

CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES

DE PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR

Marseille, le 28 août 2001

Référence à rappeler :

Greffe/PP n°1696

Lettre recommandée avec AR n°

9288-7324- 6 FR

OBJET : Lettre d'observations définitives relative à la gestion de la commune de Cavalaire.

Monsieur le Maire,

La Chambre régionale des comptes a, dans sa séance du 25 juillet 2001, arrêté ses observations définitives au vu notamment des réponses adressées à ses observations provisoires.

Conformément à l'article L. 241-11 du Code des juridictions financières, ces observations devront être communiquées par vos soins à l'assemblée délibérante dès sa plus proche réunion ; elles feront l'objet d'une inscription à l'ordre du jour de cette assemblée et seront jointes à la convocation adressée à chacun de ses membres.

Vous voudrez bien trouver ci-joint le texte intégral des observations définitives de la Chambre.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,

Alain PICHON

Monsieur Louis FOUCHER

Maire

Hôtel de Ville

83240 CAVALAIRE SUR MER

CHAMBRE REGIONALE DES COMPTES

DE PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR

3ème section

OBSERVATIONS DEFINITIVES

SUR LA GESTION

DE LA COMMUNE DE CAVALAIRE-SUR-MER

(Département du VAR)

Années 1986 à 1998

Rappel de la procédure

La chambre a inscrit à son programme l'examen de la gestion de la commune de Cavalaire-sur-mer à partir de l'année 1986 qui a été attribué à Mme Duveillier, conseiller. Le président de la chambre en a informé M. Foucher, ordonnateur de la collectivité, par lettre en date du 23 mars 2000.

L'entretien de fin d'instruction a eu lieu le 23 octobre 2000 entre M. Foucher et le rapporteur.

Dans sa séance du 13 février 2001, la chambre a arrêté ses observations provisoires. En application des prescriptions de l'article R. 241-12 du code des juridictions financières, ces observations ont été transmises dans leur intégralité à M. Foucher et, pour partie au directeur du Crédit Local de France de Marseille ainsi qu'au directeur de la SA Casino du Golfe et de la SCI Casino de Cavalaire. La réponse de M. Foucher a été enregistrée, le 6 avril 2001, au greffe de la juridiction. Les directeurs du CLF, de la SA Casino du Golfe et de la SCI Casino de Cavalaire n'ont pas répondu. Les destinataires des observations provisoires n'ont pas demandé à être entendus par la chambre.

Après avoir entendu le rapporteur et pris connaissance des conclusions du commissaire du Gouvernement, la troisième section de la Chambre, a délibéré et adopté dans sa séance du 25 juillet 2001 ses observations portant sur les années 1986 à 1999 dans la composition suivante : M Giannini, président de section, M Gomez conseiller, et Mme Duveillier, conseiller-rapporteur.

En application des dispositions de l'article L. 241-11 du code des juridictions financières, ces observations devront être communiquées par le maire à son assemblée délibérante lors de la plus

proche réunion suivant leur réception. Elles feront l'objet d'une inscription à l'ordre du jour et seront jointes à la convocation adressée à chacun de ses membres.

Elles seront, après cette date communicables à toute personne qui en ferait la demande en application des dispositions de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978.

La commune de Cavalaire-sur-mer située au sud du golfe de Saint-Tropez, dans une région bénéficiant d'une renommée internationale, connaît une forte expansion démographique, sa population ayant augmentée de plus de 35 % entre le recensement de 1982 (3912 hab.) et celui de 1999 (5291 hab.).

Par ailleurs, Cavalaire-sur-mer bénéficie ainsi comme de nombreuses communes touristiques du golfe de Saint-Tropez d'un surclassement démographique dans la catégorie des villes de 20 000 à 40 000 habitants.

La présente lettre d'observations est limitée à l'examen de la situation financière de la collectivité ainsi qu'aux relations entre la commune et son casino, ce dernier point s'inscrivant dans le cadre d'une enquête commune à la Cour des comptes et aux Chambres régionales des comptes.

I - SITUATION FINANCIERE

Les données et les évolutions choisies sont celles relatives aux exercices 1994 à 1999 inclus.

La situation financière de la ville de Cavalaire sur mer sera examinée à travers :

la section de fonctionnement et de la fiscalité ;

la section d'investissement ;

l'évolution de l'endettement et les renégociations d'emprunt.

1.1 La section de fonctionnement

1.1.1. les dépenses de fonctionnement hors frais financiers.

Sur la période 1994-1999, les dépenses réelles de fonctionnement (hors intérêt de la dette), ont progressé de 36 % (49,7 MF en 1994 et 67,9 MF en 1999), alors que l'inflation sur la période évoluait de 6 %. La raison principale en est, comme souvent, mais seulement jusqu'en 1998, la progression des dépenses de personnel qui représentaient cette année-là 50 % des dépenses réelles de fonctionnement hors frais financiers, mais qui toutefois tombent à 40 % en 1999.

Cette baisse importante résulte, d'une part, de la départementalisation du service incendie et,

d'autre part, du transfert du personnel travaillant pour les services gérés par la caisse des écoles sur le budget de la caisse des écoles.

A périmètre constant, en l'occurrence entre 1994 et 1998, les dépenses réelles de fonctionnement hors frais financiers progressent de 19,7 % - soit 3,3 % en moyenne annuelle - alors que les dépenses de personnel croissent -elles de plus de 26 %, ce qui représente une progression annuelle de 4,3 %.

1.1.2. Les recettes de fonctionnement.

Sur la même période, les recettes de fonctionnement progressent de 32 % (62 MF en 1994 et 81,7 MF en 1999), soit à un rythme inférieur, à celui des dépenses. A noter qu'à compter de 1997, les cessions d'immobilisations viennent en recettes réelles de fonctionnement, ce qui n'est pas neutre et explique la forte progression de 10 % des produits entre 1997 et 1996, la vente des droits d'occupation du casino ayant permis d'enregistrer une recette de 3,3 MF.

L'évolution des contributions directes (+ 24 % entre 1994 et 1999) n'explique qu'en partie l'augmentation des recettes réelles de fonctionnement qui repose également, et pour un tiers, sur la progression des produits des jeux, des recettes liées à l'activité touristique (la taxe de séjour notamment, pour un produit de 1,2 MF en 1999) ainsi que les cessions d'actif.

S'agissant tout particulièrement du produit des jeux, la forte progression de la part du produit net perçue par la commune depuis l'ouverture du casino en juillet 1995 est spectaculaire et peut laisser présager de nouvelles hausses pour l'avenir, sans doute toutefois à un rythme moins élevé.

1995	1996	1997	1998	1999
19 122	13 1801	1 559 272	2 108 090	3 688 764

Valeurs en francs

1.1.3 Une fiscalité locale modérée du fait de l'attractivité touristique de la commune.

La charge fiscale qui pèse sur le contribuable local est sensiblement inférieure à ce qui est constaté au niveau national. La ville de Cavalaire tire en effet profit de son attractivité touristique et des ressources induites qui lui évitent une trop forte mobilisation de son potentiel fiscal, par ailleurs élevé en dépit de la faiblesse du tissu économique.

Le potentiel fiscal par habitant s'élève ainsi à 4 922 F, soit une valeur bien supérieure à celle constatée pour les communes de la même strate démographique, 3 361 F. Toutefois, les comparaisons trouvent rapidement leurs limites, s'agissant d'une ville de 5291 habitants qui bénéficie en outre d'un surclassement parmi les communes de la strate 20 000 - 40 000 habitants.

	Montant des bases (MF)	Montant du potentiel fiscal (MF)	Taux moyens nationaux	Taux votés à Cavalaire	Montant du produit fiscal (MF)	Coefficient de mobilisation du potentiel fiscal
TH	178	24,1	13,54 %	11,01 %	19,6	0,81
FB	112	19,3	17,25 %	13,86 %	15,6	0,81
FNB	0,8	0,3	40,73 %	45,22 %	0,3	1,11
TP	33,5	4,9	14,86 %	12,54 %	4,2	0,85
TOTAL	324	48,6	15,23 %	12,48 %	39,7	0,82

Valeurs 2000

La progression des bases fiscales en matière de taxe d'habitation et de foncier bâti demeure l'élément le plus notable de l'évolution de la fiscalité durant la période sous revue. Cette progression s'explique par le développement de l'habitat individuel, résultant notamment de l'attractivité de la commune pour la construction de résidences secondaires.

Il est à noter que cette vocation touristique tend à s'affirmer avec les années, comme pourrait en témoigner la faiblesse récurrente de la ressource tirée de la taxe professionnelle qui ne représentait déjà que 12,8 % du produit fiscal en 1993 et dont la part descend à 10,5 % en 2000.

Evolution 93-2000	Taux	Bases	Produit
TH	+ 13,62 %	+ 28,98 %	+ 46,26 %
FB	+ 13,60 %	+ 36,58 %	+ 56 %
FNB	+ 13,56 %	- 33,33 %	- 25 %
TP	+ 11,36 %	+ 8,06 %	+ 20 %

L'effet " base ", à l'exception notable de la taxe professionnelle, reste donc la principale explication de l'augmentation du produit fiscal, la progression des taux demeurant contenue.

1.1.4 Epargne brute et marge d'autofinancement.

	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Excédent brut de fonctionnement	12,3	12	12,1	18,4	15,2	13,8
Moins * Intérêts de la dette	6,5	6,4	6,8	5,8	4,9	4,2
Epargne brute	5,8	5,6	5,3	12,6	10,3	9,6
Moins *Capital de la dette	7,9	6,6	9,7	11,7	8	9,1
Marge d'autofinancement courant	(2,1)	(0,9)	(4,4)	0,9	2,3	0,5

Valeurs en MF

Il apparaît que la commune de Cavalaire ne générât pas suffisamment de recettes stables pour accompagner la croissance de ses charges sur la période 1994-1996, alors qu'en 1997, grâce aux cessions d'actifs, et en 1998 et 1999 en raison de l'augmentation des taux de la fiscalité locale, la commune parvient à enregistrer une forte croissance de son excédent brut de fonctionnement.

La ville a pu ainsi disposer d'un surcroît d'épargne pour rembourser par anticipation des emprunts pour un montant de 2,2 MF en 1996 et 3,3 MF en 1997 (qui correspondent au produit de la cession des droits d'occupation du casino).

Le taux d'épargne brute, qui est le rapport de l'épargne brute sur les recettes réelles de fonctionnement reste toutefois à un niveau satisfaisant au cours de la période sous revue. Il évolue entre 9,3 et 11,7 % entre 1994 et 1999, ce qui demeure supérieur au ratio critique de solvabilité de 5 %.

	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Taux d'épargne brute	9,3 %	8,6 %	7,7 %	16,2 %	13,1 %	11,7 %

En ce qui concerne la rigidité des dépenses, à savoir le rapport entre, d'une part, la somme des dépenses de personnel et de l'annuité de la dette, et, d'autre part, les recettes réelles de fonctionnement, il est possible de discerner une évolution favorable car le ratio diminue de 66 % en 1994 à 52 % en 1998. Cette valeur est donc passée en deçà du seuil de 60 % considéré comme critique en l'espèce.

Plus en " aval " des soldes intermédiaires de gestion, la marge d'autofinancement courant est un critère fondamental de l'analyse de la solvabilité de la commune. Cette ressource révèle en effet sa capacité à rembourser sa dette sans recourir à des ressources exceptionnelles et à autofinancer ses investissements. Or, cette marge d'autofinancement courant est restée résolument négative entre 1994 et 1996 et montre aujourd'hui une certaine fragilité qui résulte pour une part d'un accroissement des charges découlant du remboursement du capital de la dette et d'autre part de la constante progression des dépenses de fonctionnement.

1.2 La section d'investissement.

1.2.1. Les dépenses d'investissement

La priorité donnée au désendettement et les difficultés financières rencontrées par la ville entre 1995 et 1997 se confirment par l'analyse des dépenses d'investissement réalisées par la commune durant la période sous revue.

En effet, il faut noter une diminution progressive et importante des dépenses d'équipement, qui atteignent un plancher de 11,7 MF en 1997 et concomitamment une mobilisation croissante des

ressources pour rembourser les emprunts jugés les plus lourds par la ville (cf. infra). Cette tendance évolue à compter de 1998, année où l'effort d'équipement et le remboursement du capital de la dette retrouvent leur niveau de 1994. L'épargne générée à partir de 1998 permet par ailleurs à la commune de poursuivre son désendettement.

1.2.2. Les recettes d'investissement

(Valeurs en MF)	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Emprunts	14,9	8,4	11	5,1	7,4	8,6
Subventions, participations et FCTVA	7,7	5,5	4,8	4,6	9,7	6,6
Autres	2,9	5,5	7,4	2,1	0,6	0,1
Recettes réelles d'investissement	25,5	19,4	23,2	11,8	17,7	15,3
Marge d'autofinancement courant	(2,1)	(0,9)	(4,4)	0,9	2,3	0,5
Financement de l'investissement	23,4	18,5	18,8	12,7	20	15,8

Après avoir décliné entre 1994 et 1997, les recettes réelles d'investissement connaissent depuis lors une évolution positive. La commune voit sa santé financière s'améliorer et de meilleurs équilibres, faisant un appel plus mesuré entre l'épargne et les emprunts, semblent se dessiner pour financer l'investissement.

1.2.3. Le résultat d'investissement

(Valeurs en MF)	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Dépenses réelles d'investissement	27,4	23,7	25,7	23,5	27	27,2
Remboursement du capital de la dette	7,9	6,5	9,7	11,7	8	9,1
Dépenses d'investissement	19,5	17,2	16	11,8	19	18,1
Financement de l'investissement	23,4	18,5	18,8	12,7	20	15,8
Variation du fonds de roulement	1,9	0,4	(1,6)	0,9	1	(2,3)
Fonds de roulement au 31/12 de l'année	5,9	6,3	4,7	5,6	6,6	4,3

La restauration de la capacité d'épargne autorise la commune, depuis 1998, à financer ses nouveaux équipements principalement par des ressources permanentes, tout en maintenant le niveau global du fonds de roulement. La situation financière de la commune de Cavalaire ne semble donc plus connaître de déséquilibres préoccupants, les flux d'investissement étant comparables aux ressources générées.

1.3. L'évolution de l'endettement

1.3.1. Analyse quantitative

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	Evolution 94-99
Annuité de la dette (MF)	14,5	13	14,1	14,2	12,9	13,3	-8,3 %
<i>*Dont intérêts (hors ICNE)</i>	6,5	6,4	6,6	5,8	4,9	4,2	
<i>*Dont capital</i>	7,9	6,5	7,5	8,4	8	9,1	
Remboursements anticipés			2,2	3,3			
Encours de la dette (MF)	85,6	85	86,7	88,1	81,5	83,5	- 2,5 %
Par habitant (F) population permanente	19 245	20 296	19 731	20 050	18 091	18 535	
Par habitant (F) population DGF	8 540	9 006	9 001	9 147	8 365	8 570	

L'encours de la dette reste stable au cours de la période sous revue. Bien qu'il soit difficile d'établir des comparaisons avec les communes de démographie semblable, il est clair que l'encours de la dette rapporté au nombre d'habitants reste particulièrement élevé. A titre d'exemple, la moyenne nationale des communes de la strate 20 000- 40 000 habitants est de 7 012 F par habitant, alors que le ratio équivalent est de 5 347 F par habitant pour les villes de moins de 5 000 habitants.

	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Encours de la dette (M.F.)	85,6	85	86,7	88,1	81,5	83,5
Encours de la dette/RRF	138 %	130 %	126 %	113%	104 %	102 %
Epargne brute (M.F.)	5,8	5,6	5,3	12,6	10,3	9,6
Capacité de désendettement (années) (Rapport entre encours de dette et épargne brut)	14,7	15,1	16,3	7	7,9	8,6

Au-delà des incertaines comparaisons démographiques, la conjonction de l'amélioration de l'épargne et de la légère décreue du stock d'endettement, fait que l'encours de la dette par rapport aux recettes réelles de fonctionnement évolue favorablement. Cette évolution positive doit pour autant être relativisée par le fait que l'encours de la dette demeure supérieur aux recettes réelles enregistrées annuellement.

La capacité de désendettement, que mesure le rapport entre la dette et l'épargne brute (ou autofinancement brut, à savoir le solde des recettes et des dépenses réelles de fonctionnement) connaît, après une période préoccupante, une amélioration sur les trois dernières années. La commune pourrait rembourser sa dette en huit années et demie si elle mobilisait toutes ses capacités d'épargne pour ce faire, ce qui est comparable à la situation des villes de la même envergure.

1.3.2. Analyse qualitative

Débutée en 1996, la renégociation des emprunts contractés à une période où les taux d'intérêts étaient plus élevés s'est poursuivie les années suivantes, si bien que depuis cette date, un volume

d'emprunts de 17 MF, soit environ le cinquième du stock d'endettement, a été renégocié, auquel il faut ajouter des remboursements anticipés pour un montant de 5,5 MF.

Ces renégociations ont exclusivement porté sur des emprunts à taux fixes contractés avec le CLF, la Caisse d'Epargne et la CDC à des taux voisins, voire supérieurs à 10 %, et n'ont pas conduit à allonger les durées résiduelles de remboursement. Les conditions de renégociation ont été relativement peu satisfaisantes pour la commune, celle-ci ayant dû, pour renégocier un capital de 16,6 MF entre 1996 et 1999, s'acquitter de 2,1 MF de pénalités, soit plus de 12 %, alors que la durée résiduelle des emprunts était en moyenne de six ans et que donc, la part du capital dans le remboursement était prépondérante. En outre, la pénalité est venue majorer le montant du capital restant dû, ce qui a réduit d'autant l'attractivité du nouveau taux accordé.

Une approche plus fine permet de constater que les négociations ont été particulièrement difficiles avec le CLF pour les emprunts dont la durée résiduelle était la plus élevée.

Date	Référence	Taux initial	Durée résiduelle	Capital restant dû	Taux renégocié	Pénalités
11/7/96	5007822701 CLF	12,5 %	4	226 570 F	6,10 %	27 211 F
11/7/96	5007780001 CLF	13,95 %	3	490 561 F	5,65 %	64 075 F
10/3/98	5010919501 CLF	9,85 %	10	773 073 F	5,37 %	159 000 F
10/3/98	5010820001 CLF	9,50 %	7	1 264 563 F	5,10 %	207 000 F
10/3/98	5010821701 CLF	11 %	8	2 003 811 F	4,72 %	490 000 F
10/3/98	5010820901 CLF	8,8 %	10	1 432 963 F	5,56 %	243 000 F
TOTAL				6 191 541 F		1 190 286 F

Il apparaît ainsi que les gains enregistrés à l'occasion de la renégociation des prêts précédemment évoqués avec le CLF sont extrêmement modestes, de l'ordre de 30 000 F par an sur l'annuité, pour un capital supérieur à 6 MF. Aucune information sur les gains nets actualisés de cette renégociation n'a d'ailleurs été communiquée à l'assemblée délibérante.

Les refinancements entrepris avec la Caisse d'Epargne et la CDC ayant été plus favorables, les renégociations d'emprunts entre 1996 et 1999 permettent à la commune d'enregistrer une économie totale de 895 000 F sur les quatre exercices, ce qui ne permet pas d'affirmer que leur apport ait été déterminant dans l'amélioration de la santé financière de la ville.

En résumé de l'examen de la situation financière de la commune de Cavalaire, il ressort les points suivants :

La municipalité enregistre une amélioration significative de son épargne, notamment en raison de la progression du produit de la fiscalité locale qui résulte de l'attractivité touristique de la commune et de la progression des taux votés ;

Même si la situation financière apparaît aujourd'hui stable et assainie, les marges de manœuvre dont dispose la commune ne doivent pas être surestimées, comme l'attestent la progression des dépenses de personnel ainsi que la fragilité de l'autofinancement ;

La ville a mis à profit la progression de son épargne pour financer de nouveaux équipements sans créer de déséquilibres et réduire l'encours de sa dette ;

Bien que celui-ci demeure élevé, il est aujourd'hui compatible avec les ressources dont dispose la commune ;

Le bilan des renégociations d'emprunts reste pourtant mitigé, les gains enregistrés à cette occasion demeurant modestes.

II - LE CASINO

2.1 L'ouverture du casino de Cavalaire

2.1.1 Présentation

La ville de Cavalaire est une station touristique littorale classée en station balnéaire par décret en Conseil d'Etat du 15 juin 1956. A ce titre, conformément au code des communes, il peut être autorisé sur son territoire l'ouverture et l'exploitation d'un établissement de jeux dans les conditions fixées par la loi du 15 juin 1907 modifiée et ses décrets d'application, réglementant le jeu dans les casinos des stations balnéaires, thermales et climatiques.

L'économie de Cavalaire reposant sur le tourisme, l'installation d'un casino de jeux est apparue comme pouvant favoriser son développement touristique et économique, dynamiser le tissu commercial existant et valoriser l'image de marque et l'attractivité de la station.

Les casinos de jeux du Var se répartissant géographiquement à l'Est du département (casino de Saint Raphaël), et à l'Ouest (Hyères, Bandol, la Seyne sur Mer), la ville de Cavalaire a souhaité l'ouverture d'un casino sur son territoire. La zone d'influence géographique de ce casino est délimitée à l'aire du golfe de Saint-Tropez, regroupant une dizaine de communes pour la plupart touristiques qui accueillent chaque année plusieurs centaines de milliers d'estivants.

Le casino de Cavalaire occupait la 80ème place, au classement national de 1998/1999 par produit brut des jeux.

L'ouverture d'un deuxième casino dans la région du Golfe risque d'entraîner des difficultés pour chacun des établissements en hiver et une baisse du chiffre d'affaires global du casino de Cavalaire.

2.1.2 La procédure d'autorisation :

En application du décret n° 59-1489 du 22 décembre 1959 modifié et de l'arrêté ministériel du 23 décembre 1959 et après avis favorable du commissaire enquêteur désigné, le conseil municipal a par délibération du 7 septembre 1993 donné un avis favorable définitif à l'ouverture d'un établissement de jeux sur le territoire communal.

La commission supérieure des jeux ayant émis un avis défavorable à ce projet au motif principal de certaines imperfections contenues dans le cahier des charges, la ville de Cavalaire a présenté une nouvelle demande sur la base d'un nouveau cahier des charges. Cette demande a reçu un avis favorable de la commission et l'ouverture du casino a été autorisée par arrêté du ministre de l'intérieur en date du 24 juin 1994 renouvelée jusqu'au 1er juillet 2001 par arrêté du 8 juillet 1996.

2.1.3 La procédure d'attribution à la " SA Casino de CAVALAIRE "

La ville de Cavalaire a conclu avec la " SA Casino de Cavalaire " une convention sous forme de cahier des charges relatif à l'exploitation des jeux approuvé par délibération du conseil municipal en date du 28 janvier 1994 sans procéder à une mise en concurrence préalable prévue pour les délégations de service public au terme de la loi du 29 janvier 1993.

La collectivité a en effet négocié librement de gré à gré avec cette société, la conclusion d'un cahier des charges relatif à l'exploitation du casino.

Le contrôle de légalité, le Préfet du Var saisi pour avis dans le cadre de cette procédure et le ministère de l'intérieur n'ont fait aucune observation et ont validé l'ensemble de ladite procédure.

Au cours du contrôle, la collectivité a fait valoir par ailleurs qu'à cette époque, il n'était pas certain que les casinos de jeux constituaient une délégation de service public et entraient en conséquence dans le champ d'application de la loi précitée du 29 janvier 1993. Elle a en effet souligné que les services préfectoraux ont précisé que les casinos étaient des délégations de service public soumises à la loi Sapin qu'après avis du Conseil d'Etat n° 357.274 du 4 avril 1995.

Le capital de 1,2 MF de la SA Casino de Cavalaire est détenu à 34,83 % par M. Alain Cadi (ex-directeur régional du groupe Barrière) et à 65,1 % par les frères Raineau (anciens propriétaires du casino du Lyon Vert).

Le casino détient une participation majoritaire dans la société d'exploitation du casino d'Encausses (499 000 F soit 99,9 %) créée le 24 juillet 1998. Une convention d'intégration fiscale

a été conclue entre les deux établissements.

2.1.4 Les modalités d'occupation du Casino

La SEMICAM, Société d'Economie Mixte de Cavalaire a été chargée par la ville au terme d'une convention de concession en date du 24 novembre 1989, de la réalisation puis de la commercialisation de superstructures portuaires où se situe aujourd'hui le casino. Le casino étant construit sur le domaine public maritime, seul le transfert d'un droit d'occupation de longue durée était envisageable. La SEM a par actes sous seing privé en date du 17 juin 1993 signé avec la SCI Casino de Cavalaire des promesses de contrat d'occupation de longue durée portant sur 1050 m² pour la somme de 8 495 400 F HT (8 091 F/m²). La SCI Casino de Cavalaire est cogérée MM Alain Cadi et Olivier Raineau. Elle a un capital de 100 000 F dont la structure est identique à celle de la SA Casino de Cavalaire, Alain CADI détenant 350 parts et les frères Raineau 650 parts. Par avenant en date 25 octobre 1993, la ville a repris à la SEMICAM pour un montant de 17,9 MF HT, les lots d'une superficie de 1700 m² constituant la 2ème tranche des superstructures du centre d'animation et incluant les bâtiments destinés au casino.

Un contrat d'occupation tripartite a été conclu le 22 octobre 1994 entre la collectivité, la SEMICAM et la SCI du Casino de Cavalaire. Il est consenti pour une durée de 35 ans à compter du 24 juin 1994, moyennant le versement à la ville par la SCI de 8 168 800 F HT pour une surface totale de 1058 m² soit 7 721 F/m². Par avenant en date du 21 janvier 1998 une extension du droit d'occupation de longue durée de 162 m² est accordée à la SCI du Casino de Cavalaire pour le prix de 1 101 600 F HT soit 6 800 F/m².

Par ailleurs, il faut souligner l'incohérence entre les durées d'une part du contrat d'occupation consenti à la SCI et d'autre part du contrat d'exploitation conclu avec la SA Casino de Cavalaire. A la condition commune que l'autorisation ministérielle d'exploiter le casino soit reconduite, le premier expire le 22 octobre 2029 et le second le 24 juin 2012.

A cette deuxième date, la réalité de la mise en concurrence préalable qui devrait être organisée lors du renouvellement de la concession conformément aux dispositions de la loi du 29 janvier 1993 semble en conséquence, d'ores et déjà compromise, la ville étant liée avec la SCI jusqu'en 2029.

De même, il aurait été juridiquement préférable que la SCI et la SA soient parties aux deux contrats, le contrat d'occupation faisant un amalgame entre les deux personnes morales.

2.1.4 Fonctionnement du Casino

Bien qu'autorisé par arrêté du 24 juillet 1994, le fonctionnement du casino a débuté le 14 juillet 1995 avec l'exploitation du seul jeu de la boule. Après des travaux d'aménagement, les jeux traditionnels (roulette anglaise, black-jack) ont été ouverts à la clientèle le 4 avril 1996 soit près de

deux ans après l'arrêté autorisant l'ouverture. La justification de cette exploitation tardive n'a pas été réellement apportée. Elle est toutefois la cause des difficultés financières du Casino en 1995/1996 ayant nécessité un changement d'actionnaires et quatre augmentations de capital.

Un arrêté du 14 février 1997 a autorisé la mise en service de 50 machines à sous dont 49 ont été installés le 7 mars 1997.

Le Casino du Golfe est ouvert toute l'année.

L'article 3 du cahier des charges prévoit une ouverture de la Boule huit mois par an. Cette obligation est respectée. Pour les machines à sous, il est également prévu une ouverture huit mois par an et pour les " grands jeux " trois mois par an, ces jeux sont ouverts tous les jours de l'année.

Situation actuelle des installations :

3 Roulettes Anglaises

2 Black-Jack

2 Stud Poker

50 Machines à sous

Le chiffre d'affaire du casino évoluant rapidement et considérant la demande forte de la clientèle l'été, un dossier a été déposé en début d'année 2000 demandant l'autorisation d'installer et d'exploiter 50 machines à sous supplémentaires. Avec un parc de 100 machines, le produit réel des machines à sous attendu pour 2000/2001 serait d'environ 79 MF.

2.2 Chiffres clefs de l'activité :

(en francs)	1995/1996 (ouverture juillet 1995)	1996/1997	1997/1998	1998/1999	Evolution 1996/1999
Jeux traditionnels	2 460 835	3 111 057	2 651 742	4 006 420	28,78%
Réel MAS (49)		19 977 113	31 492 694	41 235 336	106,41%
Théorique MAS		16 252 021	26 688 651	35 495 648	118,41%
Total des jeux	2 460 835	19 363 079	29 340 394	39 502 068	104,01%
Produit brut réel	2 460 835	23 088 170	34 144 436	45 241 756	95,95%
Produit net des jeux	1 938 430	14 175 050	19 304 872	23 856 794	68,30%
prélèvt. Etat progressif	367 407	6 571 270	10 755 927	15 328 681	133,27%
Cahier des charges	55 369	724 544	1 100 265	2 031 457	180,38%
prélèvt. à employer	14 531	143 250	246 375	299 539	109,10%
Total des taxes revenant à la commune	92 110	1 381 671	2 175 858	3 564 325	157,97%
10% du prélèvt. Etat progr.	36 741	657 127	1 075 593	1 532 868	133,27%
Cahier des charges	55 369	724 544	1 100 265	2 031 457	180,38%

Avec la mise en exploitation des machines à sous, en mars 1997, le Casino de Cavalaire a vu son produit de jeux fortement progresser (68,3 % en trois ans).

Les jeux traditionnels ne sont pourtant pas marginalisés et représentent 16,8 % du produit total malgré des périodes de fermetures en hiver. Leur produit a augmenté de près de 30 % en quatre ans.

Bien que le produit réel des machines à sous augmente un peu moins rapidement que le produit théorique, l'écart en montant annuel progresse sensiblement (5,73 MF en 1999).

Le budget de la ville de Cavalaire n'est pas dépendant des activités casinotières, la part du produit des prélèvements revenant à la commune dans les recettes réelles de fonctionnement est toutefois passée de 1,8 % en 1997 à 4,4 % en 1999. En cas d'acceptation du doublement du parc des machines à sous, ces prélèvements pourraient passer pour l'exercice 2000/2001 à environ 7,5 MF, soit près de 10 % des recettes de fonctionnement.

Il convient d'ajouter à ce produit des prélèvements celui de la taxe professionnelle (335 838 F en 1999 dont 157 452 F revenant à la commune) ainsi que des sommes plus marginales comme celles consacrées par le casino à l'effort touristique et artistique de la ville ou encore la participation dite des " orphelins " (sommes oubliées par les clients, versées au CCAS -entre 5 et 10 000 F).

(en francs) <u>Groupe d'activités</u>	1995/1996	1996/1997	1997/1998	1998/1999
Administration générale				-1 930 527
Activités jeux	-3 096 680	3 322 672	4 341 856	9 078 899
Activités de restauration et activités artistiques	-605 651	-1 599 739	-1 372 738	-3 020 305
Activités diverses		392 337	-149 114	
Résultat d'exploitation	-3 752 233	2 423 251	3 412 174	6 663 993
Résultat net	-3 702 331	2 115 270	2 830 004	4 128 067

Au 31 octobre 1999, le chiffre d'affaires net ressort à 25,945 MF contre 15,265 MF au 31/10/1997 et 2,344 MF au 31/10/1996. Le bénéfice dégagé par l'établissement s'établit pour l'exercice 1998/1999 à 4,1 MF soit une progression de plus de 95 % par rapport à 1996/1997 confirmant l'essor du casino depuis l'installation des machines à sous.

Cette situation a été néanmoins facilitée en raison de la prise en charge par la SCI du casino de Cavalaire du financement des travaux et du paiement à la collectivité de l'indemnité d'occupation de longue durée.

Cela étant, le produit brut d'exploitation, bien qu'en augmentation, est fortement majoré par l'augmentation des prélèvements et des charges de personnel. Les charges afférentes aux salaires sont en effet passées de 3,734 MF en 1996/1997 à 4,876 MF en 1998/1999 et celles relatives aux charges sociales de 1,529 MF à 2,077 MF. De même à l'instar de tous les casinos, l'activité " restauration " est nettement déficitaire.

Enfin, concernant les pourboires, la chambre note qu'ils connaissent une évolution erratique et ne permettent pas d'assurer la rémunération des croupiers.

Ainsi, pour 1998/1999, le ratio pourboires/jeux de table s'établit à 21 % contre 29 % en 1996/1997 et 20 % en 1997/1998.

2.3 L'application de la convention d'exploitation des jeux :

Les caractéristiques quantitatives et qualitatives des prestations à la charge du casinotier mériteraient d'être redéfinies par avenant au cahier des charges actuellement en vigueur. La convention d'exploitation des jeux apparaît effectivement, en de nombreux points trop imprécise et insuffisante.

Le prélèvement communal

La loi n° 46-854 du 27 avril 1946 a fixé le taux maximum des prélèvements opérés par les

communes sur le produit brut des jeux dans les casinos à 15 %.

Ce prélèvement est fixé contractuellement à l'article 4 du cahier des charges :

Pendant la 1ère année : 3 %

De la 2ème à la 5ème année : 5 %

De la 6ème année à la 10ème année : 9 %

De la 11ème année à la 18ème année :

Si le produit brut total annuel des jeux, après abattement légal est < 48 125 000 F : 12 %

Si le produit brut total annuel des jeux, après abattement légal est > 48 125 000 F : 15 %

Le taux maximal de 15 % ne sera donc appliqué qu'à partir de juin 2005.

Les produits bruts des jeux ayant connu une croissance significative avec les machines à sous, ces taux réduits ne se justifient plus aujourd'hui et représentent un manque à gagner pour la collectivité. Ainsi, avec le doublement attendu du parc des machines sous au cours de l'exercice 2000/2001, l'évaluation prévisionnelle du produit brut théorique des jeux est de 68 MF bien au-delà des seuils prévus au cahier des charges. Le taux réduit de 9 % entraînerait donc un manque à gagner pour la commune sur le prochain exercice de l'ordre de 3 MF.

L'utilisation du prélèvement à employer :

L'article L. 2333-57 du CGCT (ancien art.L. 233-51 du code des communes) précise que " les recettes supplémentaires dégagées au profit des casinos par l'application du nouveau barème prévu à l'article L. 233-56 sont consacrées, à concurrence de 50 % de leur montant, à des travaux d'investissement destinés à l'amélioration de l'équipement touristique dans les conditions fixées par décret ... Ils peuvent être affectés, en tout ou partie, à l'équipement du casino, de ses annexes et de ses abords, après accord entre le concessionnaire des jeux et le conseil municipal...".

Le concessionnaire des jeux est tenu d'ouvrir dans sa comptabilité un compte spécialement destiné à retracer les opérations mentionnées ci-dessus tant en recettes qu'en dépenses. Les modalités d'emploi des sommes portées au crédit de ce compte devraient être définies par le cahier des charges ou par un avenant au cahier des charges en vigueur.

Or, le cahier des charges reste sur ce point trop général et limitatif. En effet il précise simplement en son article 5 que " les recettes supplémentaires dégagées après prélèvement, en application des articles L. 233-51 et R. 233-71 à R. 233-77 inclus du code des communes seront affectées à

des travaux d'embellissement de l'établissement et de ses abords. "

Depuis l'ouverture du casino, les travaux réalisés à ce titre concernent des travaux d'illuminations et d'embellissement de l'établissement pour 149 370 F et 168 262 F.

Par contre, le versement à la commune d'une somme de 380 000 F sous forme de subvention en capital, pour le réaménagement de la place publique du centre d'animation commerciale du port ne semble pas permis par le cahier des charges. Ces travaux ont toutefois été autorisés par le conseil municipal.

Les obligations contractuelles du concessionnaire en matière de spectacles et restauration :

L'effort artistique et d'animation du casino :

L'article 7 stipule que la " SA Casino de Cavalaire " sera membre de l'office du tourisme de la ville et cotisera à ce titre et qu'elle participera à la politique de promotion touristique de la station, ainsi qu'à l'animation artistique et culturelle de la ville (expositions, événements de qualité, etc....) ".

Le casino apporte son soutien à certaines animations culturelles et populaires organisées par la municipalité. Il est également partenaire de la médiathèque pour toutes ses expositions et sponsorise des animations sportives.

Pour les années 1995 à 1999, le casino a ainsi sponsorisé des associations sportives pour un montant de 440 930 F et subventionné des actions municipales pour 145 500 F ainsi que des actions de l'office du tourisme pour 40 000 F.

Les relations entre la société exploitante et ces organismes ne sont pas organisées par le cahier des charges.

En ce qui concerne, les activités de restauration, l'article 6 du cahier des charges impose l'ouverture d'un restaurant et d'un piano-bar au moins huit mois par an. La SA Casino de Cavalaire propose une brasserie adjacente à la salle des machines à sous ouverte tous les jours et un restaurant cabaret qui fonctionne le vendredi et samedi avec présentation d'artistes.

A ce sujet, le cahier des charges est également très laconique et ne prévoit pas la communication des tarifs à la collectivité.

La chambre prend acte qu'un avenant au cahier des charges est actuellement en cours d'élaboration en vue de préciser l'utilisation du prélèvement supplémentaire à employer ainsi que la participation et le soutien du casino aux actions culturelles, artistiques ou sportives organisées par la municipalité et les associations locales.

2.4 l'insuffisance des contrôles exercés par la commune.

Déléataire de service public, le casino est soumis aux dispositions de l'article L. 1411-3 du CGCT qui prévoient que le délégataire doit produire chaque année à l'autorité délégante un rapport comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution de la délégation de service public et une analyse de la qualité de service. Ce rapport est assorti d'une annexe permettant à l'autorité délégante d'apprécier les conditions d'exercice du service public.

Ces dispositions ne sont que très partiellement appliquées, un seul rapport succinct concernant l'exercice 1998/1999 ayant été produit à la chambre.

En outre, le cahier des charges ne définit absolument pas les modalités du contrôle.

Le renforcement des contrôles annoncé par la commune notamment par la mise en place d'un contrôle de gestion est en conséquence nécessaire.

Le président de section

Pierre Giannini

Le président

Alain PICHON