

**Monsieur le Président de la Chambre régionale des
Comptes Nouvelle-Aquitaine**
A l'attention de Monsieur Paul Serre
Conseiller et Maître à la Cour des Comptes
3 Place des Grands Hommes
CS 30059 - 33064 BORDEAUX CEDEX

Biarritz, le 19 novembre 2023

Références : Dossier suivi par [redacted] greffière de section
KSP GD230456 CRC - Contrôle n°2022-0064

Monsieur le Président,

Après avoir pris connaissance des différents points contenus dans votre rapport d'observations définitives daté du 20 octobre dernier, je vous prie de bien vouloir trouver nos éléments de réponse.

I. Les délais de transmission des délibérations et des comptes de la SEM au préfet (2.1)

Si des lacunes dans la transmission des délibérations de la SEM au préfet ont pu être relevées par la CRC sur la période passée et notamment sur la période entre 2017 et 2020, la SOCOMIX veille aujourd'hui et veillera à l'avenir scrupuleusement à transmettre les délibérations des assemblées générales et des conseils d'administration ainsi que les comptes annuels et les rapports du commissaire aux comptes au représentant de l'Etat dans les trente jours suivant leur adoption (article L. 1524-1 du CGCT).

Pour preuve, les délibérations des Conseils d'Administration de l'année 2023 (16 janvier, 14 avril et 30 juin) comme les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2023 ont été transmis au représentant de l'Etat dans le mois suivant la tenue de l'assemblée à l'exception de celles du Conseil d'Administration du 14 avril transmises au bout d'1 mois et 17 jours.

II. L'inventaire des biens (2.3)

L'inventaire en date du 20 février 2023, réalisé par les commissaires-priseurs Côte Basque Enchères a permis d'identifier et valoriser l'ensemble des biens du contrat de louage (cf. document INVENTAIRE HDP 2023 joint). Le recollement des objets a été très difficile en raison du manque de précisions et de photos lors de l'inventaire établi en octobre 2018.

Il est apparu, comme vous le souligniez, qu'un travail plus précis, numéroté, photographié et prisé était essentiel ; ce qui a été entrepris à partir du début du printemps de cette année 2023 avec l'établissement d'un numéro ou cartel de propriété de chaque objet afin de permettre un suivi des lots dans le temps.

Lors de l'inventaire de février 2023, d'autres objets (précisément 10 objets), importants pour l'hôtel - qui n'avaient pas été listés lors de l'établissement de l'inventaire d'octobre 2018 - ont été découverts et décrits avec précisions afin de permettre un bon suivi dans le temps.

Sur la base de cet inventaire réalisé en février 2023, il est apparu que 6 objets appartenant à la Ville avaient été malencontreusement vendus durant la période 2020-2021. Dès l'erreur identifiée, la SOCOMIX a alerté la Ville de Biarritz. La vente de ces 6 articles a représenté une recette pour un montant de 7.670€ ; montant qui sera restitué à la Ville de Biarritz, d'ici la fin de l'année 2023, après le vote d'une délibération de son conseil municipal.

1 avenue de l'Impératrice - CS 20157 - 64204 BIARRITZ Cedex - France

S O C O M I X - Biarritz

Enfin, l'ensemble du mobilier présent au Palais et locaux annexes a toujours été couvert par l'assurance multirisque, police FR73002048 souscrite par l'intermédiaire de OCSO ASSURANCES.

Concernant la recommandation n°2 du rapport d'observations définitives sur le marquage physique des biens loués à la SOCOMIX par la Ville de Biarritz, je souhaite vous préciser que la première étape qui consiste à l'identification des biens loués à la SOCOMIX a été finalisé par l'établissement d'un inventaire en date du 20 février 2023 réalisé par le commissaire-priseur Côte Basque Enchères et transmis à la Chambre régionale des comptes.

La dernière étape qui consiste à l'application d'un marquage physique sera réalisé par le même commissaire-priseuse avec l'appui des services technique de l'Hôtel du Palais lors de la prochaine période de fermeture annuel de l'Hôtel du Palais, entre le 1er février et le 6 mars 2024.

La Ville de Biarritz sera informée de ce marquage physique dès sa réalisation effective pour qu'elle puisse venir le contrôler sur pièce.

III. Le respect des règles relatives à la commande publique - Partie 4

1. Sur la soumission de la SOCOMIX aux règles de la commande publique (4.1)

La CRC considère que la SOCOMIX est un pouvoir adjudicateur par conséquent soumis aux règles de la commande publique.

2

Le raisonnement tenu par la CRC et la conclusion qu'elle en tire paraissent très critiquables dans la mesure où l'analyse juridique conduit au contraire à considérer que la SOCOMIX ne saurait être qualifiée de pouvoir adjudicateur.

À titre liminaire, la position de la CRC selon laquelle la SOCOMIX serait un pouvoir adjudicateur ne laisse pas d'étonner pour les deux raisons suivantes.

D'une part, en rappelant dans la synthèse du ROD que sa position vaut uniquement « *sous réserve de l'appréciation du juge compétent* », la CRC souligne à raison qu'elle n'a pas compétence pour affirmer en droit que la SOCOMIX serait un pouvoir adjudicateur.

La position catégorique de la CRC sur ce point est donc d'autant plus surprenante que celle-ci relève par ailleurs avoir eu connaissance d'analyses de deux conseils juridiques spécialisés successifs de la SOCOMIX qui concluent qu'il existe de sérieux arguments juridiques pour considérer que la SOCOMIX n'est pas un pouvoir adjudicateur.

La citation de l'analyse du 19 octobre 2017 du premier conseil juridique sur la qualification éventuelle de la SOCOMIX en pouvoir adjudicateur, figurant au premier paragraphe de la page 12 du ROD, est d'ailleurs, de manière révélatrice, tronquée et partielle. La CRC cite de la manière suivante la synthèse finale de cette analyse juridique :

S O C O M I X - Biarritz

contrôle mais il ne semble pas, au vu des documents en possession de la chambre, que le cabinet de conseil X ait abordé, dès 2018, la problématique de l'assujettissement de la SOCOMIX aux règles de la commande publique. En revanche, la chambre dispose d'un document en provenance d'un autre conseil juridique, en date du 19 octobre 2017. En se fondant sur l'arrêt Korhonen de la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) de 2003 (cf. suite du rapport), cet autre conseil juridique précise qu'un juge pourrait considérer que la SEM est soumise au droit de la commande publique. En effet, « *il nous semble a priori, sur la base des informations dont nous disposons à ce jour, possible de considérer que la SOCOMIX supporte le risque commercial lié à son activité.* (...) *Il n'en demeure pas moins que la CJUE a adopté, au début des années 2000, une solution de rigueur selon laquelle, dès lors qu'il est peu probable que les collectivités publiques actionnaires de l'entité permettront rarement qu'elle soit en faillite, ladite entité ne peut être regardée comme assumant le risque commercial de son activité.* (...) *Compte tenu de l'activité de la SOCOMIX et de la présence dans son actionnariat des villes de Biarritz et de Bayonne, il ne nous paraît pas exclu qu'un juge considère que ces communes ne laisseraient par la SOCOMIX faire faillite et interviendreraient donc pour supporter ses éventuelles dettes. En conclusion, il nous semble qu'il existe des arguments sérieux pour soutenir que la SOCOMIX ne répond pas - dans l'exercice normal de ses activités d'exploitation de l'Hôtel du Palais - à des besoins d'intérêt général autre qu'industriel et commercial, mais il ne nous est pas possible d'exclure qu'un juge adopte une position contraire en considération de la solution de rigueur adoptée par la CJUE en 2003* ».

La synthèse non tronquée de cette analyse est en réalité la suivante (les deux parties de la citation tronquées par la CRC dans le ROD étant soulignées ci-après) :

« *il nous semble a priori, et sur la base des informations dont nous disposons à ce jour, possible de considérer que la SOCOMIX supporte le risque commercial lié à son activité.* Cette analyse permettrait donc de considérer que la SOCOMIX répond à un besoin d'intérêt général industriel et commercial, et ne satisferait donc pas le second critère qui conduirait à sa qualification de pouvoir adjudicateur.

3

Il n'en demeure pas moins que la CJUE a adopté, au début des années 2000, une solution de rigueur selon laquelle, dès lors qu'il est peu probable que les collectivités publiques actionnaires de l'entité permettront rarement qu'elle soit en faillite, ladite entité ne peut être regardée comme assumant le risque commercial de son activité. Cette solution n'a toutefois pas été, à notre connaissance, réitérée depuis ces deux solutions.

Compte tenu de l'activité de la SOCOMIX, et de la présence dans son actionnariat des Villes de Biarritz et de Bayonne, il ne nous paraît exclu qu'un juge considère que ces communes ne laisseraient pas la SOCOMIX faire faillite, et interviendreraient donc pour supporter ses éventuelles dettes ».

Quoique prudente, cette position mérite d'autant plus d'être mise en avant qu'elle précédait directement la conclusion finale suivante de cette première analyse juridique :

« *En conclusion, il nous semble qu'il existe des arguments sérieux pour soutenir que la SOCOMIX ne répond pas – dans l'exercice normal de ses activités d'exploitation de l'Hôtel du Palais – à des besoins d'intérêt général autre qu'industriel et commercial, mais il ne nous est pas possible d'exclure qu'un juge adopte une position contraire en considération de la solution de rigueur adoptée par la CJUE en 2003* ».

Cette première analyse juridique de 2017, si elle n'avait pas ainsi été tronquée et utilisée de manière manifestement partielle par la CRC, plaidait donc pour le sérieux juridique de la position selon laquelle la SOCOMIX n'était pas un pouvoir adjudicateur.

Il en va de même des analyses juridiques fournies plus récemment sur ce point par le conseil juridique postérieur de la SOCOMIX qui, comme le relève la CRC, tendent à affirmer que la SOCOMIX n'est pas un pouvoir adjudicateur faute de répondre à des besoins d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel et commercial.

S O C O M I X - Biarritz

D'autre part, la CRC n'avait aucunement soutenu que la SOCOMIX serait un pouvoir adjudicateur lors de son précédent contrôle de la SOCOMIX portant sur les exercices 2005 à 2011 et ayant donné lieu à un rapport d'observations définitives en 2013.

Le changement de position de la CRC sur ce point ne manque donc pas de surprendre alors que les critères de qualification en pouvoir adjudicateur n'ont pas évolué depuis ce dernier contrôle.

Face au maintien de sa position par la CRC malgré tout, il est ainsi nécessaire de récapituler ci-après le raisonnement juridique au terme duquel il doit être considéré que la SOCOMIX ne constitue pas un pouvoir adjudicateur, contrairement à ce qu'affirme la CRC sur la base d'indices limités et insusceptibles d'emporter la conviction en droit.

En droit de l'Union européenne comme en droit interne, une personne morale de droit privé telle que la SOCOMIX n'est un pouvoir adjudicateur au sens d'organisme de droit public que si, entre autres conditions cumulatives, elle a été créée « *pour satisfaire spécifiquement des besoins d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel ou commercial* »¹.

La jurisprudence européenne a d'abord précisé à cet égard et de manière constante que « *constituent en général des besoins d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel ou commercial (...) des besoins qui, d'une part, sont satisfaits d'une manière autre que par l'offre de biens ou de services sur le marché et que, d'autre part, pour des raisons liées à l'intérêt général, l'État choisit de satisfaire lui-même ou à l'égard desquels il entend conserver une influence déterminante* »².

C'est pourquoi, symétriquement, l'existence d'une concurrence développée pour l'activité en question a très tôt été regardée comme une indication que cette activité était commerciale ou industrielle : « *l'existence d'une concurrence développée, et en particulier le fait que l'organisme concerné agit en situation de concurrence sur le marché, peut être un indice au soutien du fait qu'il ne s'agit pas d'un besoin d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel ou commercial* »³.

4

Cependant, il ne s'agit que d'un indice qui n'est pas, par lui-même, suffisant pour conclure à l'absence d'un besoin d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel et commercial.

En effet, la jurisprudence européenne rappelle régulièrement qu'il convient d'appréciier *in concreto* si les besoins d'intérêt général ont un caractère autre qu'industriel ou commercial.

Selon cette jurisprudence bien établie, « *l'appréciation de ce caractère doit être faite en prenant en compte l'ensemble des éléments juridiques et factuels pertinents, tels que les circonstances ayant présidé à la création de l'organisme concerné et les conditions dans lesquelles il exerce les activités visant à satisfaire des besoins d'intérêt général, y compris, notamment, l'absence de concurrence sur le marché, l'absence de poursuite d'un but lucratif, l'absence de prise en charge des risques liés à ces activités ainsi que le financement public éventuel des activités en cause* »⁴.

Par conséquent, la jurisprudence européenne retient de manière générale que « *si l'organisme opère dans des conditions normales du marché, poursuit un but lucratif et supporte les pertes liées à*

¹ Voir l'article 2 de la Directive 2014/24/UE du Parlement européen et du Conseil du 26 février 2014 sur la passation des marchés publics ; d'abord transposé par l'article 10 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics aujourd'hui abrogée et codifié désormais à l'article L. 1211-1 du code de la commande publique.

² Voir par exemple CJCE, 27 février 2003, *Adolf Truley*, aff. C-373/00, §50.

³ CJCE 10 novembre 1998, *BFI Holding*, aff. C-360/96, §49.

⁴ CJUE, 5 octobre 2017, *LitSpecMet UAB*, aff. C-567/15, §43.

S O C O M I X - Biarritz

*l'exercice de son activité, il est peu probable que les besoins qu'il vise à satisfaire soient d'une nature autre qu'industrielle ou commerciale*⁵.

Dans cette perspective, le considérant 10 de la Directive 2014/24 du 26 février 2014 sur la passation des marchés publics a même instauré une présomption de caractère industriel ou commercial dans un tel cas de figure en précisant « *qu'un organisme, qui opère dans des conditions normales de marché, poursuit un but lucratif et supporte les pertes liées à l'exercice de son activité, ne devrait pas être considéré comme un organisme de droit public, étant donné que les besoins d'intérêt général pour la satisfaction desquels il a été créé ou qu'il a été chargé de satisfaire peuvent être réputés avoir un caractère industriel ou commercial* ».

À titre illustratif, l'activité d'un comité (par ailleurs doté de la personnalité morale et contrôlé par des personnes publiques) ayant pour objet d'organiser des foires et expositions a été regardée comme visant à satisfaire des besoins d'intérêt général ayant un caractère exclusivement industriel ou commercial dès lors qu'il s'agissait d'une activité économique exercée dans un environnement concurrentiel et que ce comité supportait lui-même le risque économique de cette activité puisque sa gestion reposait sur des critères de rendement, d'efficacité et de rentabilité, alors même qu'il n'avait pas de but lucratif et ne distribuait pas de dividendes avec les bénéfices qu'il réalisait⁶.

Dans la même perspective, la Cour d'appel de Versailles a pu récemment juger que l'activité de la société consortium gérant le stade de France, quoique répondant à des besoins d'intérêt général, avait un caractère industriel et commercial au double motif, et après avoir rappelé la présomption établie par le considérant 10 de la Directive 2014/24 précitée, que ce consortium poursuivait un but lucratif et supportait les pertes liées à son activité⁷.

Par ailleurs et pour finir ce résumé de l'état du droit, il faut rappeler que la notion de pouvoir adjudicateur, y compris celle d'organisme de droit public, est une notion fonctionnelle par rapport aux objectifs des directives en matière de passation des marchés publics, qui vise ainsi à exclure, à la fois, le risque qu'une préférence soit donnée aux soumissionnaires ou aux candidats nationaux lors de toute passation de marché effectuée par les pouvoirs adjudicateurs et la possibilité qu'un organisme financé ou contrôlé par des personnes publiques se laisse guider par des considérations autres qu'économiques⁸.

5

Ainsi, dans l'appréciation pratique du caractère industriel et commercial des besoins d'intérêt général, il est en particulier décisif de déterminer s'il y a un risque que l'entité en cause se laisse guider dans ses décisions d'attribution de marchés par des considérations autres qu'économiques⁹.

⁵ CJCE, 15 mai 2003, *Commission c. Espagne*, aff. C-214/00, §81 ; CJCE 22 mai 2003, *Korhonen*, aff. C-18/01, §51 ; CJUE, 5 octobre 2017, *LitSpecMet UAB*, aff. C-567/15, §44.

⁶ CJCE 10 mai 2001, *Agora Srl*, aff. C-223/99.

⁷ CA Versailles, 10 novembre 2022, n° 20/00101.

⁸ Voir notamment CJCE, 15 mai 2003, *Commission c. Espagne*, aff. C-214/00, §53 ; CJUE, 5 octobre 2017, *LitSpecMet UAB*, aff. C-567/15, §31.

⁹ Voir les conclusions de l'avocat général S. Alber sous CJCE 10 mai 2001, *Agora Srl*, aff. C-223/99 (en particulier §§69-70 : « *À ce propos, il faut rappeler que, d'après la jurisprudence de la Cour, la présence d'une concurrence est un indice du caractère économique ou commercial de l'activité en question. Certes, cette circonstance ne suffit pas pour exclure la possibilité d'une activité «à caractère autre qu'industriel ou commercial». Combinée au fait que l'Ente Fiera supporte seul le risque financier de ses opérations, elle plaide cependant en faveur du caractère industriel ou commercial de ses activités. La pression exercée par la concurrence rend improbable que l'Ente Fiera se laisse guider dans ses décisions par des considérations autres qu'économiques. / 70. L'objectif de la directive 92/50, qui est «d'exclure le risque qu'une préférence soit donnée aux soumissionnaires ou candidats nationaux lors de toute passation de marché effectuée par les pouvoirs adjudicateurs», n'impose pas non plus d'inclure l'Ente Fiera dans le cercle des «organismes de droit public» qui seraient tenus par les règles en matière de passation de marchés publics. Pour réaliser l'objectif de la directive de façon efficace, la notion d'«organisme de droit public» doit recevoir une interprétation fonctionnelle . En conséquence, pour dire si une institution remplit les conditions de l'article 1er, sous*

S O C O M I X - Biarritz

Autrement dit, il convient « de vérifier, sur la base de tous les éléments juridiques et factuels de l'espèce, si, au moment de l'attribution du marché en cause au principal, les activités exercées par [l'entité], visant à la satisfaction des besoins d'intérêt général, étaient effectuées en situation de concurrence, et notamment si [l'entité] pouvait, eu égard aux circonstances de l'espèce, se laisser guider par des considérations autres qu'économiques »¹⁰.

En l'espèce, la SOCOMIX est une société commerciale de droit privé qui a été créée afin d'exploiter le fonds de commerce de l'Hôtel du Palais et d'assurer l'administration et la gestion des biens mobiliers et immobiliers rattachés au fonds de commerce dudit hôtel. Elle **a toujours exercé son activité dans le cadre d'un marché concurrentiel, opéré dans des conditions normales de marché, poursuivi un but lucratif, supporté les risques économiques et financiers liés à l'exploitation de son activité et est guidée par des considérations exclusivement économiques dans la passation des contrats répondant à ses besoins.** À ces divers titres, lesquels sont développés ci-après, la SOCOMIX a toujours exercé une activité commerciale et ne saurait donc pas être qualifiée de pouvoir adjudicateur.

Tout d'abord, l'objet de la SOCOMIX tel qu'il est défini à l'article 2 de ses statuts, qui est resté inchangé au cours de la période examinée, est le suivant :

- « *l'exploitation, par tous moyens autorisés par la loi et compatible avec le genre de la présente société, de fonds de commerce, d'hôtel, bar restaurant, piscine ainsi que l'administration et la gestion de tous biens mobiliers et immobiliers nécessaires à l'exploitation desdits fonds dans tout établissement et notamment dans celui connu sous la dénomination « Hôtel du Palais » exploité à Biarritz, Avenue de l'impératrice ;*
- *l'acquisition, la création, l'étude et/ou la construction, ou l'aménagement sur tous terrains d'immeubles et équipements complémentaires aux activités visées ci-dessus ;*
- *l'exploitation, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tout moyen des ouvrages et équipements réalisés ;*
- *et d'une manière générale, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ».*

6

Il ressort de l'objet social de la SOCOMIX que celle-ci a clairement une activité commerciale d'hôtellerie¹¹, notamment à Biarritz, qui se déploie donc sur un marché concurrentiel.

b), deuxième alinéa, de la directive 92/50, il faut toujours poser la question de savoir si les marchés qu'elle attribue recèlent un risque de discrimination des soumissionnaires en raison de leur nationalité.) ; les conclusions du même avocat général sous CJCE 22 mai 2003, Korhonen, aff. C-18/01 (en particulier §79 : « Ce qui est décisif, aux fins de savoir si une entité remplit les conditions pour être un organisme de droit public, c'est donc de déterminer s'il y a un risque que cette entité se laisse guider dans ses décisions d'attribution de marchés par des considérations autres qu'économiques (39). Si tel est le cas, la réalisation de la libre prestation de services est mise en danger, ce qui justifie l'application des directives sur les marchés publics (40). Dès lors qu'un organisme supporte lui-même le risque économique de son activité, il est en principe tenu de se laisser guider par des considérations économiques et de choisir ses cocontractants en conséquence) ; ou encore les conclusions de l'avocat général Campos Sanchez-Bordona sous CJUE, 5 octobre 2017, LitSpecMet UAB, aff. C-567/15 (en particulier les §53 à §55 : « dans l'esprit des directives 2004/17 et 2004/18, ce qui est important, c'est de garantir la concurrence sur le marché et de protéger celle-ci contre toute dénaturation ou distorsion causée par des acteurs qui échappent à la logique du libre commerce. Par conséquent, ce qui est décisif, ce n'est pas de savoir si VLRD, en fournissant des biens et services à LG, satisfait elle-même des besoins d'intérêt général ou si elle le fait de manière indirecte, mais si, dans l'une quelconque de ces deux hypothèses, elle agit dans les mêmes conditions que ses éventuels concurrents privés, à savoir sans être incitée à procurer des avantages indus aux producteurs nationaux »).

¹⁰ CJUE, 5 octobre 2017, LitSpecMet UAB, aff. C-567/15, §46.

¹¹ Pour une illustration récente de prise en compte de l'objet statutaire commercial, voir par exemple TA Montreuil, 29 septembre 2023, Conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux, n° 2010953, §12 : « les contrats en cause ne

La CRC relève d'ailleurs elle-même, à plusieurs reprises, combien ce marché est concurrentiel, à tel point qu'elle va jusqu'à préconiser de considérer la vente de l'hôtel du Palais (partie 8.2 du ROD, p. 39) au motif notamment que « *l'hôtellerie de luxe est un marché très concurrentiel, avec des investisseurs et grands groupes hôteliers qui poussent à la surenchère* ».

De plus, la SOCOMIX poursuit un but lucratif comme la CRC le reconnaît elle-même en relevant dans son ROD qu'elle « veille à maximiser ses résultats » (p. 13).

À cet égard, l'absence factuelle de versement de dividendes par la SOCOMIX à ses actionnaires, qui est l'un des seuls arguments avancés par la CRC au soutien de sa position exprimée dans le ROD (cf. p. 13), est indifférente en droit.

Comme préalablement indiqué, ce qui vaut en droit comme un indice est la poursuite d'un but lucratif, c'est-à-dire la recherche de bénéfices par la SOCOMIX bien plus que la distribution effective de dividendes, comme en témoigne le fait que la CJCE a pu précisément juger que l'activité d'une entité en charge d'organiser des foires était commerciale alors que les bénéfices que réalisait cette entité n'étaient pas distribués mais réinvestis¹².

Cette solution est logique : le point de savoir si une société poursuit un but lucratif en cherchant à dégager des bénéfices ne dépend pas de l'affectation effective de ces bénéfices (versement de dividendes ou mise en réserve/incorporation), laquelle relève du pouvoir décisionnaire de ses actionnaires.

Il est donc indifférent en l'espèce que les bénéfices, au demeurant modestes, réalisés par la SOCOMIX au début de la période examinée (un peu plus de 800 k€ au titre des exercices clos au 31 mars 2017 et au 31 mars 2018) n'aient pas été distribués mais mis en réserve sur décision des actionnaires¹³. Cela traduit uniquement une prudence des actionnaires dans la perspective connue dès alors de devoir financer à brève échéance des travaux de rénovation. La circonstance que les actionnaires aient décidé de ne pas verser de dividendes au cours des exercices antérieurs est pareillement indifférente pour caractériser la poursuite d'un but lucratif par la SOCOMIX.

7

L'absence de versement de dividendes sur la suite de la période examinée, à compter de l'exercice 2018, est pareillement indifférente en droit et imputable en fait aux résultats déficitaires enregistrés par la SOCOMIX. Au surplus, la volonté de distribuer à terme des dividendes lorsque les résultats le permettront est hors de doute dès lors notamment que, comme le relève la CRC elle-même, l'article 7 du pacte d'actionnaires du 25 octobre 2018 prévoit expressément une distribution annuelle de dividendes aux actionnaires de la SOCOMIX dans la limite des liquidités disponibles.

La SOCOMIX exerce donc une activité économique sur le marché manifestement concurrentiel de l'hôtellerie à Biarritz et poursuit à l'évidence un but lucratif – comme la CRC l'admet elle-même.

Par ailleurs, la SOCOMIX supporte seule les pertes liées à l'exercice de son activité, comme le reconnaît expressément la CRC elle-même dans le ROD (p. 13 : « *il n'existe pas de mécanisme contractuel de compensation de ses pertes par la commune* »).

relèvent pas de la législation des marchés publics, dès lors que le conseil interprofessionnel du vin de Bordeaux, qui exerce une activité d'intérêt général de nature commerciale, n'a pas le caractère d'un pouvoir adjudicateur ».

¹² CJCE 10 mai 2001, Agora Srl, aff. C-223/99 (voir le §67 des conclusions de l'avocat général S. Alber).

¹³ Voir les résolutions d'affectation du résultat votées par l'assemblée générale des actionnaires le 19 juin 2017 et le 25 octobre 2018 respectivement.

S O C O M I X - Biarritz

D'ailleurs, son résultat net a été déficitaire depuis 2018, du fait notamment de la baisse importante de son chiffre d'affaires dans le double contexte de la rénovation de l'Hôtel du Palais et ensuite de la crise sanitaire. Pour y faire face, la SOCOMIX a notamment eu recours au chômage partiel et a contracté un prêt garanti par l'État en juin 2021, comme nombre d'autres sociétés du secteur de l'hôtellerie.

De surcroît et à cet égard, le programme de rénovation de l'Hôtel du Palais a été structuré pour éviter à la ville de Biarritz, principal actionnaire, de le financer, le bail emphytéotique et la cession du fonds de commerce à la SOCOMIX étant précisément destinés à permettre à la SOCOMIX d'en assurer seule le financement. En effet, ainsi pourvue, la SOCOMIX était à même d'attirer des investisseurs privés, en l'occurrence DF Collection, et d'obtenir un prêt de la part d'établissements bancaires, sans avoir besoin d'une quelconque aide financière ou d'une garantie de la part de la ville de Biarritz.

Enfin, l'existence d'actionnaires privés – dont l'intérêt est guidé par des objectifs de rentabilité – au capital social de la SOCOMIX implique nécessairement que cette dernière effectue ses choix au regard de considérations économiques¹⁴.

Dans ces conditions, la SOCOMIX, qui opère dans des conditions normales de marché, qui poursuit un but lucratif et qui supporte les pertes liées à l'exercice de son activité, ne saurait être considérée comme un pouvoir adjudicateur, étant donné que les besoins qu'elle est chargée de satisfaire doivent être réputés avoir un caractère industriel ou commercial.

Au-delà de l'absence de versement de dividendes par la SOCOMIX – élément indifférent en droit –, la CRC ne mentionne que deux éléments pour justifier sa position selon laquelle l'activité de la SOCOMIX répondrait à des besoins d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel et commercial.

8

D'une part, la CRC fait valoir dans son ROD (p. 14) que les modalités de calcul du loyer dû par la SOCOMIX à la ville de Biarritz dans le cadre de l'ancien contrat de location-gérance, dont le montant dépendait du résultat d'exploitation de la SOCOMIX, constituaient un avantage ou traitement de faveur (par rapport à un loyer comprenant au moins une part fixe pour refléter la valeur intrinsèque de l'immeuble) discordant avec l'idée qu'elle opérait dans des conditions normales de concurrence.

Cependant, comme la CRC en a expressément pris acte dans son rapport d'observations définitives de 2013, ces modalités de calcul ne résultent pas uniquement d'un choix politique mais également de la nécessité de prendre en compte l'endettement de la société qui avait financé la construction du centre de remise en forme et de travaux de rénovation et de mise aux normes de l'établissement. Du point de vue de la ville de Biarritz considérée comme un actionnaire et propriétaire rationnel, il n'était donc pas illogique de consentir alors des modalités de calcul du loyer adossées au résultat d'exploitation de la SOCOMIX – modalités davantage destinées à s'assurer que la SOCOMIX puisse investir et supporter le poids des investissements tels que celui-ci sans solliciter des fonds propres additionnels de son actionnaire principal (la ville de Biarritz et donc, indirectement, le contribuable local) plutôt qu'à assurer un montant de loyer faible¹⁵. Du reste, contrairement à ce qu'affirme la CRC dans le ROD, la sous-évaluation du loyer n'était pas une donnée structurelle des relations liant la SOCOMIX à la ville

¹⁴ C'est d'ailleurs pourquoi la CJUE considère que les SEM ne peuvent bénéficier du mécanisme de quasi-régie ou *in house* : « tout placement de capital privé dans une entreprise obéit à des considérations propres aux intérêts privés et poursuit des objectifs de nature différente [par comparaison avec les objectifs d'intérêts publics poursuivis par une autorité publique et ses services] » (CJCE 11 janvier 2005, *Stadt Halle*, aff. C-26/03, §50).

¹⁵ Voir [l'article de Sud Ouest du 3 octobre 2013](#) rapportant le conseil municipal au cours duquel avait été discuté le précédent ROD de la CRC : « Le maire note que le rapport met en avant la question du loyer, qui, précisons-le, est ici proportionnel aux bénéfices. «Les actionnaires ont, en d'autres temps, opté pour ce principe de sorte que tout investissement, comme le spa par exemple, soit payé par l'hôtel du Palais et non par le contribuable.» En d'autres termes, c'est la clientèle qui paie ».

S O C O M I X - Biarritz

puisque le loyer variable en fonction du résultat d'exploitation a pu être élevé pour certains exercices¹⁶.

Par ailleurs et au surplus, la révision des modalités de calcul du loyer qu'appelait la CRC de ses vœux en 2013 a effectivement été réalisée dans le cadre du nouveau bail emphytéotique conclu en 2018 dont le loyer inclut une part fixe – sans pour autant que la CRC estime de ce fait que la SOCOMIX ne serait plus un pouvoir adjudicateur puisque la recommandation n° 3 du ROD est de respecter les règles applicables aux marchés publics à l'avenir (encadré p. 16).

En conséquence, ce seul élément ne saurait conduire à qualifier la SOCOMIX de pouvoir adjudicateur.

D'autre part, la CRC insiste, dans son ROD (p. 14-15), sur un point de l'arrêt *Korhonen*¹⁷ qu'elle cite et selon lequel les collectivités territoriales finlandaises seraient en pratique peu enclines à laisser l'équivalent finlandais des SPL¹⁸ faire faillite et préféreraient ainsi les recapitaliser, en prétendant qu'il en irait de même pour la ville de Biarritz vis-à-vis de la SOCOMIX.

La SOCOMIX estime que la CRC confère une importance excessive à cet arrêt, isolé et jamais réitéré comme relevé dans la note d'analyse du 19 octobre 2017 de son premier conseil juridique, et même à un point spécifique de cet arrêt.

En effet, la circonstance précitée n'a constitué qu'un indice parmi d'autres – au premier titre desquels le fait que la recherche de tels bénéfices ne pouvait, en aucun cas, constituer l'objectif principal des sociétés de développement finlandaises, celles-ci devant toujours, aux termes de la législation finlandaise, viser à promouvoir prioritairement l'intérêt général des habitants de la collectivité territoriale concernée – ayant conduit la Cour à estimé « *vraisemblable* » que l'activité de la société en cause répondait à un besoin d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel ou commercial¹⁹. 9

L'arrêt n'est d'ailleurs pas concluant sur ce point et invite la juridiction de renvoi à l'apprécier, de manière classique, au regard notamment des « *conditions dans lesquelles elle exerce son activité, en ce compris, notamment, la poursuite éventuelle d'un but lucratif et la prise en charge des risques liés à son activité* » (cf. §56 et §59 de l'arrêt).

Plus encore, il est constant en droit que l'existence ou l'absence de besoins d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel ou commercial doit s'apprécier « **objectivement** »²⁰.

Dans l'affaire *Korhonen* qui vient d'être évoquée, d'ailleurs, l'avocat général S. Alber précisait expressément que les allégations du gouvernement finlandais selon lesquelles les collectivités territoriales couvriraient habituellement les pertes des sociétés de développement devraient être vérifiées et objectivées par la juridiction de renvoi²¹.

¹⁶ De fait, comme l'a relevé la CRC dans son rapport de 2013, si le montant du loyer a varié au cours des exercices, il s'est parfois élevé à des sommes importantes (par exemple 595 k€ en 2005 ou encore 670 k€ en 2008).

¹⁷ CJCE 22 mai 2003, *Korhonen*, aff. C-18/01.

¹⁸ Cet arrêt concernait en effet une société anonyme dite de développement (dont l'activité était immobilière) dont le capital était détenu intégralement par une ville finlandaise (voir §6 de l'arrêt).

¹⁹ Voir §54 et 55 de l'arrêt CJCE 22 mai 2003, *Korhonen*, aff. C-18/01.

²⁰ CJCE 10 novembre 1998, *BFI Holding*, aff. C-360/96, §63 ; CJCE 12 décembre 2002, *Universale-Bau e.a.*, aff. C-470/99, §60.

²¹ « *81 Si l'on applique ce schéma à la défenderesse, il appartient à la juridiction de renvoi de rechercher d'abord dans quelle mesure le contrat de société de Taitotalo comporte une clause prévoyant que la ville de Varkaus est tenue de compenser les déficits de Taitotalo. Une obligation de ce genre pourrait découler aussi de dispositions du droit national ou de règles coutumières. Il faut se demander ici si non seulement il existe une réglementation expresse concernant le comblement des déficits, mais si c'est aussi l'usage. Si la ville de Varkaus devait effectivement prendre à sa charge les déficits de la défenderesse ou se porter caution pour elle, par exemple, il appartiendrait à la juridiction de renvoi d'en tenir compte. / 82 Les observations de la république de Finlande à l'audience donnent à penser que,*

Or, au cas présent, la CRC a elle-même constaté et reconnu expressément à propos de la SOCOMIX qu'il « *n'existe pas de mécanisme contractuel de compensation de ses pertes par la commune* » de Biarritz (ROD, p. 13-14).

En l'absence de tout texte qui imposerait aux collectivités territoriales de couvrir les pertes des sociétés d'économie mixte dont elles sont actionnaires (et pas les seuls actionnaires, à la différence des SPL ou des sociétés de développement finlandaises, puisqu'il y a nécessairement des actionnaires privés), aucun élément objectif ne vient donc étayer l'idée que la ville de Biarritz aurait vocation à couvrir indéfiniment les pertes de la SOCOMIX dès lors notamment que la première serait peu enclue à voir la seconde faire faillite.

À cet égard, la CRC soutient certes que « *c'est bien la volonté d'éviter la faillite de la Socomix qui a conduit la ville à chercher des moyens de la recapitaliser, dans l'urgence en avril 2022* » (ROD, p. 15). Cependant, cette affirmation, même à la supposer exacte pour les besoins du raisonnement, ne démontre nullement que la ville de Biarritz couvrirait de manière économiquement irrationnelle les pertes de la SOCOMIX ni que cette dernière constituait un pouvoir adjudicateur lorsqu'elle a conclu les contrats évoqués dans les parties 4.2 à 4.4 du ROD.

En effet, la circonstance postérieure de la recapitalisation d'avril 2022 est par définition indifférente en droit pour apprécier si la SOCOMIX était un pouvoir adjudicateur lorsqu'elle a conclu les contrats évoqués dans les parties 4.2 à 4.4 du ROD.

En outre, comme le précise la délibération de la ville de Biarritz du 11 avril 2022, cette augmentation de capital par apport en numéraire de la ville de Biarritz en tant qu'actionnaire de la SOCOMIX a été effectuée « *pari passu par rapport aux augmentations de capital auxquels souscriront respectivement DF Collection et la Caisse des Dépôts et Consignations* »²² - la présence d'actionnaires privés comme DF Collection au capital de la SOCOMIX constituant d'ailleurs une autre différence notable d'espèce par rapport au cas des SPL finlandaises évoqué dans l'arrêt *Korhonen*.

10

Or, selon la Commission européenne, « *lorsqu'une opération est réalisée aux mêmes conditions (ce qui implique des niveaux de risque et de rémunération identiques) par des organismes publics et des opérateurs privés se trouvant dans une situation comparable (opération pari passu), comme cela peut se produire dans des partenariats public-privé, il peut normalement en être déduit que cette opération est conforme aux conditions du marché* »²³.

Il s'agit d'une déclinaison du critère de l'investisseur privé ou avisé qui consiste, notamment dans le cas d'une entreprise dont le capital social est détenu en tout ou partie par les autorités publiques, à apprécier si, dans des circonstances similaires, un associé privé se fondant sur les possibilités de

normalement, les communes évitent que des sociétés qui leur appartiennent ne tombent en faillite. / 83 Si toutefois Taitotalo devait effectivement supporter elle-même un risque économique et financier, sans qu'elle puisse s'attendre à ce que les pouvoirs publics lui viennent en aide, elle satisfairait un besoin industriel et commercial. / 84 En conclusion, il convient donc de répondre à la question du kilpailuneuvosto qu'une société anonyme qui appartient à une municipalité et qui est soumise à la direction de celle-ci, qui passe des marchés en vue de la planification et de la construction d'un lotissement concernant des locaux à usage professionnel qui sont loués dans l'intérêt général à des entreprises, est un pouvoir adjudicateur au sens de l'article 1er, sous b), de la directive 92/50, dès lors qu'elle n'a pas à supporter à elle seule le risque économique inhérent à son activité puisqu'elle peut obtenir que la ville compense ses pertes éventuelles » (nous soulignons).

²² La CRC relève d'ailleurs (cf. ROD 5.3, p. 25-26) que l'investissement de la ville de Biarritz dans la Socomix depuis 2018 a été à peu près équivalente au montant de l'investissement financier du groupe JC Decaux.

²³ Commission européenne, 19 juillet 2016, *Communication relative à la notion d'aide d'État*, §86.

S O C O M I X - Biarritz

rentabilité prévisibles, abstraction faite de toute considération de caractère social ou de politique régionale ou sectorielle, aurait procédé à un tel apport en capital²⁴.

Dans ces conditions, ni l'augmentation de capital d'avril 2022 ni aucun autre élément ne soutient l'idée que la ville de Biarritz aurait vocation à couvrir quoi qu'il en coûte les pertes de la SOCOMIX et que celle-ci ne supporterait pas les pertes de son activité commerciale – comme en témoigne du reste le fait que la SOCOMIX supporte des pertes depuis 2018.

La CRC ne saurait donc se fonder sur l'intention qu'elle prête subjectivement à la ville de Biarritz pour en déduire que la SOCOMIX n'assumerait pas les pertes afférentes à son activité, et ce d'autant moins qu'elle a elle-même constaté qu'il n'existe pas de mécanisme de compensation des pertes de la SOCOMIX par la ville de Biarritz.

Ainsi, les rares éléments de raisonnement mis en avant par la CRC dans le ROD ne sont guère convaincants et sont insusceptibles de remettre en cause le constat – largement dressé par la CRC elle-même qui ne tire pas les conséquences de ses propres constatations – que la SOCOMIX exerce une activité commerciale (hôtellerie à Biarritz) dans un marché fortement concurrentiel et dans des conditions économiques normales, en poursuivant un but lucratif et en supportant les pertes liées à l'exercice de son activité.

Par conséquent, conformément au droit européen et interne le mieux établi, **les besoins que la SOCOMIX est chargée de satisfaire doivent être réputés avoir un caractère industriel ou commercial**, sans qu'aucun élément ne remette sérieusement en cause cette présomption.

La SOCOMIX ne saurait donc être qualifiée de pouvoir adjudicateur, contrairement à ce qu'affirme à tort la CRC sur la base d'indices limités et, en tout état de cause, peu déterminants.

11

*

2. Sur les modalités de conclusion des marchés de travaux, des marchés de services et du contrat de gestion hôtelière (parties 4.2 à 4.4 du ROD, p. 16 à 21)

Tous ces développements du ROD forment la déclinaison du postulat de la CRC selon lequel la SOCOMIX était un pouvoir adjudicateur qui n'aurait donc pu les conclure que dans le cadre de la commande publique.

Ces développements n'ont donc pas de portée propre puisque la SOCOMIX estime, au vu de ce qui précède et contrairement à la CRC, qu'elle n'était pas tenue de respecter le droit de la commande publique dès lors qu'elle ne saurait être qualifiée de pouvoir adjudicateur.

Ils n'appellent donc pas de remarque additionnelle spécifique de la part de la SOCOMIX.

²⁴ CJCE, 10 juillet 1986, *Belgique c/ Commission*, aff. n° C-234/84 ; voir pour une application récente de ce critère de l'investisseur privé/avisé dans le cadre de la contestation d'une délibération du conseil régional de la Réunion autorisant la région à participer à hauteur de 34m€ à l'augmentation de capital de la SEMATRA, SEM détenue majoritairement par la région et qui possède la compagnie aérienne Air Austral : T.A. de la Réunion, 4 juillet 2014, *Société Corsair*, req. n° 1200687 jugeant « *qu'une mesure accordée au moyen de ressources d'une collectivité publique qui place l'entreprise bénéficiaire dans une situation financière plus favorable que celle de ses concurrents et qui, pour cette raison, à la fois fausse ou menace de fausser la concurrence et affecte les échanges entre États membres ne saurait, en principe, échapper à la qualification d'«aide» au sens de l'article 107 TFUE en raison des objectifs poursuivis par cette collectivité ; que, toutefois les conditions que doit remplir une mesure pour relever de la notion d'«aide» au sens de cet article ne sont pas satisfaites si l'entreprise publique bénéficiaire pouvait obtenir le même avantage que celui qui a été mis à sa disposition au moyen de ressources publiques dans des circonstances qui correspondent aux conditions normales du marché, cette appréciation s'effectuant par application du critère de l'investisseur privé* ».

S O C O M I X - Biarritz

*

4.3 Pièces comptables pour l'exercice 2017 et note 29 page 18

Conformément au Code du commerce, les documents relatifs aux comptes annuels (bilan, compte de résultat, annexe, tous documents comptables, factures, pièces justificatives, etc.) sont effectivement bien conservés au moins dix ans au sein de la SOCOMIX, en version papier jusque l'année 2016, ensuite en version électronique depuis 2017.

À ce titre, nous vous transmettons les 3 factures de la société PwC France pour l'année 2017 indiquées manquantes dans votre rapport.

IV. Le montage Juridique - Partie 5

La Chambre s'interroge sur l'arrêt des négociations avec FOUR SEASONS et semble l'attribuer uniquement à une analyse réalisée par PWC en juin 2017 montrant que le BP de FOUR SEASONS n'était pas viable.

Il apparaît qu'il s'agit davantage d'un faisceau de raisons qui a conduit à cette rupture plutôt que de la seule analyse de PWC en juin 2017. La raison essentielle étant que sur l'ensemble des points abordés en négociation avec FOUR SEASONS, aucun n'a connu d'avancées. Les négociations étaient bloquées sur tous les points que la SEM souhaitait faire évoluer.

Dans la proposition remise par FOUR SEASONS, plusieurs caractéristiques clés demandaient ainsi à être vérifiées ou modifiées :

- Une durée de contrat très longue de 4 fois 20 ans soit 80 ans au total : extrait candidature de Four Seasons : « *Four Seasons will provide a long term commitment to our development and owning partner and the Biarritz market by entering into an 80-year contract with the city to brand and operate the Hotel du Palais* ».
- Un montant de travaux initialement estimé à 70M€, estimation ramenée en fin de phase de sélection à 50M€. La crédibilité de ce dernier montant méritait d'être vérifiée et/ou un moyen de plafonnement devait être recherché
- la capacité commerciale à dynamiser la clientèle du Palais hors saison en attirant une clientèle professionnelle plus que de particuliers

Or, sur ces trois points clés, aucune avancée significative n'a pu être constatée.

Sur la durée du contrat, Four Seasons, après plusieurs réunions de négociation, a juste concédé une dernière phase de 20 ans pouvant être dénoncée par la SEM ou par Four Seasons. Il n'en restait pas moins que le contrat conservait une durée de 60 ans ferme à la main de Four Seasons, durée considérée comme trop élevée par la SEM.

En ce qui concerne le montant des travaux, aucun moyen de plafonnement, ou de cantonnement, n'a pu être trouvé. Pourtant Four Seasons s'était engagé à ne pas dépasser 50M€ de travaux dans sa lettre de candidature : « *Toutefois nous nous engageons à ne pas exiger une somme supérieure en dépit des imprévus que nous pourrions rencontrer* ». Les discussions menées avec l'opérateur ont montré que cet engagement n'a en réalité pas été ferme, Four Seasons jugeant que les travaux étaient de la seule responsabilité du propriétaire. Un plafonnement moyennant arbitrage entre différents types de travaux a été envisagé mais rejeté par Four Seasons. Le risque lié à la nature des travaux n'a donc pas été encadré. Alors que la vision de l'opérateur était très exigeante et donc avec des probabilités de dépassement élevées. Cette position était cohérente avec une image luxueuse et très haut de gamme de la marque mais aurait pu engendrer un fort risque pour la SEM. Il faut noter qu'il s'agit bien ici du

S O C O M I X - Biarritz

risque lié à la nature des travaux et non des risques structurels du fait de la vétusté du bâtiment. Comme la suite l'a montré avec les problèmes rencontrés sur les planchers, ceux-ci auraient pu s'ajouter entraînant un coût financier encore plus élevé pour la SEM.

Enfin, l'Hôtel du Palais étant un hôtel de bord de mer, sa question de l'ouverture à l'année est étroitement liée à la capacité d'attirer une clientèle professionnelle, dite « MICE », pour assurer un taux d'occupation convenable hors saison.

La SEM a demandé à Four Seasons des éléments démontrant sa capacité à attirer cette clientèle. Les éléments apportés n'ont pas été convaincants et n'ont pas été appuyés sur des informations concernant un portefeuille d'entreprises liées contractuellement avec le groupe. Les conseils de la SOCOMIX ont considéré que Four Seasons n'était pas optimal sur ce segment « MICE » compte tenu d'une orientation commerciale axée sur une clientèle individuelle très haut de gamme. Cette faiblesse aurait pu entraîner un risque sérieux en ce qui concerne la réalisation d'un business-plan très ambitieux.

Il apparaît donc que cela a été l'ensemble de ces éléments listés, et non la seule prospective financière présentée en juin 2017 par PwC, qui a amené le Président de la SEM à abandonner la phase de discussion exclusive avec Four Seasons et à lancer une deuxième consultation.

Four Seasons a été sollicité à nouveau lors de la seconde consultation mais n'a pas souhaité répondre.

V. La situation financière de la SEM – Partie 7

13

La CRC note qu'entre 2017 et 2021, la situation de la SEM s'est dégradée. Ceci nous semble n'avoir rien d'anormal car c'est la période de réalisation des travaux. La SEM supporte les travaux et les coûts de fermeture. Sa recapitalisation grâce à l'ouverture de son capital a été conçue pour faire face à ces tensions inévitables, liées par nature à l'opération de rénovation complète de l'hôtel.

Les travaux supplémentaires liés à l'état du bâtiment ont augmenté le besoin de financement. Notons que ces travaux supplémentaires sont une preuve de l'urgence qu'il y avait à faire l'opération de rénovation.

Un élément conjoncturel est venu s'ajouter : la crise du Covid a entraîné en 2020 un retard de travaux empêchant l'hôtel d'ouvrir à l'été 2020. Ceci a induit la perte du résultat brut prévu (environ 5 M€) et l'obligation de supporter 3 mois de coûts de fermeture en plus de ceux déjà prévus.

Ceci explique l'existence d'un fonds de roulement négatif en 2020 et 2021 comme le note la CRC. Ceci nous semble n'avoir rien d'anormal.

L'apport de fonds en capital et compte-courant par l'ensemble des actionnaires en octobre 2020, puis en avril 2022 ainsi que la souscription d'un PGE ont permis de faire face aux besoins supplémentaires de ressources engendrés par l'impact Covid.

Quant au niveau de rémunération des compte-courants (7,5%), il nous semble n'avoir rien d'anormal dans ce type d'opération. Il correspond à la prise de risque des actionnaires puisque ces apports ne sont couverts par aucune garantie. Sur le marché et pour ce type d'opération, le niveau de rémunération est généralement plutôt autour de 10 à 12%. C'est une ressource complémentaire à la dette bancaire qui, elle, est couverte par une garantie hypothécaire, d'où l'écart de taux.

S O C O M I X - Biarritz

S'agissant d'une opération commerciale, la notion de risque est toujours présente. Avec la rénovation complète des chambres, parties communes et infrastructure, l'hôtel a su s'adapter au marché actuel de l'hôtellerie de luxe. Le Covid a augmenté la durée des travaux et a réduit le nombre de mois d'activité en haute saison, d'où la nécessité des fonds complémentaires.

Aussi, l'année 2023 est en ligne avec les attentes du chiffre d'affaires prévu dans le business plan 2018 (30 millions € de CA).

D'autre part, la SOCOMIX travaille avec l'exploitant sur l'optimisation des coûts afin d'atteindre le résultat opérationnel prévu au BP.

La SOCOMIX entend les remarques d'attention de la CRC sur les niveaux nécessaires d'activité et de rentabilité de l'hôtel pour faire face au remboursement de ses dettes. La SOCOMIX assure la CRC de son niveau de vigilance élevé et constant sur ces indicateurs économiques et financiers.

Enfin, la SOCOMIX est pleinement consciente des enjeux de refinancement à l'horizon 2027 et travaille d'ores et déjà sur le sujet.

Je reste évidemment à votre disposition pour toute précision complémentaire que vous pourriez souhaiter.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération respectueuse

14

**SO.CO.MIX SOCIETE COMMUNALE D'ECONOMIE MIXTE POUR L'EXPLOITATION
DE L'HOTEL DU PALAIS DE BIARRITZ**

Madame Maïder AROSTEGUY

La Présidente de la SOCOMIX