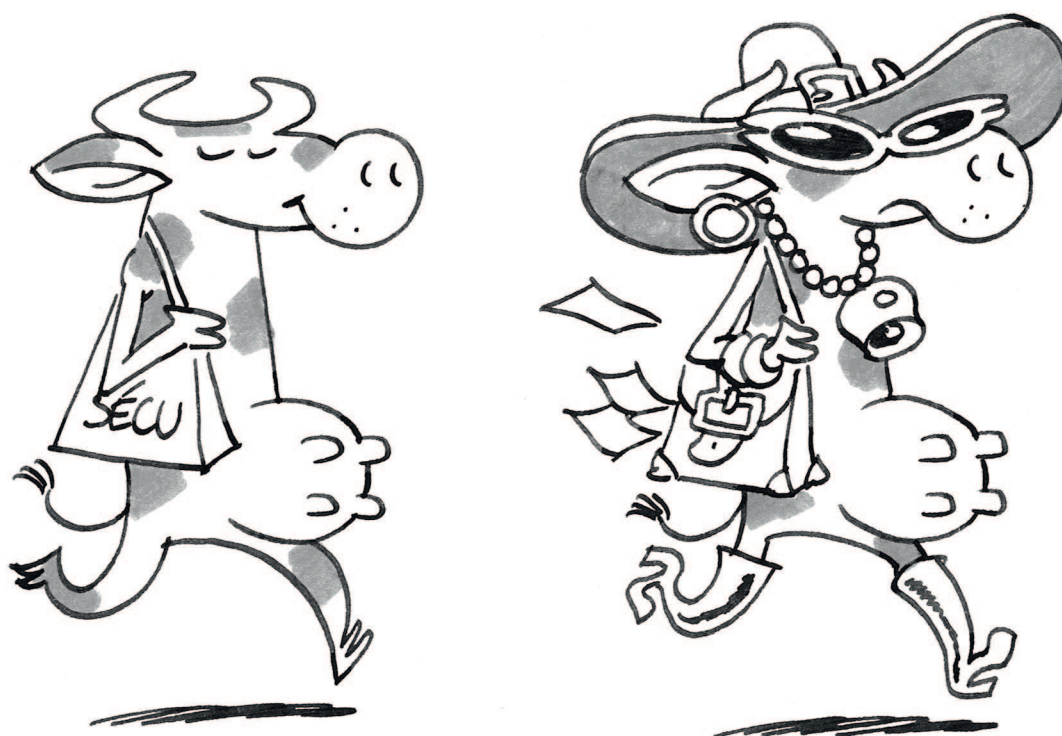
### MONTBRUN-LES-BAINS

### VALVITAL + CDC

| ARGENT PUBLIC                                                           | ARGENT PRIVÉ                              |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| STATION THERMALE<br>+ FONCIER COMMUNAL<br>+ SUBVENTIONS<br>PLAN THERMAL | <b>3,8 M€</b><br>+<br><b>2,1 M€</b>       |
| PRIX DE VENTE<br><b>1 à 1,3 M€</b>                                      | <b>TOTAL ARGENT PUBLIC</b><br><b>6 M€</b> |

ACHAT

# **QUEL DEVELOPPEMENT POUR MONTBRUN ?**



VACHE À LAIT CONVENTIONNÉE OU VACHE À LAIT PRÉMIUM ?