

RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES ET SA RÉPONSE

LA STATION THERMALE DE VICHY (Département de l'Allier) Exercices 2019 et suivants

Le présent document, qui a fait l'objet d'une contradiction avec les destinataires concernés,
a été délibéré par la chambre le 12 juin 2025.

AVANT-PROPOS

La chambre régionale des comptes Auvergne-Rhône-Alpes a inscrit à son programme 2024 la conduite d'une enquête régionale sur les stations thermales. Cette enquête s'inscrit dans le cadre de la programmation pluriannuelle des juridictions financières, dans le domaine de la structuration locale de l'action publique et pour la thématique des politiques territoriales de développement économique.

Dans ce cadre, la chambre régionale des comptes Auvergne-Rhône-Alpes a procédé au contrôle des comptes et de la gestion de la commune de Vichy sur le volet thermal pour les exercices 2019 et suivants, en veillant à intégrer, autant que possible, les données les plus récentes.

Le contrôle a été engagé par lettres du 10 juin 2024 adressées à M. Frédéric Aguilera, maire de la commune depuis 2017, et à M. Marc Kinderstuth, comptable en fonction depuis septembre 2019.

Les investigations ont porté plus particulièrement sur les points suivants : la stratégie de développement et l'évolution de l'offre thermique, la prise en compte des enjeux sanitaires et environnementaux et le mode de gestion choisi et ses implications juridiques et financières.

Après avoir examiné les réponses écrites apportées à ses observations provisoires, notifiées les 24 et 25 avril 2025, la chambre, lors de sa séance du 12 juin 2025, a arrêté les observations définitives reproduites ci-après.

TABLE DES MATIÈRES

SYNTHÈSE.....	3
RECOMMANDATIONS.....	7
1 PRÉSENTATION DE LA STATION THERMALE.....	8
1.1 Les caractéristiques générales de la ville	8
1.2 Un bassin hydrominéral exceptionnel, objet d'une protection particulière.....	9
1.3 Le thermalisme à Vichy	9
1.4 Environnement et activité économique de la station.....	10
1.5 La société publique locale (SPL) Vichy destination	11
2 L'ACQUISITION DU DOMAINE THERMAL AUPRÈS DE L'ÉTAT.....	13
2.1 Une acquisition intervenue après plus de dix années de négociations	13
2.2 Les composantes du domaine thermal cédé par l'État	14
2.3 Une cession sans déclassement préalable ni mise en concurrence.....	15
2.4 L'absence d'étude d'impact pluriannuelle globale préalable à l'acquisition.....	17
3 LA STRATÉGIE THERMALE	19
3.1 Une stratégie d'attractivité pensée à l'échelle du territoire intercommunal.....	19
3.2 La « renaissance du cœur thermal »	20
3.2.1 La restauration du parc des sources et de ses abords	21
3.2.2 La stratégie « Vichy Accélération » de la Compagnie de Vichy	23
3.2.3 La rénovation du casino du Grand Café.....	27
4 L'OFFRE PROPOSÉE AUX CURISTES	28
4.1 Une offre différente en fonction des établissements	28
4.2 La fréquentation des thermes des Dômes et Callou	29
4.3 L'analyse de la satisfaction des curistes.....	32
5 LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX SANITAIRES ET ENVIRONNEMENTAUX.....	33
5.1 Une exploitation de la ressource soumise à autorisations d'exploitation.....	33
5.2 Les volumes d'eau prélevés et leur usage	35
5.3 Les contrôles sanitaires au sein des établissements.....	37
6 LA GESTION DÉLÉGUÉE.....	39
6.1 Présentation synthétique de l'objet et des caractéristiques du contrat	39
6.2 Des activités majoritairement sous-traitées ou sous-concédées	41
6.2.1 Les prestations hôtelières et de restauration.....	41
6.2.2 L'exploitation de la marque Vichy Thermalia Spa Hôtel par la société Vichy Spa International.....	43
6.2.3 L'exploitation de marques pour la cosmétique	43
6.2.4 L'exploitation de marques pour la confiserie.....	43
6.2.5 L'embouteillage et la commercialisation d'eaux minérales.....	44

6.3 Des améliorations portées au contrat.....	44
6.3.1 Des précisions essentielles relatives au contrat de concession	44
6.3.2 La réalisation d'un inventaire.....	45
6.3.3 Une gestion des marques encadrée.....	46
6.4 Un contrôle et un suivi du délégataire à renforcer	47
6.4.1 Le rapport annuel du délégataire.....	47
6.4.2 Des modalités de contrôle effectives restreintes	48
6.4.3 La problématique du suivi des comptes de la délégation.....	50
6.4.4 L'équilibre économique de la concession	51
6.4.5 La durée du prochain contrat et le niveau de rémunération du délégataire	63
7 LA SITUATION FINANCIÈRE DE LA COMMUNE ET DU BUDGET	
ANNEXE DOMAINE THERMAL	65
7.1 Le budget principal.....	65
7.1.1 L'autofinancement	65
7.1.2 Le financement des investissements	66
7.1.3 Fonds de roulement, besoin en fonds de roulement et trésorerie	67
7.2 Le budget annexe du domaine thermal.....	67
7.3 Des produits en partie dépendants de l'activité thermique.....	68
7.4 L'endettement de la commune et la soutenabilité de la reprise des thermes	70
ANNEXES.....	72
Annexe n° 1. Éléments de contexte sur le thermalisme	73
Annexe n° 2. Le périmètre du site patrimoine mondial à Vichy	77
Annexe n° 3. Le périmètre de protection élargi des sources du bassin de Vichy	78
Annexe n° 4. L'emplacement des sources appartenant à la ville	79
Annexe n° 5. Le domaine thermal concédé au 1er septembre 2024	80
Annexe n° 6. Évolutions envisagées de l'organisation juridique du groupe de la Compagnie de Vichy	82
Annexe n° 7. La répartition analytique des comptes de la délégation, par activité et par année	83
Annexe n° 8. La méthodologie utilisée par l'Observatoire national de l'économie des stations (OEsth), pour calculer l'impact économique induit par une station thermique	86
Annexe n° 9. Descriptif des sources, captages ou forages exploités par la Compagnie de Vichy	87

SYNTHÈSE

Dans le cadre d'une enquête régionale sur les stations thermales, la chambre régionale des comptes Auvergne-Rhône-Alpes a procédé au contrôle des comptes et de la gestion de la commune de Vichy sur le volet thermal pour les exercices 2019 et suivants. Les investigations ont porté sur les caractéristiques et spécificités de la station, l'acquisition du domaine thermal et la stratégie de développement de la commune, l'évolution de l'offre thermique, le modèle de gestion et ses implications juridiques et financières, la prise en considération des enjeux sanitaires et environnementaux.

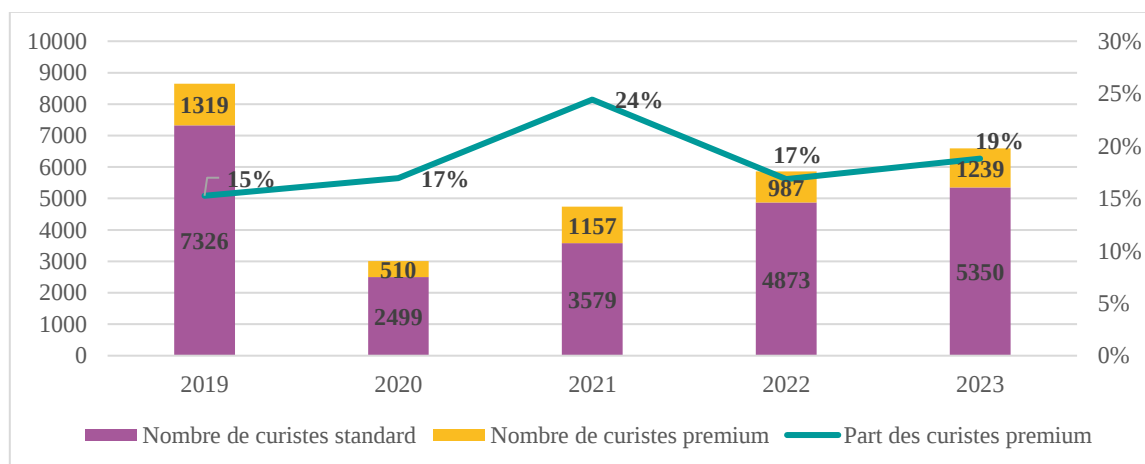
Une ville d'eau reconnue pour son histoire et son patrimoine thermal

Ville-centre de la première agglomération du département de l'Allier, Vichy est une station thermique historique et une ville touristique, inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco depuis le 24 juillet 2021 pour sa valeur universelle et exceptionnelle sur le phénomène du thermalisme européen.

Elle accueille trois établissements qui dispensent des prestations à base d'eau thermique sur la commune : les établissements des Dômes, de Callou, et des Célestins. Seuls les deux premiers accueillent des curistes conventionnés (cure standard pour l'établissement Callou, et cure premium, comportant en plus des soins de bien-être complémentaires pour l'établissement des Dômes), pour des traitements liés à la rhumatologie et les affections digestives. Le spa des Célestins propose uniquement des soins de beauté et de bien-être.

En 2023, avec 6 589 curistes conventionnés, Vichy se place au 4^{ème} rang (sur 25) des stations thermales de la région Auvergne-Rhône-Alpes. La fréquentation reste en retrait de 23 % par rapport à l'année 2019, mais la dynamique observée en 2023 est plus positive à Vichy qu'au niveau national. En 2022, le thermalisme a engendré de manière directe 12 M€ de chiffres d'affaires et 214 emplois équivalents temps plein.

Graphique n° 1 : Évolution de la fréquentation des cures conventionnées de 2019 à 2023



Source : Commune de Vichy.

Une acquisition historique, au cœur de la stratégie d'attractivité de la commune

Par un acte signé le 5 mars 2021, la commune a procédé à l'acquisition du dernier domaine thermal appartenant à l'État, pour un montant de 25,18 M€.

Elle est alors devenue propriétaire d'un ensemble d'actifs immobiliers, dont notamment les thermes Callou, les thermes des Dômes, les hôtels Ibis et Mercure, le parc thermal et le casino, ainsi que d'un actif immatériel important, la ville ayant à cette occasion pris possession d'un portefeuille de près de 120 marques dont « Vichy Célestins », « Laboratoire Vichy » ou « Pastille Vichy ».

La commune s'est vu transférer la concession du domaine thermal consentie par l'État à la Compagnie de Vichy, rachetée par le groupe France Thermes en 2019. Allant bien au-delà de la simple exploitation des thermes, la concession permet également l'exploitation d'activités d'hôtellerie et d'hébergement, la possibilité d'exploiter ou de concéder via des contrats de sous-redevance les activités cosmétiques, de confiserie et d'eau minérale naturelle à usage de boissons, et l'exploitation de divers autres actifs immobiliers ou mobiliers.

Le volet thermal entendu au sens large est désormais au cœur de la stratégie globale de développement de la commune de Vichy. La commune et ses concessionnaires ont ainsi engagé d'importants travaux de rénovation, réhabilitation et modernisation des principales composantes du domaine thermal, dont la prise en charge financière incombe largement à la commune : elle dépensera 41,7 M€ pour le parc des sources et ses abords, et supportera une charge pour le programme d'investissement et de rénovation prévu par le concessionnaire dans le cadre de son plan stratégique *Vichy Accélération 2030* estimée, en fin de concession, à quelque 39 M€.

Un contrôle et un suivi de la délégation qui demeure insuffisant

Le contrat de concession repris en 2021 était lacunaire ; la commune l'a enrichi en demandant la réalisation d'un inventaire, en y insérant des précisions essentielles et en améliorant significativement le suivi des marques.

Le contrôle et le suivi d'une telle délégation restent toutefois à renforcer et la commune ne semble pas disposer des ressources suffisantes en interne pour en assurer la responsabilité. À titre d'exemple, en l'absence de société dédiée, les clefs de répartition déterminant les comptes de la délégation n'ont pas été explicitées et la redevance de paiement de l'eau thermale utilisée par l'établissement et l'hôtel des Célestins n'a jamais été mise en place.

Des enjeux sanitaires et environnementaux globalement maîtrisés mais une situation administrative à régulariser

Les enjeux sanitaires et environnementaux sont dans l'ensemble correctement maîtrisés par la commune et son concessionnaire. La commune doit cependant veiller à ce que le délégataire dispose d'autorisations à jour, quant aux modalités d'utilisation de l'eau minérale à des fins thérapeutiques.

Une économie générale de la concession favorable au délégataire

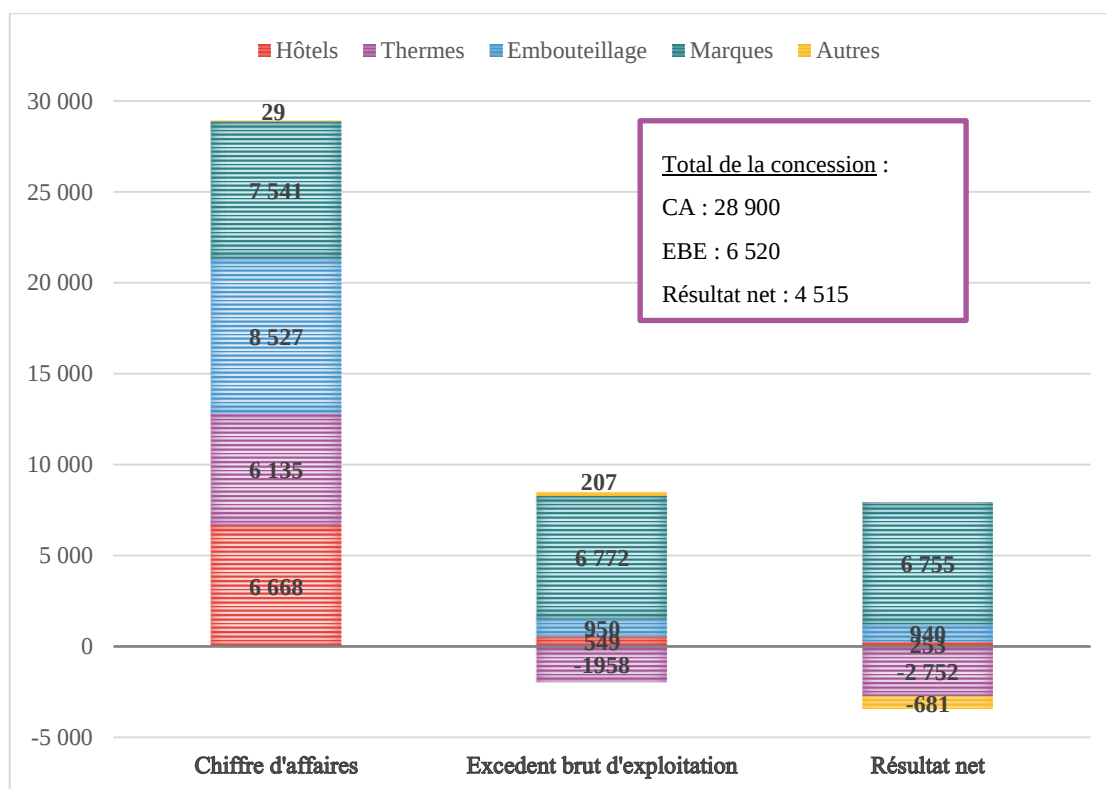
Par avenant n° 6, la commune a fait le choix de sortir plusieurs biens du périmètre de la concession, prenant ensuite à sa charge des travaux importants en investissement (dont le reste à charge est estimé à plus de 9,43 M€ sur le périmètre précédemment délégué) sans que ne soit revu en parallèle le niveau de la redevance acquittée par le concessionnaire.

Elle a également accordé un soutien financier, à hauteur de 9 M€, pour le programme de travaux diligenté par le délégataire, et a garanti les emprunts souscrits à ce titre par ce dernier. Au surplus, l'intégration au contrat des travaux de l'opération Vichy Accélération sera coûteuse pour la commune, en fin de concession, puisqu'elle s'est engagée à reprendre la dette afférente, qui s'élèvera à près de 30 M€ en 2030.

La concession a affiché des taux de profitabilité de plus de 15 % en 2022 et 2023, du fait surtout du niveau de produits retirés du contrat de licence de marque conclu avec la filiale du groupe L'Oréal, avantage très rémunérateur provenant du traité de concession originel, tel que repris par la ville.

L'activité thermique, telle que présentée par le délégataire, présente en revanche des résultats alarmants, avec un déficit de l'activité se creusant à 2,8 M€ en 2023 alors même que le chiffre d'affaires a progressé de 48 % entre 2021 et 2023 : la divergence observée entre évolution des résultats et dynamique du chiffre d'affaires reflète le défaut de maîtrise, par le délégataire, des charges d'exploitation.

Graphique n° 2 : Présentation des soldes intermédiaires de gestion pour les principales activités (en milliers d'euros)



Source : données 2023 transmises par le délégataire ; retraitement CRC

Une situation financière de la commune soutenable malgré un encours de dette en nette augmentation

En 2023, les produits liés au tourisme et au thermalisme représentent 7,4 M€, soit près de 13 % des produits de gestion consolidés de la commune.

Par l'effet direct d'une augmentation des taux d'imposition intervenue en 2023, les produits de gestion du budget principal ont progressé plus vite que les charges (+ 21 % contre + 18 % entre 2019 et 2023). L'autofinancement s'est amélioré de 2021 à 2023, représentant de l'ordre de 20 % des produits de gestion en 2023, soit un niveau satisfaisant.

Toutefois, l'acquisition du domaine thermal et l'engagement subséquent d'un programme de travaux ambitieux ont été largement financés par recours à l'emprunt, d'où un encours de dette ayant progressé de 57,37 M€ en 2019 à 86,89 M€ en 2023, pour dépasser 100 M€ fin 2024. La capacité de désendettement de la ville de Vichy s'en trouve portée à près de 8 années d'autofinancement.

RECOMMANDATIONS

Recommandation n° 1. : Présenter au conseil municipal un bilan complet des incidences financières, passées et à venir, de l'acquisition par la commune du domaine thermal.

Recommandation n° 2. : Veiller à ce que le concessionnaire dispose d'autorisations d'exploitation valides et à jour, pour chacune des sources visées par l'arrêté ministériel du 5 mars 2007 de référence.

Recommandation n° 3. : Enrichir le rapport annuel d'activités de données financières présentées par activité, et de données environnementales et sanitaires.

Recommandation n° 4. : Se doter des compétences permettant à la commune d'exercer les missions de contrôle relevant de sa responsabilité d'autorité délégante.

Recommandation n° 5. : S'impliquer dans la définition des clefs de répartition des charges mutualisées de la Compagnie de Vichy, les insérer dans le contrat de concession, et en suivre l'application (notamment lors de l'examen des comptes de la délégation).

Recommandation n° 6. : Instaurer une redevance d'occupation du domaine public pour le domaine thermal concédé.

Recommandation n° 7. : Établir une redevance pour l'utilisation de l'eau des sources à des fins privées par la Compagnie de Vichy.

Recommandation n° 8. Réviser la classification des biens entre biens participant à l'activité thermale, de retour, biens de reprise et biens propres de l'exploitant, dans la perspective d'une concession arrivant à terme en 2030.

1 PRÉSENTATION DE LA STATION THERMALE

1.1 Les caractéristiques générales de la ville

La ville de Vichy est une commune située dans le sud-est du département de l'Allier, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Ville-centre de la première agglomération du département de l'Allier, Vichy est une station thermale historique et une ville touristique. Elle est classée « station de tourisme », par l'effet d'un arrêté préfectoral en date du 1^{er} août 2013 et d'une durée de 12 ans. La procédure de renouvellement du classement est en cours.

La commune a connu une déprise démographique marquée, avoisinant 20 % de perte de population entre 1975 (32 717 habitants) et 2015 (25 068 habitants) ; depuis lors, sa population s'est stabilisée, comptant 25 789 habitants¹ en 2021. La population est relativement âgée, avec une proportion de 43 % de plus de 60 ans pour seulement 21 % au niveau national.

La ville de Vichy présente par ailleurs en 2021 des taux de chômage des 15-64 ans (21,4 %) et de pauvreté (23 %) supérieurs à la moyenne nationale (respectivement 11,7% et 14,9 %), ainsi qu'un revenu moyen par habitant inférieur à la moyenne nationale (médiane du revenu disponible par unité de consommation² situé à 20 190 € en 2021, contre 23 080€ à l'échelle nationale)³.

Depuis le 24 juillet 2021, la ville de Vichy, comme dix autres grandes villes d'eaux en Europe, est inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco au titre de sa valeur universelle et exceptionnelle (cf. annexe n°2), au regard du phénomène du thermalisme européen développé entre 1700 et 1930 (développement de la médecine, de la balnéothérapie, des activités de loisirs, culturelles et sportives). La commune est également dotée d'un opéra et d'un casino.

Vichy appartient à la communauté d'agglomération de Vichy Communauté, qui compte 86 098 habitants et fédère 39 communes⁴, dont plusieurs sont également impliquées par l'activité du thermalisme. C'est notamment le cas de Saint-Yorre, où est implantée l'usine d'embouteillage de l'eau Vichy Célestins (ainsi que plusieurs autres eaux), mais aussi de Bellerive-sur-Allier où se situent plusieurs sources appartenant à la ville de Vichy et relevant du domaine thermal vichyssois.

¹ Source : INSEE.

² Le revenu disponible par unité de consommation (UC), également appelé "niveau de vie", est le revenu disponible par "équivalent adulte ».

Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers et les prestations sociales reçues (prestations familiales, minima sociaux et prestations logements). Au total de ces ressources, on déduit les impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation) et les prélèvements sociaux (CSG, CRDS).

³ Source : dossier complet sur la commune de Vichy et comparateur de territoires.

⁴ Source : BANATIC, Accueil | Base nationale sur l'intercommunalité et autres collectivités.

1.2 Un bassin hydrominéral exceptionnel, objet d'une protection particulière

La région de Vichy bénéficie d'un bassin hydrominéral exceptionnel, dans le Massif central. Le bassin des eaux minérales de Vichy s'étend de Mariol à l'extrémité sud, jusqu'à Saint-Germain-des-Fossés au nord. Plus de 220 sources ou forages sont répertoriés, dont les eaux sont caractérisées par la présence de gaz, principalement du CO₂, d'origine profonde.

La température (de 12,5°C à 65,5°C) et la minéralisation des eaux sont fluctuantes, ces données variables témoignant d'une émergence des eaux après un circuit dans les fractures du socle, de 2,5 km à 4 km de profondeur. Les eaux minérales du sillon tectonique de Vichy remontent dans les horizons perméables des terrains sédimentaires du Tertiaire (arkoses, sables et marnes).

Les sources minérales du secteur de Vichy-Saint-Yorre ont été déclarées d'intérêt public par un arrêté ministériel du 17 avril 1930. Cet arrêté, plusieurs fois modifié, instaure un périmètre de protection des eaux minérales du bassin de Vichy qui dépasse les limites départementales (cf. annexe n°3), courant sur le territoire de 17 communes et couvrant une superficie de quelque 15 600 hectares⁵.

En application de l'article L. 1322-4 du code de la santé publique, aucun sondage ni travail souterrain ne peut être réalisé sans autorisation préalable. Les activités, dépôts ou installations de nature à nuire directement à la qualité des eaux peuvent également être soumis à autorisation ou à déclaration. Pour toutes les fouilles, tranchées pour extraction de matériaux ou tout autre objet, fondations de maisons, caves ou autres travaux à ciel ouvert, les propriétaires ont l'obligation de procéder, au moins un mois à l'avance, à une déclaration auprès du préfet.

L'ensemble des sources situées sur le territoire de la commune, ou appartenant à la commune, est compris dans le périmètre de protection des sources de Vichy (de 150 km²) (cf. annexe n°4)

1.3 Le thermalisme à Vichy

L'origine de l'exploitation des sources et des eaux thermales de Vichy remonte à l'époque gallo-romaine. Le domaine thermal de Vichy a été intégré au domaine royal sous le règne de François 1^{er}, puis dans le patrimoine de l'État à la Révolution. Il y est demeuré jusqu'à ce que l'État entreprenne de le céder par étapes à la commune, avec la cession de l'opéra intervenue en 1987 puis du domaine thermal en son ensemble en 2021.

À Vichy, les curistes peuvent accéder à trois établissements faisant usage de l'eau thermale ; situés à proximité des berges de l'Allier, deux des établissements (thermes des Dômes et thermes Callou) ont toujours été de propriété publique.

⁵ Sont concernées les communes de Vichy, Cusset, Creuzier-le-Vieux, Saint Germain des Fossés, Saint-Rémy en Rollat, Vendat, Charmeil, Espinasse-Vozelles, Serbannes, Bellerive-sur-Allier, Brugheas, Hauterive, Abrest, le Vernet, Saint-Yorre, Mariol (Allier) et les communes de Saint-Sylvestre Pragoulin, Saint-Priest Bramefant (Puy de Dôme). L'arrêté ministériel de 1930 définit les contours du périmètre de protection des sources mais ne précise pas les contraintes imposées dans ce périmètre.

Inauguré en 1903, le grand établissement thermal de Vichy est aujourd'hui exploité pour la cure thermique médicalisée et les séjours de santé en sa partie la plus récente, établissement identifié sous le nom de Thermes des Dômes en référence à ses dômes néo-mauresques. Les Thermes Callou de Vichy ont été créés en 1923, puis reconstruits en 1990. Enfin, appartenant à la Compagnie de Vichy, le Vichy Thermal Spa des Célestins d'une surface de 7 500 m² complète l'offre de services. Ce dernier établissement a été construit à la demande de l'État, dans le cadre du plan de relance de la station thermique engagé à la fin des années 1980⁶.

Depuis l'origine, la gestion de l'exploitation thermique a été confiée au secteur privé. Concédé par une loi de 1853 à la société « Leboze, Callou et Cie », qui a ensuite évolué en société anonyme sous le nom de Compagnie Fermière de l'Établissement Thermal de Vichy (CFV) en 1862, le domaine thermal s'est étendu sous le Second empire et est demeuré géré, sans discontinuer, sous le régime de la concession régulièrement reconduite avec un dernier renouvellement intervenu en 1988.

Il en résulte que la Compagnie de Vichy exploite trois établissements sur la commune - les deux établissements thermaux et le spa des Célestins⁷ -, ainsi que l'eau de Vichy Célestins. La compagnie a été récemment rachetée et intégrée au groupe France Thermes le 5 juin 2019, le groupe confortant son implantation régionale après la reprise des thermes de Chatel-Guyon en 2016 (Puy-de-Dôme).

1.4 Environnement et activité économique de la station

Grâce à son statut de ville touristique, Vichy bénéficie comme son agglomération d'un tissu économique diversifié, constitué autour d'une économie de services même si le territoire a su préserver une part d'industrie.

Les atouts de la commune résident dans son image de ville d'eaux, son histoire, son architecture et ses espaces publics et sportifs, notamment ses cinq parcs urbains et les berges aménagées de l'Allier. Vichy est également dotée d'un pôle universitaire et technologique (le pôle Lardy), né du projet de réhabilitation d'une friche thermique et construit au milieu des années 1990. Le site accueille des étudiants de plusieurs filières de l'université de Clermont-Ferrand, ainsi qu'une école paramédicale.

Comme l'ensemble des stations thermales de la Belle Époque, Vichy dispose d'équipements culturels et de capacités d'hébergement supérieures à la moyenne des villes de population comparable. Pour autant, comme les autres villes de moyenne importance du département (Moulins et Montluçon), Vichy dispose d'une offre de logements en permanence excédentaire, et affiche un taux de vacance élevé proche de 20 % depuis 2010.

⁶ Cf. préambule du contrat de concession de 1988.

⁷ L'article L. 1321-1 du code de la santé publique précise que "les établissements thermaux sont les établissements autorisés à pratiquer les soins de cure thermique à partir des eaux minérales naturelles et des boues thermales, ainsi que, le cas échéant, les soins de réhabilitation fonctionnelle." En d'autres termes, un établissement thermal est une structure où sont dispensés des soins utilisant les propriétés spécifiques des eaux minérales naturelles et des boues thermales, en vertu d'une autorisation délivrée par les autorités sanitaires.

Avec une capacité hôtelière de 1400 chambres (de l'hôtel économique au 5 étoiles), deux golfs, des commerces ouverts pour la plupart 7j/7, la tenue d'une quarantaine de réunions par an à l'hippodrome, Vichy est une destination prisée pour le tourisme de court-séjour.

En 2022, d'après le rapport de station produit par l'Observatoire économique des stations thermales (OesTH), ce seraient un chiffre d'affaires de quelque 12 M€ et 214 emplois équivalent temps plein qui auraient été directement induits⁸ par les thermes vichyssois, soit + 15 % de chiffre d'affaires et + 25 % d'emplois créés par rapport à la catégorie de référence⁹.

1.5 La société publique locale (SPL) Vichy destination

En application des dispositions de la loi du 7 août 2015 relative à la nouvelle organisation territoriale de la République (dite loi NOTRe), la promotion du tourisme relève des compétences dévolues de droit aux communautés d'agglomération. Toutefois, pour les stations classées de tourisme, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre a la faculté de décider de maintenir des offices de tourisme distincts, en définissant les modalités de mutualisation des moyens et des ressources des offices de tourisme intercommunaux existant sur son territoire.

Pour assurer la mission de promotion et développement touristiques pour l'ensemble du territoire communautaire, tout en prenant en compte les spécificités de la ville-centre, la communauté d'agglomération et la ville de Vichy ont décidé en 2018¹⁰ de créer la société publique locale (SPL) « Vichy destination », dont l'actionnariat est distribué entre la ville (60 %) et l'EPCI (40 %). Ce choix a été motivé par l'importance de l'attractivité touristique sur le territoire intercommunal, et particulièrement sur la ville de Vichy, seule station classée de tourisme parmi les 39 communes de l'intercommunalité.

Lors de son précédent contrôle, la chambre avait constaté le caractère fragmenté de l'exercice de la compétence tourisme, et la prépondérance de la commune dans la conduite et les actions de promotion du tourisme sur le territoire de l'agglomération vichyssoise. La chambre ne peut que réitérer son précédent constat, au regard de l'écosystème spécifique très dense déployé dans le seul domaine de la promotion du tourisme thermal.

La société publique locale a pour objet la gestion et l'exploitation des équipements liés au tourisme et aux congrès, ainsi que toute autre activité liée au tourisme et à l'attractivité du territoire depuis le 1^{er} janvier 2019. Elle ne peut exercer ses activités que pour le compte de ses actionnaires. Pour ce faire, la ville et la communauté d'agglomération ont conclu des marchés de prestations de service en quasi-régie (« in house ») liées à l'attractivité du territoire et au tourisme, marchés par lesquels elles décident de mettre à disposition de la SPL plusieurs équipements au nombre desquels le palais des congrès, le bureau d'information touristique, le centre international de séjours, ou encore le palais du lac.

La SPL Vichy destinations est explicitement chargée du tourisme d'affaires, du tourisme urbain et patrimonial (en lien avec l'inscription du cœur de la ville de Vichy au patrimoine

⁸ Les données transmises à l'Oesth ont été considérées insuffisantes pour chiffrer les retombées (chiffre d'affaires et ETP) indirectes.

⁹ Catégorie G – Grandes stations thermales et touristiques.

¹⁰ Délibérations du conseil communautaire du 14 juin 2018 et du conseil municipal du 2 juillet 2018.

mondial de l'humanité par l'UNESCO), des animations et de l'évènementiel touristique. Elle assume également le recueil et le suivi des données touristiques, sur lesquels travaille une « chargée des relations partenaires & de l'observatoire touristique local » consacrant a minima 50 % de son temps de travail à l'observation et à la statistique, en lien avec l'agence régionale du tourisme et l'agence de développement Allier Bourbonnais. Un budget annuel de 6 500€ (HT) permet, en particulier, de financer un plan d'actions et d'achat de données chiffrées. En ce domaine, l'objectif assigné pour 2024 est de diffuser le premier livret des chiffres clés de l'activité touristique, sur le territoire communautaire.

Plusieurs campagnes d'observations (Étude Flux Vision sur la fréquentation touristique, campagnes pour le suivi de l'hébergement locatif entre particuliers notamment) ont été menées pour permettre de mesurer la fréquentation touristique sur le territoire, de mieux identifier les marchés émetteurs de clientèles, et de connaître la durée des séjours touristiques sur la destination.

Il suit de la revue d'ensemble des dispositifs et mesures déployés sur la période récente que les carences relevées précédemment par la chambre¹¹, en matière de disponibilité et de suivi des données statistiques concernant la fréquentation touristique et thermale, ont été largement corrigées, par l'allocation de moyens spécifiques à la société Vichy destination, et par l'enrichissement des données fournies par la compagnie concessionnaire dans son rapport d'activités annuel.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

Ville-centre de la première agglomération du département de l'Allier, Vichy est une station thermale historique et une ville touristique, inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco depuis le 24 juillet 2021 pour sa valeur universelle et exceptionnelle au regard du phénomène du thermalisme européen.

Comme l'ensemble des stations thermales de la Belle Époque, Vichy dispose d'équipements culturels et de capacités d'hébergement supérieures à la moyenne des villes de taille comparable, la capacité hôtelière atteignant 1400 chambres (de l'économique au 5 étoiles).

Elle accueille trois établissements qui dispensent des prestations à base d'eau thermale sur la commune : les thermes des Dômes et de Callou, ainsi que le spa des Célestins.

Les établissements des Dômes et de Callou sont les seuls établissements à accueillir des curistes conventionnés.

En 2022, selon les données de l'Observatoire économique des stations thermales (OesTH), le thermalisme aurait engendré directement 12 M€ de chiffre d'affaires et quelques 214 emplois.

¹¹ Rapport d'observations définitives délibéré le 8 octobre 2020 : « Alors que la commune de Vichy dispose de longue date d'un office de tourisme, transformé en 2019 en société publique locale « Vichy Destinations », les données relatives à la fréquentation touristique sont sommaires, et celles portant sur le nombre de curistes accueillis dans la station sont inexistantes. »

2 L'ACQUISITION DU DOMAINE THERMAL AUPRÈS DE L'ÉTAT

2.1 Une acquisition intervenue après plus de dix années de négociations

Dès 2006, l'État a souhaité procéder à la cession du domaine thermal de Vichy, considérant que la détention d'installations thermales ne correspondait plus à ses missions. Au moment de la conclusion de la cession, le domaine de Vichy était en effet l'ultime et unique domaine thermal de France encore détenu par l'État.

Toutefois plusieurs missions d'inspection diligentées par l'État ont dressé un constat alarmant de la situation, avec « d'importantes négligences dans la gestion de la concession par la Compagnie de Vichy (ont été) constatées dans divers domaines : entretien du domaine thermal, assiette de la redevance, gestion du patrimoine immatériel (portefeuille de marques) gestion des occupations du domaine concédé »¹².

Cet état des lieux alarmant a conduit les services de l'État à commanditer des études et expertises complémentaires, pour mieux connaître la situation présente du domaine, caractériser les négligences du concessionnaire et effectuer un diagnostic architectural précis. Ont été en particulier mobilisés sur ce dossier, la DRAC (pour le patrimoine classé), France Domaine et l'APIE (Agence du patrimoine immatériel de l'État, service de l'État créé en 2007 et spécialisé dans le domaine de la propriété intellectuelle).

La complexité du dossier explique la longue période d'une dizaine d'années durant laquelle les négociations se sont poursuivies, en vue :

- d'acter le périmètre de la cession : ni la comptabilité patrimoniale de l'État ni celle du délégataire ne retraçaient de façon exhaustive les immobilisations mises en concession. Le travail d'identification de ce qui appartenait à l'État, et de ce qui était en concession à la Compagnie de Vichy a donc été long.
- d'établir une estimation financière sans biais méthodologiques : l'estimation financière a été délicate en raison de l'état de certains biens, qui n'avaient pas fait l'objet de travaux de renouvellement suffisants, et du fait de l'importance du patrimoine immatériel cédé. Les marques commerciales constituent en effet le principal actif du domaine thermal.
- de concilier les intérêts financiers de l'État avec la contrainte, pour la commune, d'avoir à s'acquitter d'un prix de cession qui soit soutenable sur le plan budgétaire.

Par courrier du 19 juillet 2019, le ministre en charge de l'action et des comptes publics a informé le maire de la commune de son accord pour céder le domaine thermal de Vichy, au prix finalement arrêté à 25 M€.

Par délibération du 30 septembre 2019, le conseil municipal a autorisé le maire à signer les actes préparatoires à la transaction et approuvé le plan de financement prévisionnel du projet, d'un coût total de 25 M€. S'agissant du prix de cession, la commune a indiqué que diverses évaluations avaient été réalisées à l'initiative de l'État depuis 2005, aboutissant suivant les

¹² Propos rappelé dans le courrier du ministre du 19 juillet 2019.

méthodes retenues, à des montants extrêmement fluctuants. L'acte de cession ne fait cependant aucune mention de quelque évaluation, notamment du service des Domaines.

La motivation de la décision d'acquérir, telle qu'exposée dans la délibération de septembre 2019, tient à la volonté de la commune de « *maîtriser la stratégie de rénovation et de réhabilitation* » du patrimoine thermal, afin de « *dynamiser l'activité économique et thermale du territoire* ».

L'acquisition du domaine thermal de l'État s'est d'abord traduite par la signature le 10 décembre 2019 d'un protocole d'accord entre l'État et la ville de Vichy. Autorisée par délibération du 14 décembre 2020, la signature de l'acte de vente par le maire, le ministre de l'économie, des finances et de la relance et la préfète du département de l'Allier est intervenue le 5 mars 2021.

Les sommes correspondantes ont été versées à l'État en 3 fois : 9 M€ à la signature de l'acte de vente le 16 mars 2021, 8 M€ le 13 décembre 2021 et 8 M€ le 8 décembre 2022, dans le souci de lisser la charge de la dette pour la ville de Vichy. Cet échelonnement a été consenti par l'État moyennant la liquidation d'intérêts, d'un montant total de 157 819,18€¹³.

La ville de Vichy a financé l'acquisition du domaine thermal très majoritairement par recours à l'emprunt, à hauteur de 22,94 M€ pour un montant total d'acquisition, frais d'acte compris, de 25,18 M€ (prix d'achat, hors programmes d'investissement).

Le transfert de propriété du domaine thermal a emporté la reprise par la ville de Vichy du contrat de concession en cours, conclu entre l'État et la Compagnie fermière de Vichy, l'acquisition amiable des biens objets de la concession entraînant la cession de la concession elle-même en tant qu'accessoire, sous la réserve cependant que les conditions contractuelles de la concession ne soient pas modifiées substantiellement.

2.2 Les composantes du domaine thermal cédé par l'État

Au jour de la cession, le domaine thermal cédé par l'État comportait des parcs et jardins (dont le parc des sources du centre-ville de Vichy), deux établissements thermaux, divers bâtiments dont certains à usage d'hôtel, de restaurant ou de commerce, casino, plusieurs sources thermales (dont une source d'eau minérale commercialisée), et des actifs immatériels, dont des licences de marques. Cet actif immatériel est d'importance, puisqu'il compte près de 120 marques¹⁴ (dont les licences de marque de produits cosmétiques Vichy concédées aux filiales du groupe L'Oréal), et inclut plusieurs fonds de commerce implantés dans des bâtiments appartenant désormais à la collectivité locale (espaces de restauration ; restaurant du casino ; boutiques du parc des sources) (cf. Annexe n°5).

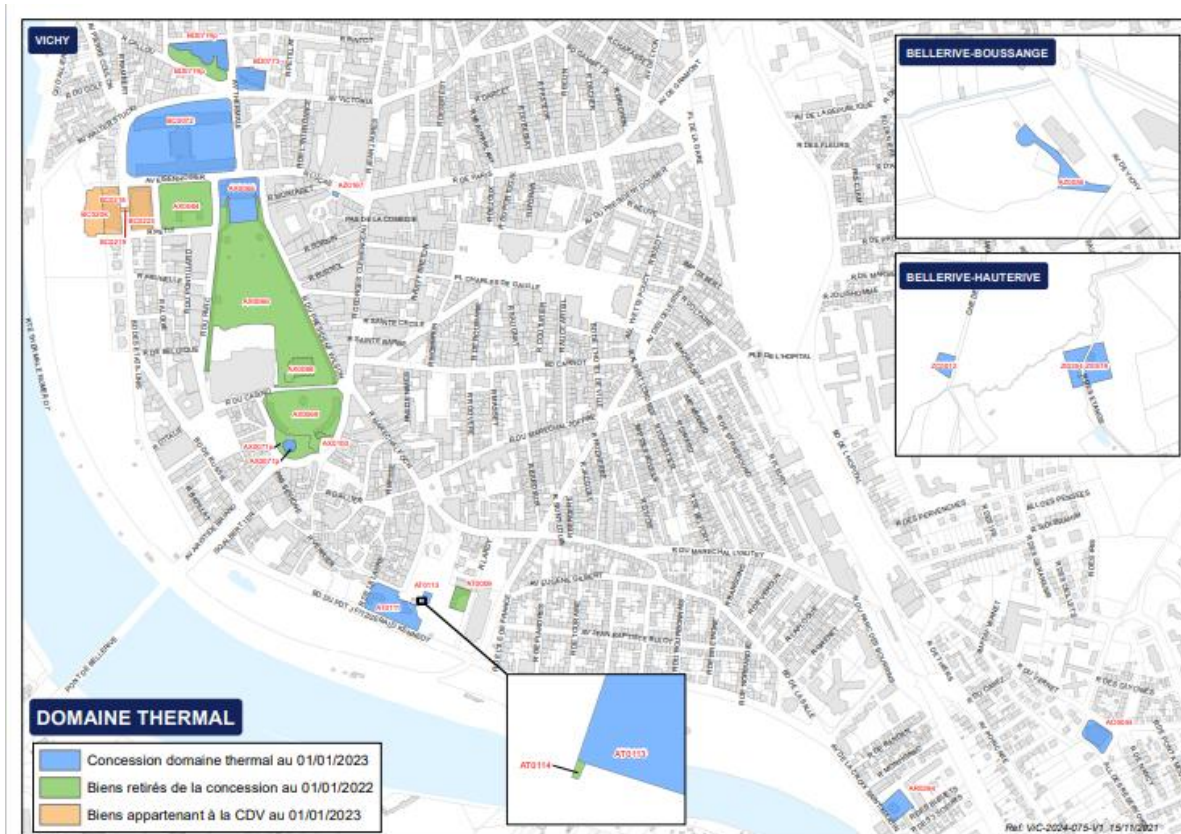
Le domaine thermal s'étend sur trois communes, celles de Vichy, Bellerive-sur-Allier et Abrest.

¹³ Frais de portage de 48 576,44 € (pour le versement du 2ème acompte) versés par mandat n° 111 du 13/12/2021) et de 109 242,74 € (pour le versement du 3ème acompte) versés par mandat n° 84 du 8/12/2022.

¹⁴ Le portefeuille de marques transmis par la commune comporte près de 120 marques réparties entre 4 titulaires : Clinique des célestins (2 marques), Compagnie de Vichy (32 marques) ; État français (58 marques) et ville de Vichy (26 marques).

Il était entièrement concédé au moment de la cession. Une partie des biens a été ensuite retirée du périmètre de la concession, au 1^{er} janvier 2022.

Carte n° 1 : Plan du domaine thermal de Vichy



Source : Commune de Vichy

2.3 Une cession sans déclassement préalable ni mise en concurrence

La cession du domaine thermal, par l'État au profit de la commune de Vichy, a été réalisée sans déclassement préalable ni mise en concurrence. Il a été considéré que le domaine affecté au service public thermal appartenait au domaine public¹⁵, à l'exception de la parcelle AX69 qui a été reprise par la ville pour permettre l'exploitation de baux commerciaux.

Cette solution a présenté deux avantages pour les parties prenantes : d'une part, en application des dispositions de l'article L. 3112-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P)¹⁶, il n'a pas été procédé à un déclassement du domaine qui aurait impliqué le constat préalable d'une désaffectation ; d'autre part, elle autorise la conclusion à l'amiable

¹⁵ Sur le fondement d'une analyse de la Direction des affaires juridiques du Ministère chargé des finances publiques, reprise dans une note du 20 mars 2012.

¹⁶ L'article L. 3112-1 du CG3P dispose que « Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent de leur domaine public, peuvent être cédés à l'amiable, sans déclassement préalable, entre ces personnes publiques, lorsqu'ils sont destinés à l'exercice des compétences de la personne publique qui les acquiert et relèveront de son domaine public. »

de la transaction, sans organisation d'une procédure de mise en concurrence en principe exigée par l'article R. 129 du code du domaine de l'État.

Par suite, et sur avis rendu le 8 juin 2000¹⁷ par le Conseil d'État spécialement consulté par les services de l'État, la cession de la concession thermique à la commune pouvait également intervenir sans appel à la concurrence, par référence à l'article L. 3211-7 du CG3P dès lors que les droits et obligations de l'État à l'égard du concessionnaire lui seraient transmis tels quels ou ne feraient pas l'objet de modification substantielle à l'occasion du transfert.

Le service public des thermes et le périmètre élargi de la délégation de service public des thermes de Vichy

Le service public des thermes est, au sens de la loi du 21 juillet 2009 portant réforme de l'hôpital et relative aux patients, à la santé et aux territoires, et de la loi du 7 août 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République, un service public communal facultatif.

L'article L. 2221-1 du CGCT dispose que les communes et les syndicats de communes peuvent exploiter directement ou non des services d'intérêt public à caractère industriel ou commercial¹⁸.

Dans le cas d'une délégation du service à une personne privée, selon la jurisprudence administrative, trois critères sont déterminants pour une qualification de service public d'une activité exercée par une personne privée : l'existence d'une activité ayant un objet d'intérêt général, le contrôle par une personne publique, et la détention de prérogatives de puissance publique.

Dans la plupart des stations thermales, des activités annexes et accessoires se sont souvent développées en marge de la gestion des thermes, sans relever d'une qualification de service public. C'est le cas notamment des prestations de service de bien-être et de confort (centre de remise en forme, spa...).

À Vichy, le périmètre de la délégation de service public excède très largement le périmètre du service public des thermes, les activités dites « annexes et accessoires » (principalement embouteillage, licence de marques et activités d'hôtellerie restauration) constituant l'essentiel des revenus de la concession. Le chiffre d'affaires, engendré par les activités thermales, ne représente en effet que 21,22 % du chiffre d'affaires d'ensemble de la concession, en 2023.

¹⁷ Conseil d'État section des finances, avis consultatif du 8 juin 2000, n° 36480.

¹⁸ Sont considérées comme industrielles ou commerciales les exploitations susceptibles d'être gérées par des entreprises privées, soit par application de la loi des 2-17 mars 1791, soit, en ce qui concerne l'exploitation des services publics communaux, en vertu des contrats de concession ou d'affermage.

2.4 L'absence d'étude d'impact pluriannuelle globale préalable à l'acquisition

En application des dispositions de l'article 107 de la loi NOTRe du 7 août 2015 et des articles L. 1611-9 et D. 1611-35 du code général des collectivités territoriales (CGCT), une étude d'impact pluriannuelle doit être diligentée pour tout projet d'opération exceptionnelle soit, au cas particulier de la commune de Vichy, une opération d'un coût total absorbant plus de 75 % des recettes de fonctionnement et correspondant, pour les exercices 2020 et 2021, à quelque 32M€.

Dans son précédent rapport d'observations définitives, la chambre relevait que le prix d'acquisition du domaine thermal et l'estimation des investissements induits¹⁹ nécessitaient qu'une telle étude soit présentée à l'assemblée délibérante, afin de l'informer du coût total de l'opération, du niveau total et effectif des subventions attendues, et de l'impact financier pluriannuel en fonctionnement comme en investissement.

Interrogés lors de la présente instance de contrôle, les services vichyssois ont indiqué que, dans la mesure où les recettes réelles de fonctionnement avoisinaient 41,4 M€, il avait été considéré que, le seuil de déclenchement de l'obligation d'étude d'impact n'étant pas atteint (31,05 M€), il avait été décidé d'en faire l'économie.

Or la chambre note que la reprise du domaine thermal a induit non seulement le paiement du prix d'achat de 25,16 M€ (TTC), mais emporte également plusieurs décisions connexes : celle de soutenir le projet de développement du délégataire à hauteur de 9 M€ (TTC) ; celle de reprendre en 2030 les emprunts souscrits en financement du projet d'investissement et de rénovation porté par le délégataire (Vichy Accélération, 30 M€) ; celle de reprise en gestion directe et de rénovation du parc des sources, d'un coût estimatif de 41,7 M€ (TTC).

Seule la reprise en gestion directe du parc des sources et de ses abords, dans un contexte de restauration et de réaménagement d'ampleur, a fait l'objet d'une étude d'impact réalisée en 2023, et présentée au conseil municipal le 5 décembre 2023. Cette étude d'impact présentait une projection jusqu'à 2035 des dépenses de fonctionnement inhérentes au parc des sources : entretien des arbres, des plates-bandes végétales et du patrimoine bâti ; effarouchement des étourneaux ; éclairage public ; fontainerie ; frais financiers de l'emprunt souscrit en financement des travaux... Elle en chiffrait la charge totale de fonctionnement moyenne à 1,56 M€ l'an, soit 2,98 % des dépenses de fonctionnement de la commune (compte administratif 2022). Dans le cadre de la contradiction, la commune a indiqué avoir révisé ses prévisions, estimant désormais le montant des dépenses de fonctionnement pour 2026 à quelques 1,10 M€.

La chambre estime que c'est à tort qu'il n'a pas été procédé à une étude d'impact d'ensemble du projet de rachat et de reprise du domaine thermal, en tous ses développements et charges induites, en méconnaissance de la recommandation qu'elle avait formulée à l'issue de son précédent contrôle. En tout état de cause et dans la perspective des questions et des

¹⁹ Le prix de cession du domaine soit 25 M€ et le montant prévisionnel minimal de réhabilitation du parc des sources (dont la ville a accepté le transfert de maîtrise d'ouvrage de l'État par délibération du 24 juin 2019) soit 10 M€ (source : courrier du maire de Vichy au préfet de l'Allier en date du 20 avril 2012 évaluant alors la réhabilitation du parc à 10 M€ pour le parc, 6 M€ pour la réhabilitation des galeries classées, et à 2 M€ de travaux sur le bâti) pour le seul parc (représentent 83 % des recettes réelles de fonctionnement de la commune en 2018 (42 M€).

réflexions sur le devenir de la concession, elle engage le maire à présenter au conseil municipal un bilan des incidences financières de la reprise du domaine thermal en toutes ses composantes (coûts de fonctionnement et d'investissement, connus et prévisionnels).

En réponse aux observations provisoires, l'ordonnateur a affirmé une position contraire à celle de la chambre aux motifs que la restauration du parc des sources aurait été décidée ultérieurement, que la plupart des subventions n'étaient pas connues ni sécurisées à la date d'acquisition, et que le soutien de la commune au projet d'investissement du délégataire n'était pas acté. Observant que ces arguments s'avèrent démentis par la chronologie, et le contenu des consultations et délibérations²⁰ du conseil municipal faisant masse, au plan opérationnel comme des estimations financières, du rachat du domaine thermal et du programme d'investissements induits, la chambre maintient son analyse de l'exigence légale -méconnue- d'une étude d'impact préalablement à l'engagement de la commune.

Recommandation n° 1. : Présenter au conseil municipal un bilan complet des incidences financières, passées et à venir, de l'acquisition par la commune du domaine thermal.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

À l'issue de quelques dix années de négociations, la commune de Vichy a racheté le domaine thermal à l'État au prix de 25,18 M€, et repris la concession en cours consentie à la Compagnie de Vichy pour l'exploitation du domaine.

La ville est ainsi devenue propriétaire d'un large portefeuille de biens, constitué de parcs et jardins, de deux établissements thermaux, de nombreux bâtiments dont certains à usage d'hôtel, de restaurant ou de commerces, d'un casino, de différentes sources thermales (dont l'une relative à une eau minérale commercialisée), de plusieurs fonds de commerce, et de quelque 120 marques²¹ dont certaines sous licences.

La commune n'a pas conduit d'étude d'impact pour cette opération d'envergure, éligible à la qualification d'exceptionnelle au sens des dispositions légales en prescrivant la réalisation, et en méconnaissance de la recommandation formulée par la chambre au terme de son précédent contrôle. Au vu du contenu du programme d'équipement adossé sur la reprise des thermes par la commune, la chambre ne peut que réitérer son invitation à une information complète, précise et documentée délivrée au conseil municipal, par l'effet d'une présentation régulière d'un bilan financier actualisé des coûts et incidences financières liés au rachat du domaine thermal.

²⁰ Voir notamment la délibération du 24 juin 2019 approuvant la délégation de la maîtrise d'ouvrage à la Ville de Vichy afin de lancer les études préalables à la rénovation du parc des sources, où le lancement du concours pour la maîtrise d'œuvre de restauration du parc des Sources et rénovation de ses abords en juillet 2020 (soit près de six mois avant la délibération approuvant l'acquisition).

²¹ Le portefeuille de marques transmis par la commune comporte près de 120 marques réparties entre 4 titulaires : Clinique des célestins (2 marques), Compagnie de Vichy (32 marques) ; État français (58 marques) et ville de Vichy (26 marques).

3 LA STRATÉGIE THERMALE

Deux commissions traitent de la stratégie thermique :

- une commission d'élus²², spécifiquement dédiée au domaine thermal lors de l'acquisition, a été instituée par délibération du 1^{er} février 2021.

- une commission dite du domaine thermal, plus large, rassemble à l'initiative de la commune de Vichy les différents acteurs publics et privés concernés par le développement du domaine thermal à l'échelle de l'intercommunalité.

3.1 Une stratégie d'attractivité pensée à l'échelle du territoire intercommunal

Le projet de territoire de la ville de Vichy, AGIR 2035, élaboré en 2022 après concertation avec les partenaires institutionnels et économiques, les associations et les habitants, couvre un large périmètre d'intervention, en particulier les domaines du bien-être, de l'urbanisme, du logement, de la culture, de la nature ou encore du sport. Il comporte quatre axes principaux²³, dont deux principalement consacrés au thermalisme.

La commune souhaite ainsi « *affirmer Vichy comme reine des villes d'eaux du XXI^{ème} siècle* ». Le thermalisme participant de longue date à la renommée et à la notoriété de Vichy, et étant au cœur de l'identité de la commune, la commune aspire à « *redevenir une station européenne de référence* ». L'inscription au patrimoine mondial de l'Unesco, ainsi que la reconnaissance de la station à l'échelle européenne, constituent des atouts importants qui, selon les responsables de la commune, lui permettent d'accroître ses ambitions en matière de tourisme et de thermalisme, et de développer un modèle associant médecine thermique et accueil de curistes, patrimoine, vie culturelle et artistique, loisirs, jeux et activités physiques.

Elle souhaite également « *renforcer et affirmer l'identité du cœur de Vichy* », estimant que l'identité thermique de Vichy, « Reine des Villes d'Eaux », se traduit par son paysage urbain de très grande qualité. Désormais propriétaire de son domaine thermal, considéré comme un joyau de son patrimoine, la ville souhaite lui rendre « *tout le potentiel qu'il mérite* », pour requalifier et redynamiser le quartier le plus emblématique de la ville, en lui conservant toute son « *âme* ».

Le projet de territoire de la commune a été élaboré en parallèle et en cohérence avec le projet de territoire de la communauté d'agglomération Vichy communauté, également dénommé AGIR 2035. Ce dernier couvre différents domaines tels que l'industrie, la formation et l'emploi, la dynamisation des centres-bourgs et de ville, l'habitat, le tourisme, la culture, la santé, la qualité de vie et le sport. Il comporte quatre axes principaux, dont deux en lien avec

²² Elle s'est réunie le 3 mars 2021, avant la signature du rachat du domaine thermal, le 6 octobre 2021 afin d'évoquer le projet d'avenant 6 et le 3 mai 2023 sur la présentation actualisée de la stratégie d'investissement du délégataire (Vichy Accélération) 2030.

²³ « Affirmer notre statut de reine des villes d'eaux du XXI^{ème} siècle, Garantir une meilleure qualité de vie pour tous, Innover pour accélérer la lutte contre le changement climatique Renforcer et affirmer l'identité du cœur de Vichy ».

le thermalisme à Vichy : le premier axe vise à « *accroître l'attractivité territoriale* » et le deuxième à « *promouvoir la culture et les activités de détente et de loisirs* »

Les deux projets de territoire, communal et communautaire, comportent le même objectif de faire bénéficier non seulement les visiteurs mais également une clientèle plus locale des bienfaits du thermalisme. Dans ce cadre, des partenariats doivent être recherchés et noués, en vue notamment de promouvoir le thermalisme dans la prévention du burn-out professionnel et de développer l'offre de « thermalisme / santé et bien-être » auprès des étudiants.

3.2 La « renaissance du cœur thermal »

La commune conduit une politique visant à la « renaissance du cœur thermal » qui s'articule autour de trois chantiers principaux complémentaires, portés par la commune et les exploitants du domaine thermal et du casino : la rénovation du parc des sources portée par la commune ; le plan thermal « Vichy Accélération 2030 » porté par le délégataire des thermes ; la rénovation du casino du Grand Café porté par le délégataire du casino.

Est également prévu à plus long terme l'aménagement du parking du square du général Leclerc, avant que n'intervienne dans un second temps l'aménagement du hall des sources, avec la création d'un musée dans l'ancien établissement thermal.

Carte n° 2 : Localisation des principaux biens concernés par le projet



Source : Chambre régionale des comptes

3.2.1 La restauration du parc des sources et de ses abords

La restauration du parc des sources vise deux objectifs essentiels :

- le respect des principes historiques du parc de promenade, et de ses usages thermaux ;
- la valorisation et la promotion de l'art de vivre spécifique à la station thermale, qu'il soit culturel, de divertissement ou commerçant.

Ce projet s'accompagne d'une restructuration globale des rues et places avoisinantes, visant à la mise en valeur de l'espace public et des architectures bordant le parc. Tout en accentuant la place du végétal, il doit minimiser celle des véhicules (en surface) au profit du piéton et des commerces, jusqu'aux rives d'Allier, dans l'esprit thermal de la Belle époque.

Dans le cadre de la contradiction, l'ordonnateur a souligné que le parc des sources avait été dissocié au fil du temps de l'activité thermale. Emprise de première importance et d'intérêt majeur au cœur de la ville, le parc s'était retrouvé dans un état d'abandon « déplorable », raison pour laquelle la commune a souhaité que sa restauration intervienne au plus vite.

Photo n° 1 : Le parc des sources de Vichy

Parc des Sources



Galerie couverte encerclant le parc de sources



Kiosque marchand



Hall des sources

Source/note : Parc des Sources à Vichy : découvrez le patrimoine de Vichy (vichy-patrimoine-mondial.com) et Hall des sources à Vichy : découvrez le patrimoine de Vichy (vichy-patrimoine-mondial.com)

Le projet est entré dans sa phase opérationnelle au printemps 2023. D'importants travaux sont en cours et doivent se poursuivre jusqu'en 2025. Ils conduiront à la restauration du patrimoine bâti (galeries, kiosques, sources de l'hôpital...), à la mise en valeur des sources et à la création de plus de 1 000 m² de surface en eau (bassins, fontaines), à la restauration des sols ainsi qu'à la régénération de plus de 45 000 m² de sol fertile, soit une augmentation de plus de 11 % des surfaces vertes du parc (création d'une roseraie, promenade en sous-bois...).

Le coût estimatif des travaux de restauration du parc des sources et de ses abords est chiffré à 41,71 M€ (TTC)²⁴ en 2024, avec un montant total de subventions attendues de 17,14 M€.

Également portés par la commune, les investissements liés à l'extension de l'immobilier commercial dit du « fer à cheval », attenant au parc, sont pour leur part estimés à 2,47 M€ et bénéficient d'un niveau de subventionnement de quelque 1,20 M€.

Afin d'affirmer encore d'avantage le caractère de ville d'eau de la ville, le maire a sollicité par courrier du 15 mars 2024 le préfet pour obtenir l'autorisation de laisser libre accès aux eaux thermales de la ville à toutes catégories de visiteurs.

Actuellement, les visiteurs non curistes ne peuvent en effet accéder librement qu'à la seule eau thermale des Célestins, tout à la fois en accès libre et prescrite dans le cadre des cures thermales conventionnées, en raison de ses vertus reconnues sur le plan médical. Les autres sources thermo-minérales de la ville, bien qu'ayant des caractéristiques physico-chimiques très

²⁴ Source : données communes, retraitement CRC.

proches, ne sont réservées qu'aux curistes au motif que les teneurs en arsenic et fluor des sources sont supérieures aux limites autorisées pour permettre la distribution en buvette publique.

Dans ces conditions, le préfet a adressé une réponse très réservée à la sollicitation du maire, par courrier du 18 septembre 2024. Il y précisait en particulier que *« ces eaux minérales naturelles ne peuvent pas être distribuées en buvette publique sans la mise en place d'un traitement permettant l'élimination de l'arsenic et du fluor »*, indiquant encore qu'*« il est fortement souhaitable de maintenir un accès limité aux curistes sur prescription médicale, en l'absence de traitement autorisé de l'eau minérale naturelle. »*

En réponse aux observations provisoires, l'ordonnateur a indiqué que malgré cette position réservée du préfet, qu'il qualifie « d'ultra précautionneuse », le projet de libre accès à certaines eaux demeure d'actualité, avec la mise en place d'avertissements à l'intention du public : il ne s'agirait en aucun cas d'instituer une « buvette publique » mais de permettre au public d'observer le jaillissement des eaux, d'en sentir la température et l'odeur, et d'en recueillir quelque quantité s'il le souhaite.

3.2.2 La stratégie « Vichy Accélération » de la Compagnie de Vichy

La Compagnie de Vichy, société historique assurant l'exploitation du domaine thermal et des eaux minérales de Vichy, a été cédée par le groupe Vichy Investissement et Finance à la société Codex 324 Holding qui détient le groupe France Thermes le 5 juin 2019. Fin 2023, la compagnie, disposait d'un capital social de 5,680 M€ ; elle a désormais pour unique actionnaire la société Codex 324 Holding. Le président directeur général de la Compagnie de Vichy est également le président de la Holding.

En 2023, la Compagnie a réalisé 24M€ de chiffres d'affaires et employé 290 équivalents temps plein, ce qui en fait l'un des principaux employeurs sur le territoire de Vichy.

3.2.2.1 Les travaux prévus

La Compagnie de Vichy déploie le concept de « resort thermal », basé sur une prise en charge globale de la personne et de son séjour avec, sur un même site, l'ensemble de l'offre nécessaire au séjour thermal et de bien-être : soins ; hébergement ; restauration ; activités complémentaires. Le groupe s'appuie pour ce faire sur les établissements préexistants sur la place de Vichy.

Au terme de l'avenant n° 6 du contrat de concession, le délégataire s'est engagé sur *« la réalisation d'un programme de travaux qui permettra d'assurer le dynamisme et l'attractivité du service des thermes jusqu'à la fin de la concession (...) et assurera à la Ville de Vichy qu'elle rentrera en possession d'actifs thermaux concédés d'un meilleur niveau à la fin de la concession »*.

Par l'avenant n°8, la compagnie de Vichy s'est engagée au *« maintien des offres de cures conventionnées standard »* sur l'établissement Callou et au *« maintien des offres de cures conventionnées premium, ainsi qu'à la création d'une nouvelle zone regroupant des offres non conventionnées (spa, activités physiques) et un centre thermo-ludique »* sur le site des Dômes.

S'agissant des hôtels, le même avenant n° 8 prévoit pour les hôtels Ibis et Mercure la création d'une offre mixte de chambres d'hôtels/résidence de tourisme.

La société a prévu en conséquence un programme ambitieux de travaux de rénovation de l'existant, et de développement de l'offre, en vue de créer trois pôles d'expertise- le pôle de médecine thermique, le pôle de prévention santé, le pôle de luxe- dans l'optique d'élargir la fréquentation et de diversifier la clientèle.

Le pôle de médecine thermique, avec les thermes Callou, inclura de nouvelles zones d'accueil en rez-de-chaussée, plus agréables et conviviales, ainsi qu'un pôle nutrition santé et un cabinet médical prenant en charge une part des consultations de médecine thermique en liaison directe avec les thermes. Au regard de l'évolution significative du coût prévisionnel des travaux, l'aménagement des deux derniers niveaux du bâtiment, pour dispenser des soins thermaux plus qualitatifs, initialement prévu au contrat de concession en 2021 (avenant n° 6), a été retiré du programme des travaux en 2024 (avenant n° 8).

Sont également prévues la rénovation complète de l'hôtel Ibis et de son restaurant, et la création dans les étages supérieurs du même hôtel d'une nouvelle résidence de tourisme composée de studios et de 2 pièces, directement reliée par une passerelle à l'établissement Callou dispensant des soins.

Photo n° 2 : La future organisation des thermes Callou



L'aménagement des deux derniers niveaux n'est pas à ce stade compris et budgété dans le projet Vichy Accélération 2030. Il pourrait faire l'objet d'un projet postérieur.

Source : présentation à la sous-préfecture de l'Allier le 27 juillet 2022

Les Thermes des Dômes doivent être transformés et reconvertis en un pôle de prévention, qui accueillera un spa thermal, un vaste plateau dédié à l'activité physique, aux activités de coaching et au bien-être mental, ainsi qu'un espace thermo-ludique proposant des bassins en eau thermique intérieure et extérieure pour nager, se baigner et se détendre, complétés par des espaces de hammam, de sauna, et de salle de repos.

L'hôtel Mercure et son restaurant, attenants aux Thermes des Dômes, feront également l'objet de travaux de rénovation.

Photo n° 3 : La transformation des thermes des Dômes



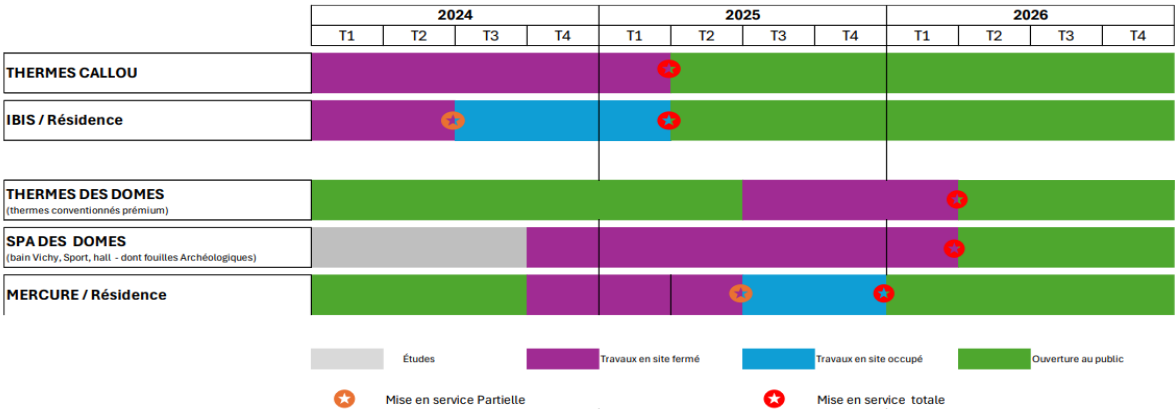
Source : présentation à la sous-préfecture de l'Allier le 27 juillet 2022

L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments (isolation des bâtiments, performance des chaudières, protection des ressources en eaux thermale...) est au nombre des objectifs poursuivis par le groupe. L'objectif est d'atteindre, a minima, quelque 30 % d'économies d'énergie en sorte de réduire l'empreinte environnementale des activités (et de diminuer la facture énergétique).

Le délégataire ambitionne d'élever à 13 000 (objectif non contractuel) le nombre de curistes conventionnés fréquentant le « resort thermal », à l'horizon 2030, soit une croissance significative de 53 % par rapport à la fréquentation de 8 500 curistes enregistrée en 2018. La société se fixe aussi pour objectif financier de réaliser un chiffre d'affaires annuel de 2,5 M€, soit 87 000 entrées pour la nouvelle prestation des bains de Vichy. Le taux d'occupation moyen des hôtels devrait être porté à 71 % en 2030, pour seulement 58 % observés en 2021²⁵.

Les travaux se déploieront par étapes sur les différents sites, entre 2024 et 2026, sans pouvoir toujours éviter la fermeture de certains sites d'intervention.

Schéma n° 1 : Le calendrier prévisionnel de réalisation des travaux Vichy Accélération 2030 sur le périmètre concédé



Source : avenant n°8 au contrat de délégation

²⁵ Présentation du projet Accélération 2030 à madame la Préfète de l'Allier – juillet 2022.

Enfin, le Vichy Thermal Spa des Célestins complète l'offre thermale Vichyssoise. Cet établissement, inauguré au début des années 90, a été construit à la demande de l'État dans le cadre du plan de relance de la station thermale. Il appartient à la Compagnie de Vichy. Outre les travaux prévus au bénéfice des établissements et biens appartenant désormais à la commune, la Compagnie de Vichy entend effectuer un programme de travaux sur son propre établissement, qui doit constituer à terme le pôle privé de luxe dédié à la médecine de « style de vie », avec spa thermal de santé, regroupant l'hôtel et le spa des Célestins.

La Compagnie de Vichy souhaite une montée de gamme des services offerts, pour conserver et attirer la clientèle 5 étoiles, recherchée, dont une bonne part de clientèle internationale.

Appelée à la contradiction, la Compagnie de Vichy a indiqué qu'au-delà du repositionnement stratégique et de l'accroissement de la fréquentation, son objectif visait aussi à un retour à une activité d'exploitation en bonne santé financière, après rénovation des actifs (bâtiments et équipements).

3.2.2.2 L'évolution de l'enveloppe financière dédiée au projet

Alors qu'elle estimait le programme des travaux à 43,7 M€ HT lors de la signature de l'avenant n°6, en novembre 2021, la Compagnie de Vichy le chiffre désormais (en juillet 2024) à 50,7 M€, avec un différé du calendrier prévisionnel de l'ordre de deux ans. Cette revalorisation, significative, tient à de fortes contraintes techniques supplémentaires, identifiées par les bureaux d'études mandatés avant engagement opérationnel du programme de travaux, ainsi qu'aux hausses de coûts de construction portés par l'inflation générale des prix.

Tableau n° 1 : Plan de financement prévisionnel du projet Vichy Accélération 2030, porté par la Compagnie de Vichy sur le domaine concédé

En M€ HT	Domaine concédé							TOTAL général VA 2023
	Thermes Callou	Thermes des Dômes	Total Thermes conventionnés	Offre hôtelière et restauration Mercure Dômes	Offre hôtelière et restauration Ibis Callou	Bains et sport	Total Hébergement et spa	
Montant du projet	19,3	3,3	22,6	9,8	9,4	8,9	28,1	50,7
Fonds propres	0	0	0	3,1	2,1	0,9	6,1	6,1
Subventions	8,8	1,2	10			2	2	12
Région	1		1			2	2	
Ville de Vichy	7,8	1,2	9					
Dette - Banque des territoires	10,5	2,1	12,6	6,7	7,3	6	20	32,6

Source : Avenant n° 8 au contrat de concession - mai 2024.

3.2.3 La rénovation du casino du Grand Café

Le casino du Grand Café est situé près de l'opéra, à l'extrémité sud du parc des sources. En plus de salles de jeux, il dispose d'un restaurant.

Dans le cadre de la nouvelle délégation de service public conclue, avec effet au 1^{er} janvier 2022, pour une durée de vingt ans entre la ville et le groupe Partouche, le concessionnaire a engagé un programme de travaux visant à la rénovation complète du bâtiment du casino, rénovation touchant les espaces de jeux, les espaces de bureau, le bar et les espaces de restauration.

Conformément aux stipulations de l'article 15 du traité de concession de l'exploitation du casino, et de son annexe VI, le concessionnaire prévoit d'investir près de 10 M€ pour la réhabilitation complète du bâtiment, devant être in fine davantage ouvert sur le parc des sources et comprendre une surface de jeux plus importante (900m² contre 500m² avant travaux).

Les travaux ont débuté au premier trimestre 2023, et doivent se prolonger sur une durée de 18 mois. Ils s'effectuent en site partiellement ouvert, un aménagement temporaire en partie sous tente ayant été mis en place pour éviter la fermeture de l'activité.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

Le volet thermal est une composante majeure de la stratégie globale de développement de la commune de Vichy qui agrège plusieurs déclinaisons, dans les domaines de la culture, du sport, du bien-être et du patrimoine, dans l'objectif d'accroître l'attractivité touristique du territoire.

La stratégie thermique de la commune repose sur la mise en valeur et l'exploitation de son remarquable patrimoine thermal.

La commune, ainsi que les sociétés concessionnaires de l'activité des thermes et du casino, ont engagé d'importants travaux de rénovation, réhabilitation et modernisation des différentes composantes marquantes du domaine thermal.

4 L'OFFRE PROPOSÉE AUX CURISTES

4.1 Une offre différente en fonction des établissements

Les trois établissements de cure vichyssois se démarquent par des offres de services relativement différenciées, visant des segments de public distincts²⁶.

Les thermes Callou, dédiés aux cures conventionnées, remboursées par la Sécurité sociale, sont directement reliés par une passerelle à l'hôtel Ibis et à sa résidence, qui occupe les deux derniers étages de l'hôtel Ibis. Ils ont été fermés pour travaux en 2024.

Les thermes des Dômes proposent une offre de cure conventionnée en version premium, plus haut de gamme et pour partie remboursée²⁷. Cette option est proposée avec facturation d'un supplément de 389 € pour un séjour de 3 semaines. Les thermes des Dômes sont dotés d'un espace détente avec hammam, sauna, salle de cardio-training, salle de repos et son mur de sel, une piscine intérieure d'eau thermale à 35°C et une piscine extérieure (ouverte du 15 mai au 15 octobre), et d'un bain bouillonnant d'eau thermale. Ils proposent, en plus des cures conventionnées, une offre de courts séjours et des prestations complémentaires (aquagym, renforcement musculaire, soins à la carte...). Ils sont accessibles directement depuis l'hôtel Mercure et la résidence des Dômes. En 2021, le protocole sanitaire des établissements thermaux a entraîné la fermeture du hammam et un accès limité aux autres équipements de l'espace de détente.

Appartenant à la Compagnie de Vichy et donc situé hors périmètre de la délégation de service public, le Vichy Thermal Spa²⁸ de 7 500 m² est relié par une passerelle couverte au Vichy Célestins Spa Hôtel 5*, qui est doté d'un pôle santé et d'un espace anti-âge, héberge l'Institut des Laboratoires Vichy ainsi que la boutique les Célestins, le Célest Club et un salon de coiffure. Il ne dispense pas de cures conventionnées, proposant une offre de soins de bien-être et des séjours « Santé-Forme-Beauté ».

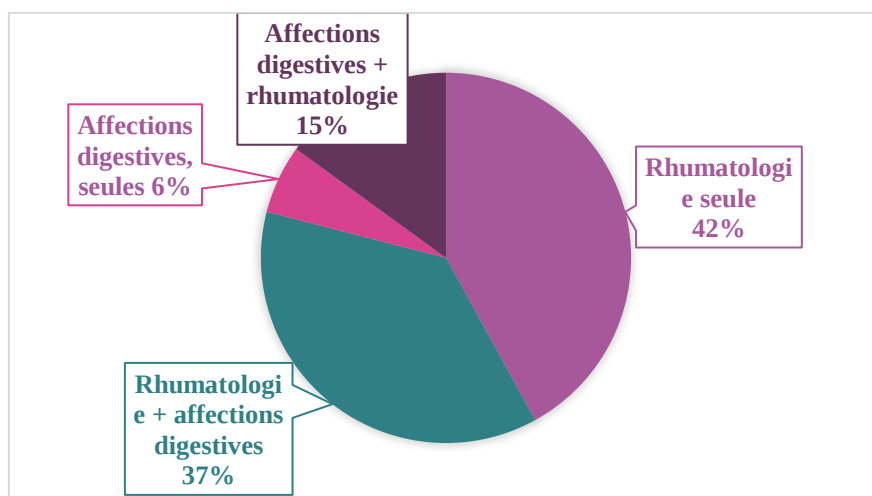
Les thermes de Vichy sont reconnus pour deux orientations thérapeutiques, la rhumatologie et les affections digestives. Les établissements thermaux proposent des cures conventionnées, avec dispense de quatre soins par jour sur 18 jours. Suivant la tendance nationale, la rhumatologie est l'orientation la plus prescrite²⁹, la ventilation entre orientations thérapeutiques étant demeurée stable durant la période sous revue. Les curistes ont la possibilité de suivre une double orientation (une orientation principale et une orientation secondaire). Dans ce cas, deux soins supplémentaires sont proposés par jour pour l'orientation secondaire.

²⁶ À noter cependant qu'à l'été 2023, une grève du personnel a impacté près de 600 curistes, obligeant temporairement le délégataire à orienter les curistes des Dômes vers Callou.

²⁷ Les Thermes des Dômes proposent la cure thermale de 18 jours en Forfait Confort Plus ou Programme E.T.P. "Thermaligne" (Suppléments non pris en charge par la Sécurité Sociale), comprenant des horaires de soins plus souples que la cure thermale conventionnée classique et, dans le second cas, un volet lié à l'équilibre alimentaire et à la remise en activité physique.

²⁸ Également appelé Spa des Célestins.

²⁹ À l'échelle nationale elle représente près de 75 % des cures prescrites.

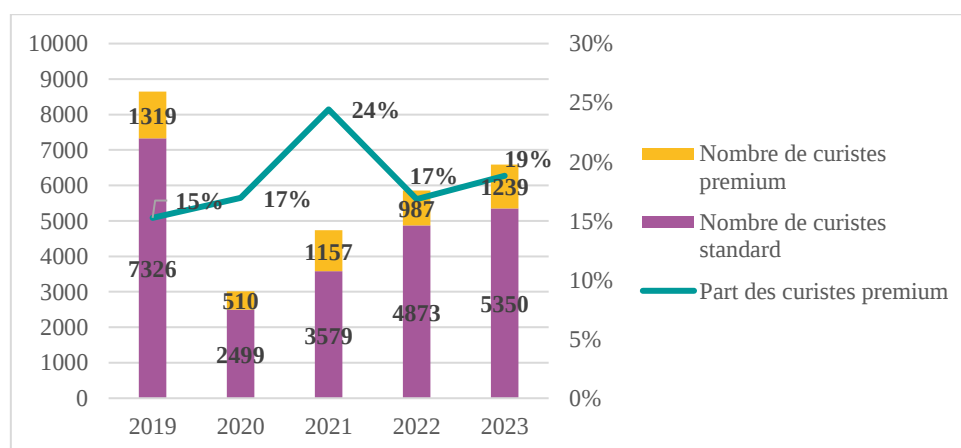
Graphique n° 3 : Poids des indications thérapeutiques en 2023, en %

Source : rapport 2023 du délégataire.

4.2 La fréquentation des thermes des Dômes et Callou

Alors que Vichy accueillait 11 500 curistes conventionnés à la fin des années 1980, la fréquentation avait reculé à 5 905 en 2007 en conséquence des incertitudes sur la prise en charge des cures par la Sécurité sociale. L'année 2008 a marqué un point d'inflexion dans le mouvement continu d'érosion enregistré depuis une quinzaine d'année : le nombre de curistes conventionnés s'est ainsi stabilisé à 5 946 en 2008, pour progresser à 8 214 en 2018.

La crise sanitaire a entravé cette dynamique, par l'effet des périodes de confinement ayant réduit sensiblement les saisons d'ouverture des thermes sur 2020 et 2021. Au surplus, en 2022, l'établissement des Dômes a subi un dégât des eaux important, causé par un orage de grêle ; il a dû être fermé pendant plus d'un mois avec report de la plupart des curistes sur les thermes Callou pendant l'épisode.

Graphique n° 4 : Évolution de la fréquentation des cures conventionnées standard et premium de 2019 à 2023

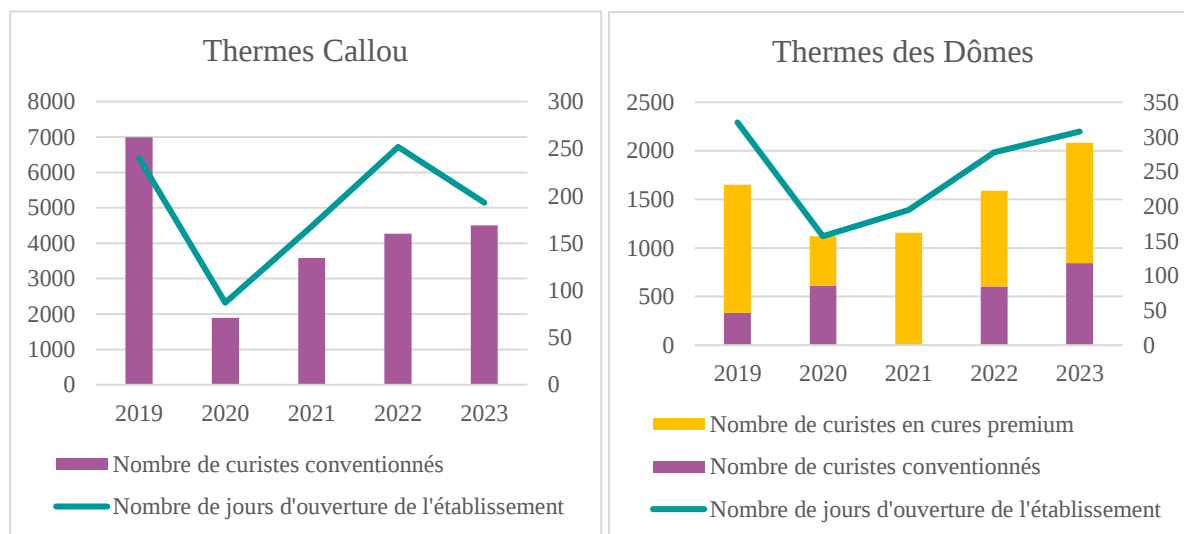
Source : Commune de Vichy.

En 2023, avec 6 589 curistes conventionnés accueillis, Vichy se place en termes de fréquentation³⁰ au 4^{ème} rang des 25 stations thermales que compte la région Auvergne-Rhône-Alpes, et au 19^{ème} rang des 110 stations françaises. La fréquentation reste en retrait de 23% par rapport à l'année 2019 d'avant crise sanitaire du Covid.

La dynamique est cependant plus positive à Vichy en 2023 qu'au plan national : selon le rapport annuel du délégataire relatif à l'année 2023, les thermes de Vichy représentent en effet 1,43% du marché thermal national en 2023, pour 1,34 % en 2022.

En termes de contenu des cures, la part des cures premium dans l'ensemble des cures dispensées a évolué de 15 % à 20 % de 2019 à 2023, après avoir connu un pic du quart des curistes observé en 2021 (année encore atypique de crise sanitaire).

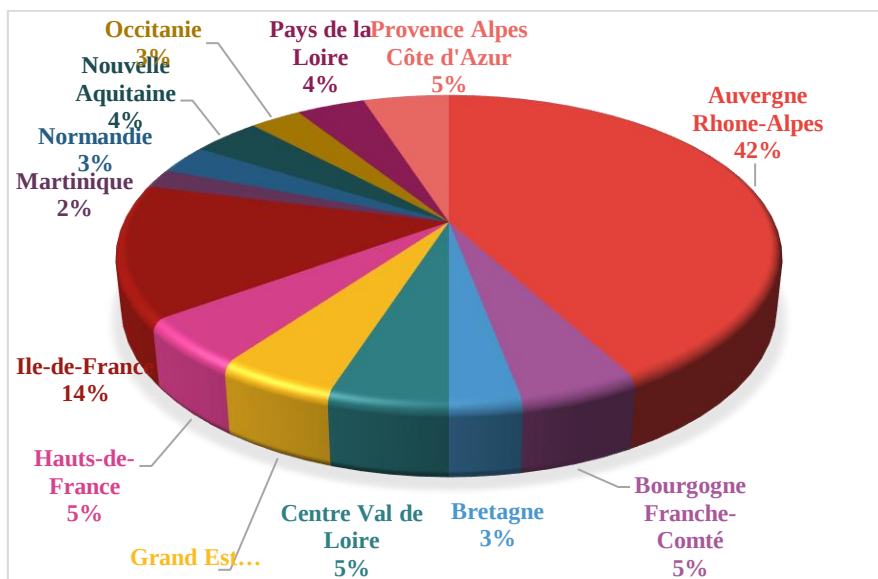
³⁰ Chiffres du Cneth.

Graphique n° 5 : Fréquentation par établissement thermal de 2019 à 2023

Sources : Données commune.

En 2023, malgré la fermeture de l'établissement pour travaux sur une partie du premier trimestre, ayant induit une réduction de 60 jours d'exploitation sur la saison, le nombre de curistes accueillis aux thermes Callou continue de progresser. Cette croissance régulière marquera un temps d'arrêt sur l'année 2024 durant laquelle le programme de travaux impliquera la fermeture de l'établissement sur toute la saison.

En 2023, la clientèle des deux établissements publics vichyssois venait de France, la clientèle étrangère fréquentant l'établissement privé des Célestins. Les thermes Callou et des Dômes accueillent d'abord des curistes locaux, avec 42 % de curistes provenant de la région-Auvergne-Rhône Alpes et 23 % originaires du département de l'Allier. Le délégataire entend développer la part de la clientèle en provenance d'Ile-de-France, qui ne représente actuellement que 17 % des curistes, même si Vichy est à 3h de train de Paris.

Graphique n° 6 : Provenance des curistes des thermes des Dômes et de Callou

Source : rapport d'activité 2023

4.3 L'analyse de la satisfaction des curistes

La satisfaction du client est abordée dans les rapports d'activités annuels produits par le concessionnaire à la commune. Elle est établie grâce au recueil d'avis, sur la base d'un questionnaire sur le degré de satisfaction des clients au regard des différentes étapes et contacts avec les personnels d'accueil ou de soins (hôtesses, hydrothérapeutes, kinésithérapeutes, moniteur piscine...). Le questionnaire est adressé aux curistes mais également à l'ensemble des clients du « resort thermal ».

Depuis juillet 2021, un questionnaire qualité en ligne a été mis en place, parallèlement au questionnaire papier. Ce questionnaire est envoyé directement aux curistes et clients par email, afin de mesurer la performance des soins. Les clients sont interrogés sur une large palette d'indicateurs (respect des horaires ; écoute et courtoisie au moment de la réservation et de l'accueil ; qualité des installations ; efficacité des soins...).

Le suivi de la satisfaction des clients en matière d'hébergement est également assuré, pour les hôtels Ibis et Mercure. Il s'effectue par la plateforme « Trust You » fournie par le groupe Accor dans le cadre de sa politique de qualité des marques sous franchise, pour les deux hôtels. Cet outil intègre les commentaires directement adressés par le client, et collationne les différents éléments publiés sur internet (Booking.com, TripAdvisor ...).

S'agissant du niveau de satisfaction des clients fréquentant les établissements thermaux de Vichy pour les cures conventionnées, les cures de prévention santé, et les cures de bien-être non conventionnées, les éléments de mesure produits par le concessionnaire font ressortir pour 2021 un taux de satisfaction globale de 81 %, et un taux moyen de satisfaction pour l'ensemble des critères de l'ordre de 83 %. Les critères, suivis dans les données restituées dans les rapports d'activité de 2022 et de 2023, rendent compte d'un maintien, voire d'une amélioration, du taux de satisfaction.

L'appréciation est plus partagée pour l'hébergement, notamment pour l'hôtel Mercure suscitant la critique de la clientèle sur le décrochage observé entre la gamme d'hôtellerie (4*) et le caractère vieillissant -voire la vétusté- des locaux et des équipements. Il s'ensuit une proportion importante d'avis négatifs.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

En 2023, avec une fréquentation³¹ de 6 589 curistes conventionnés, Vichy se place au 4^{ème} rang des 25 stations thermales que constate la région Auvergne-Rhône-Alpes. La fréquentation demeure en retrait, de quelque 23 %, au regard des données de 2019, même si la dynamique enregistrée en 2023 est un peu plus favorable à Vichy qu'au niveau national.

La station thermale de Vichy, spécialisée dans la rhumatologie (RH) et les affections digestives (AD), offre aux curistes ainsi qu'aux simples touristes une gamme complète de prestations thermales et de bien-être, depuis les cures conventionnées jusqu'aux soins de bien-être dispensés par le spa des Célestins.

L'offre est clairement identifiée et différenciée, entre celle des deux établissements thermaux municipaux et celle de l'établissement privé des Célestins ; elle est couplée à une prestation d'hôtellerie/restauration pour chaque établissement.

Les cures premium, qui comportent des prestations complémentaires et ouvrent l'accès privilégié à certains équipements en complément de l'offre de soins des cures conventionnées, représentent en 2023 de l'ordre de 20 % de l'ensemble des cures dispensées.

Les différents programmes de rénovation engagés sur les bâtiments et équipements (établissements thermaux ; hôtels ; et restaurants ; casino), même s'ils induisent des réductions temporaires de capacités d'accueil et perturbent pour un temps la fréquentation, contribueront à la remise à niveau du domaine, à renforcer sa renommée et son attractivité, et à améliorer des taux de satisfaction déjà très élevés pour les curistes et plus moyens pour l'offre hôtelière et de restauration.

5 LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX SANITAIRES ET ENVIRONNEMENTAUX

5.1 Une exploitation de la ressource soumise à autorisations d'exploitation

En application de l'article L. 1322-1 du code de la santé publique, chaque source est soumise à un arrêté préfectoral d'autorisation d'exploitation, qui spécifie les contraintes et les mesures de protection nécessaires à l'exploitation de la ressource. Cette autorisation préfectorale est délivrée après instruction de la demande par l'agence régionale de santé, conformément aux dispositions des articles L. 1322-1 et R. 1322-5 et suivants du code de la

³¹ Chiffres du Cneth.

santé publique. Pour permettre l'examen de la demande, différents avis doivent être recueillis : l'avis d'un hydrogéologue agréé, ainsi que l'avis du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques (CODERST).

Les arrêtés préfectoraux déterminent explicitement les conditions d'exploitation, ainsi que l'usage auquel est strictement réservée la ressource. Dans le but d'éviter une sur-exploitation de la ressource, les arrêtés fixent des volumes maximaux de prélèvement autorisés.

L'utilisation des eaux minérales pour la fabrication de cosmétiques ou de confiseries n'entre pas dans le champ des autorisations préfectorales délivrées suite à instruction par les services de l'ARS, autorisations couvrant exclusivement l'exploitation des sources d'eau minérale naturelle, le conditionnement, l'utilisation à des fins thérapeutiques dans un établissement thermal, et la distribution de l'eau minérale naturelle en buvette publique.

L'arrêté d'autorisation d'exploiter une source d'eau minérale naturelle détermine par ailleurs un périmètre sanitaire d'émergence pour lequel le propriétaire doit disposer, pour chaque émergence, de la pleine propriété ou acquérir les servitudes en garantissant la protection contre les pollutions ponctuelles ou accidentelles (article L. 1322-16 du code de la santé publique). Dans le périmètre de protection, sont notamment interdites toutes activités (stationnement, épandage, construction...) autres que celles nécessaires à l'entretien des ouvrages existants.

Au surplus, tous travaux effectués à plus de cinq mètres de profondeur ou dépôt de produit dangereux effectué dans les périmètres de protection sont soumis à autorisation préfectorale. Par suite des autorisations délivrées, l'agence régionale de santé exige un suivi permanent des paramètres des eaux rencontrées durant la phase de réalisation de travaux, et peut stopper l'intervention en cas de dérive.

À ce titre, les travaux de rénovation du parc des sources ont été particulièrement suivis. L'ARS d'Auvergne-Rhône-Alpes a à plusieurs reprises rappelé la vulnérabilité de la zone, des remontées minérales ayant été détectées à moins de deux mètres de profondeur. La commune a veillé à ce que l'ensemble des fouilles ne dépasse pas les cinq mètres de profondeur³².

Au cas d'espèce vichyssois, chaque source, forage, ou captage (cf. annexe n°9) dispose d'un local sécurisé et fait l'objet de mesures de surveillance renforcées. Selon le concessionnaire, chaque site est visité régulièrement par ses services, selon une fréquence de quotidienne à hebdomadaire en fonction de la sensibilité du site.

Les sources Antoine, Boussange, Nouvelle Chomel et Célestins disposent d'autorisations encore valides, mais parfois anciennes et imprécises quant aux volumes de prélèvement autorisés, ou quant aux restrictions imposées dans le périmètre sanitaire d'émergence.

Le puits Chomel ne dispose pas d'un suivi particulier dès lors qu'il ne sert qu'à la fabrication de sels.

En revanche, les sources d'eau minérale naturelle Lucas, et Lys et Dôme ne disposent pas d'autorisation d'exploitation, et aucune demande de régularisation n'a été déposée auprès de l'ARS. Selon l'exploitant, les sources Lys et Dôme ne seraient pas soumises à autorisations d'exploitation dès lors qu'elles servent uniquement à la fabrication de boues. La chambre ne partage pas cette analyse : l'article L. 1322-1 du code de la santé publique dispose en effet que *« l'eau minérale naturelle fait l'objet d'une reconnaissance et d'une autorisation par le*

³² Courrier de l'ARS au maire du 5 mars 2024.

représentant de l'État dans le département pour (...) l'exploitation de la source ; le conditionnement de l'eau ; et l'utilisation à des fins thérapeutiques dans un établissement thermal. ». Les boues étant employées dans les soins, en application directe sous forme de cataplasmes, l'utilisation paraît donc bien entrer dans le champ de l'autorisation.

De même, les arrêtés ministériels, emportant autorisation d'exploiter les sources Grande Grille et Hôpital, remontent au 5 avril 1989 ; d'une durée de 30 ans, l'autorisation n'est plus valide. Des informations recueillies auprès de l'ARS, il apparaît qu'aucune demande de renouvellement de l'autorisation d'exploitation des sources Grande Grille et Hôpital n'a été déposée auprès de ses services.

La chambre recommande donc à la commune d'engager les démarches requises, pour disposer d'autorisations d'exploitation valides et à jour pour les différentes sources visées par l'arrêté ministériel du 5 mars 2007.

Dans le cadre de la contradiction, le maire a indiqué que la commune avait mis la question à l'ordre du jour du comité de suivi du 13 décembre 2024, et demandé à cette occasion diverses précisions et explications à la compagnie de Vichy.

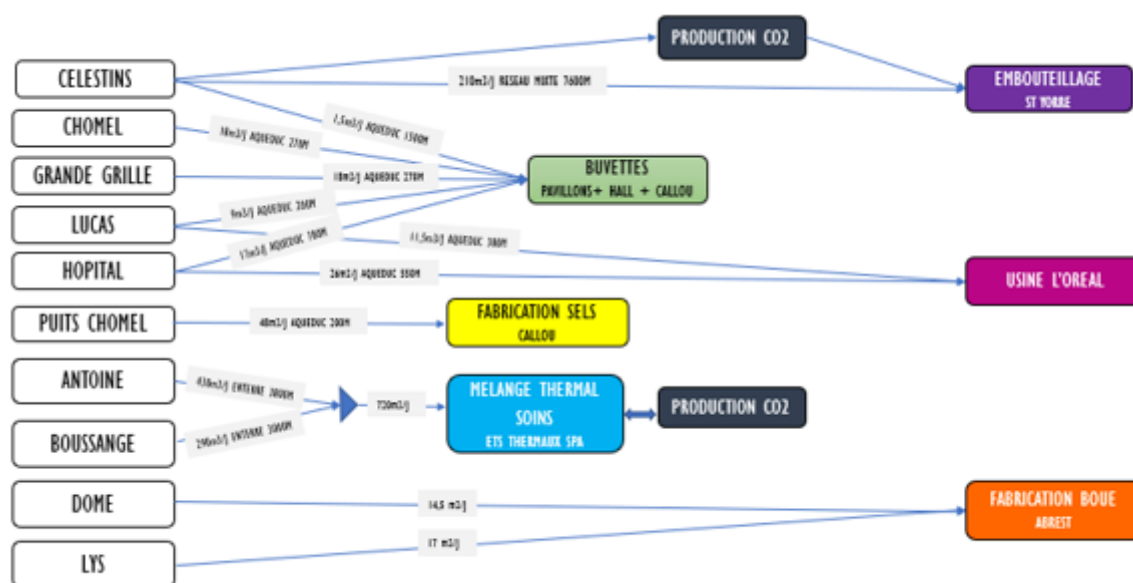
Recommandation n° 2. : Veiller à ce que le concessionnaire dispose d'autorisations d'exploitation valides et à jour, pour chacune des sources visées par l'arrêté ministériel du 5 mars 2007 de référence.

5.2 Les volumes d'eau prélevés et leur usage

Si la ressource en eau fait l'objet de différents usages, toutes les sources servent à l'exploitation thermique (soins, piscine thermique, buvette). Elles sont parfois mélangées avant utilisation.

Ainsi que l'illustre le schéma ci-dessous, plusieurs sources ont un usage mixte. C'est le cas notamment de la source Célestins, distribuée en buvette publique, et également embouteillée par la Société commerciale d'eaux minérales du Bassin de Vichy à l'usine implantée sur le territoire de Saint-Yorre.

Schéma n° 2 : Utilisation des neuf sources et du puits Chomel



Source : schéma transmis par la commune

Chaque année, l'exploitant est tenu de transmettre un bilan synthétique, comportant les indications et éléments réglementaires prévus à l'article R. 1322-30 du code de la santé publique. Pour Vichy, ce bilan présente notamment une synthèse des débits prélevés à l'émergence, répartis selon chacun des usages autorisés.

Pour s'assurer des niveaux prélevés au regard des autorisations délivrées, le concessionnaire a mis en place en janvier 2022 de nouveaux débits-mètres afin de mesurer le débit du forage Antoine. Il a également effectué des travaux de remplacement de la conduite Boussange, qui datait de 1905.

Les rapports transmis à l'agence régionale de santé font état d'une consommation d'eau relativement stable entre 2022 et 2023, en deçà des volumes maximaux autorisés.

Tableau n° 2 : Les volumes d'eau prélevés à des fins thermales ou mixtes en 2023

Source d'eau thermale	Cure thermale			Embouteillage	Cuves l'Oréal
	Production en m3/an pour				
	Soins	Piscines Thermales	Buvettes publiques		
Sources ANTOINE	127 652 m3/an				
Source BOUSSANGE	87 440 m3/an				
Source CELESTINS			599 m3/an	73 746 m3/an	
Source CHOMEL			6832 m3/an		
Source GRANDE GRILLE			6307 m3/an		
Source HOPITAL			6307 m3/an		10 512 m3/an
Source LUCAS			2102 m3/an		4204 m3/an

Source : rapport 2023 transmis à l'ARS

Dans le cadre des travaux en cours, est prévu le déploiement d'équipements plus économes en eau, évolution des installations qui devrait tendre à une diminution des volumes prélevés dans les années à venir.

La commune ne dispose pas d'étude sur la disponibilité de la ressource en eau, lui permettant d'estimer et d'anticiper l'évolution de la ressource dans le temps. L'utilisation de l'eau concomitamment à des fins d'exploitation thermique, d'embouteillage, de fabrication de sels et de produits cosmétiques n'a pas induit de conflits d'usage jusqu'à présent. La mise à jour des autorisations d'exploitation, qui doit être précédée d'une étude réalisée par un hydrogéologue, permettra à la commune d'apprécier la pérennité du modèle économique de la station, tout en s'assurant de la préservation de la ressource.

5.3 Les contrôles sanitaires au sein des établissements

L'hygiène et la sécurité sanitaire sont une priorité pour les établissements thermaux. Implantée dans un milieu aquatique soumis à une température plutôt élevée, l'installation thermique est d'autant plus exposée qu'il est difficile, voire exclu, d'adjoindre à l'eau thermique un désinfectant comme il peut en aller des piscines de loisirs ordinaires, au risque d'altérer la pureté et les qualités de l'eau.

Depuis le début des années 2000, le contrôle sanitaire des établissements thermaux exercé par l'agence régionale de santé (ARS) s'est renforcé. Le code de la santé publique prévoit que les agences sont notamment chargées du contrôle sanitaire de l'eau minérale naturelle, c'est-à-dire de l'inspection des installations, du contrôle des mesures de sécurité sanitaire mises en œuvre et de la réalisation d'un programme d'analyses de la qualité de l'eau, mais aussi de la surveillance de toutes les parties de l'établissement affectées à l'administration de l'eau minérale naturelle et au traitement des curistes.

Compte tenu de la technicité d'un tel contrôle, l'agence d'Auvergne Rhône-Alpes a décidé depuis 2021 de mutualiser les effectifs et moyens humains chargés du contrôle des eaux conditionnées et eaux thermales, sur des périmètres supra-départementaux. En conséquence, les établissements de l'Allier, de la Loire et du Rhône sont désormais suivis par le même agent référent.

La vérification de l'état bactériologique de l'eau est effectuée par échantillonnage mensuel des différentes catégories de postes de soins, répartis selon leur vulnérabilité et leur mode d'approvisionnement en eau. S'y ajoutent des mesures complémentaires périodiques visant à vérifier l'absence de toute anomalie au stade de la production. Ces contrôles, réalisés de façon inopinée, doivent pouvoir être menés à tout moment à l'émergence (puits), en entrée et sortie des réservoirs de stockage (eau chaude et eau refroidie), aux points d'usage et en fin de réseau de distribution.

Tableau n° 3 : Contrôles réalisés par l'ARS, et non conformités observées sur la période 2019-2023

2019-2023	Nombre de prélèvements	Nombre de non-conformités microbiologiques	Nombre de non-conformités physicochimiques
<i>Ressources thermales ⁽³⁾</i>	153	0	0
<i>Buvette Célestins kiosque</i>	19	0	2 (2022 : 1 dépassement Arsenic au niveau de la buvette des Célestins kiosque ; 2023 : 1 dépassement manganèse au niveau de la buvette des Célestins kiosque)
<i>Buvette Hôpital kiosque</i>	11	0	0
<i>Hall des sources</i>	121	1 (2019)	1 (2021 : 1 dépassement Fluor au niveau de la buvette publique source des Célestins Hall des sources)
<i>Thermes Les Dômes</i>	162	4 (2021 ; 2023)	0
<i>Thermes de Callou</i>	304	8 (2019 ; 2021 ; 2022 ; 2023)	3 (2019 : 2 dépassements Arsenic au niveau de la Buvette Pub. Célestins Callou Rez chaussés ; 2022 : 1 dépassement Fluor au niveau de la Buvette Pub. Célestins Callou Rez chaussée)

Source : ARS Auvergne Rhône-Alpes.

(3) Source Antoine, Source Boussange, Mélange Antoine – Boussange Chacune des émergences constituant la source Célestins : forages A, B, C, E, F, Source Célestins (mélange des émergences), Source Nouvelle Chomel, Source Grande Grille, Source Hôpital, Source Lucas.

Au titre de la saison 2024, les données communiquées en septembre 2024 par l'ARS ne rapportent aucune non-conformité observée sur les différents points de contrôle (ressources thermales, buvette des célestin, hall des sources, thermes des Dômes), les thermes Callou et la buvette hôpital étant fermés.

Outre le dispositif de contrôle sanitaire confié à l'agence régionale de santé, l'exploitant a l'obligation de définir son propre programme d'analyses (communément qualifiées d'« autocontrôles ») en fonction de l'analyse des dangers particuliers et de la maîtrise des points critiques, autocontrôles devant être effectués par des laboratoires accrédités auprès du Comité français d'accréditation (COFRAC). Il doit en être rendu compte à l'agence régionale de santé.

La Compagnie de Vichy dispose de son propre laboratoire interne pour réaliser des contrôles bactériologiques réguliers des eaux minérales, ainsi que des autres produits thermaux, tout au long de la saison.

L'agence régionale de santé d'Auvergne-Rhône-Alpes, sollicitée durant le contrôle de la chambre, ne relate pas de difficultés sanitaires particulières sur le site de Vichy.

Pour sa part, la chambre a constaté des lacunes d'importance dans les données sanitaires et données d'exploitation transmises à l'ARS par la compagnie. Les rapports adressés à l'ARS sont pauvres, à l'image du rapport de 2023 se contentant de dupliquer celui de 2022 pour les

données d'exploitation et celles relatives à la qualité de service rendu. Plus grave, les taux de non-conformité ne figurent pas dans les rapports de 2022 et 2023 transmis à l'ARS.

La chambre invite la commune à exiger de son délégataire qu'il réalise et produise un bilan annuel respectant les attendus de la réglementation en vigueur, la collectivité délégante ne pouvant s'exonérer de toute contrainte et responsabilité en la matière, contrairement à ce que laisse entendre le maire en sa réponse aux observations provisoires, renvoyant la question au contrôle dévolu, selon lui, par priorité à l'ARS.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

La commune de Vichy se situe au sein d'un bassin hydraulique riche et diversifié, de neuf sources alimentant l'activité thermique ainsi que divers autres usages, avec des volumes importants consacrés à la fabrication de cosmétiques et à l'embouteillage d'eaux minérales.

Les autorisations encadrant l'utilisation de l'eau minérale à des fins thérapeutiques ne sont pas toutes à jour ; leur situation administrative doit être régularisée. Les études préalables à la délivrance des autorisations d'exploitation permettront aussi à la commune de disposer de données sur la disponibilité de la ressource, à ce jour peu documentée.

Les enjeux sanitaires et environnementaux attachés à l'exploitation des sources sont globalement maîtrisés, par l'effet des contrôles diligentés par l'agence régionale de santé d'Auvergne-Rhône-Alpes et la compagnie exploitante.

La commune doit cependant élever son niveau d'exigence vis-à-vis de son délégataire, en sorte qu'il insère toutes les données réglementaires attendues dans le rapport annuel qu'il adresse à l'agence régionale de santé.

6 LA GESTION DÉLÉGUÉE

La reprise par la commune de Vichy du contrat de concession, consenti par l'État, est intervenue le 5 mars 2021. Les développements ci-après exposés portent en conséquence sur les exercices 2021 et suivants.

6.1 Présentation synthétique de l'objet et des caractéristiques du contrat

Lors de l'acquisition du domaine thermal, la ville de Vichy s'est substituée à l'État dans les droits et obligations du concédant, au titre de la concession consentie à la Compagnie Fermière de l'Établissement thermal de Vichy (par la suite dénommée Compagnie de Vichy, et dernièrement rachetée par le groupe France Thermes le 5 juin 2019) pour exploiter les thermes de Vichy et diverses activités dérivées et annexes qui sont de fait très étendues, touchant aux secteurs de l'hôtellerie et de la restauration, de la confiserie, de la vente d'eau minérale, de la cosmétique.

Le contrat de concession en cours vient à échéance le 31 décembre 2030.

Cinq avenants ont été conclus entre l'État et son délégataire lors de la reprise de la concession par la commune. La ville et la Compagnie de Vichy ont pour leur part signé trois avenants, de 2021 à 2024, dont l'avenant n° 6 d'importance conclu le 20 novembre 2021.

Dans le cadre de la contradiction, le maire a souligné que le contrat repris était ancien, complexe et confus. Il a indiqué que malgré l'impossibilité (légale) d'y apporter des modifications substantielles, la commune avait souhaité lancer le programme de remise à niveau, indispensable à la relance de l'activité thermique. A son estime, l'option de poursuivre l'exécution du contrat en l'état, selon les dispositions contractuelles historiques, aurait été désastreuse entraînant un moratoire de neuf ans sur l'engagement du programme d'investissement, constitutif d'un « retard préjudiciable et difficilement rattrapable » pour le domaine thermal vichyssois, vieillissant.

Tableau n° 4 : Les évolutions du contrat de concession

Date	Nature	Objet
28/04/1988	Contrat de concession	Nouvelle concession se substituant à celle de 1971, allant du 1/1/1988 au 31/12/2030, afin de permettre la réalisation d'un programme de relance avec notamment la création d'un hôtel et spa pour clientèle internationale (hors concession).
06/09/1994	Avenant 1 au contrat de 1988	Ajustement de la liste des biens concédés ; modification du calcul de la redevance relative à l'hôtel Ibis ; modification de la liste des marques.
30/06/1997	Avenant 2	Retrait de la parcelle BD 772 de la concession.
18/03/1999	Avenant 3	Modification du périmètre de la concession (pour permettre la réalisation du pôle universitaire Lardy) avec nécessité de signer une convention chargeant la ville de la gestion du parc des Célestins.
06/06/2001	Avenant 4	Modification du périmètre de la concession liée au parc des Célestins ; modification du calcul de la redevance
28/08/2006	Avenant 5	Modification du périmètre de la concession : retrait du chalet de direction, du square Glénard et de plusieurs sources ³³ et du chemin d'accès à la source du Dôme.
20/11/2021	Avenant 6	Modification du périmètre de la concession ; intégration du programme prévisionnel de travaux Vichy Accélération 2030 (montants, détail des chantiers, calendrier, plan de financement) ; subvention ville à l'investissement et garantie des prêts ; réorganisation du concessionnaire ; gestion des marques ; dérogation pour le naming du resort ; révision des modalités de contrôle de la concession ; état des lieux du patrimoine ; enjeux de fin de contrat.
20/03/2023	Avenant 7	Modification du programme prévisionnel de travaux VA 2030 et du plan de financement.
16/07/2024	Avenant 8	Ajustement du descriptif des travaux, plan de financement et calendrier de mise en œuvre du programme Vichy accélération 2030. Points relatifs aux biens mis à disposition concernant la source Boussange, le pavillon de la source de l'hôpital, le sous-sol de l'ancien établissement thermal et son chauffage, et la station de pompage de la Croix Saint Martin, l'assujettissement à TVA de la redevance, et la mention de Vichy dans la communication de concessionnaire.

Source : données transmises par la commune.

³³ Situées hors territoire de la commune de Vichy.

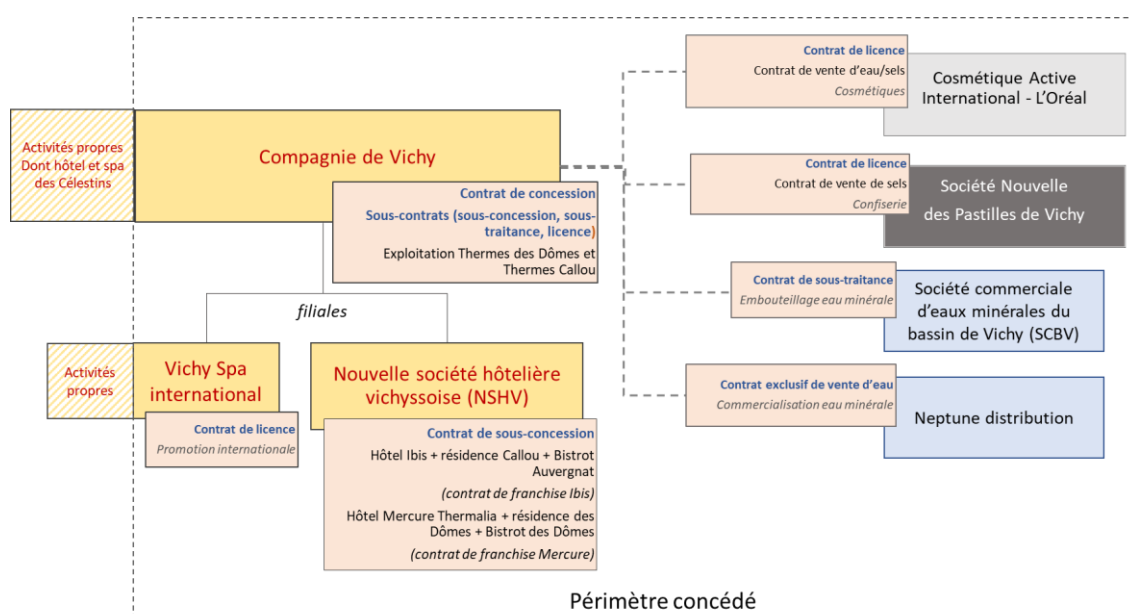
6.2 Des activités majoritairement sous-traitées ou sous-concédées

Les établissements thermaux des Dômes et Callou sont directement exploités par la Compagnie de Vichy. Pour toutes les autres activités, la Compagnie a conclu des sous-contrats avec différentes entreprises, dont plusieurs sont ses filiales.

En particulier, les activités d'hôtellerie/restauration et de promotion à l'étranger du savoir-faire thermal vichyssois sont confiées à des sociétés filiales de la Compagnie de Vichy.

Par l'effet de l'avenant n° 6, le casino antérieurement géré par la société « La Restauration » a été exclu du périmètre de la concession. Par suite, la commune de Vichy a lancé une procédure de dévolution d'une délégation de service public pour l'exploitation des activités du casino. La nouvelle délégation a pris effet au 1^{er} janvier 2022 ; elle est dévolue au groupe Partouche.

Schéma n° 3 : Les différents contrats attachés à la concession au 1^{er} janvier 2024



Les entités en rouge appartiennent au même groupe.

Source : annexe 3 de l'avenant n°6 du 20 novembre 2021 au contrat de concession, retraitement CRC.

Par le même avenant n°6, la commune a autorisé la Compagnie de Vichy concessionnaire à réorganiser ses activités, réorganisation qui doit aboutir en 2025 avec une exploitation des activités thermales et d'hôtellerie/restauration confiée à une seule et même société (cf. annexe n° 6).

6.2.1 Les prestations hôtelières et de restauration

Les deux hôtels, les deux résidences et les deux restaurants (bistrot auvergnat et brasserie des Dômes) sont exploités dans le cadre d'une sous-concession consentie à la nouvelle société hôtelière vichyssoise (NSHV). Cette sous-concession demeure régie par des conventions anciennes datant de 1977 pour l'hôtel Mercure et de 1995 pour l'hôtel Ibis.

L'hôtel Mercure, relié à l'établissement thermal des Dômes, est séparé depuis juillet 2012 entre, d'une part, un hôtel franchisé du groupe Accor sous la marque Mercure et, d'autre part, une résidence sous gestion propre et autonome de la société hôtelière vichyssoise. Il propose une offre de restauration dispensée par la brasserie des Dômes.

Le second hôtel est franchisé par le groupe Accor sous la marque Ibis ; il est relié à l'établissement thermal Callou. Il comporte également un restaurant, « Le bistrot auvergnat ». La résidence Callou, qui occupe deux étages du bâtiment accueillant l'hôtel Ibis, complète l'offre d'hébergement proposée.

Les traités de sous-concession, remontant à 1977 pour l'hôtel Mercure et à 1995 pour l'hôtel Ibis, prévoient le paiement d'une redevance de sous-concession au bénéfice de la Compagnie de Vichy. Elles déterminent un montant de loyer initial³⁴, appelé à évoluer annuellement dans les mêmes proportions que le chiffre d'affaires de chaque établissement. En 2023, la redevance de sous-concession ainsi acquittée par la Nouvelle Société Hôtelière de la Compagnie de Vichy s'est établie à 41 861 €, contre seulement 29 048 € réglés en 2022.

La société sous-concessionnaire a fait le choix de franchiser ses deux hôtels : les contrats de franchise lui permettent en effet d'exploiter les enseignes Ibis et Mercure, et de bénéficier du savoir-faire du groupe Accor pour mieux commercialiser ses produits. Au titre des contrats de franchise, la Nouvelle Société Hôtelière Vichyssoise verse au groupe Accor plusieurs sortes de redevances, dont les principales sont les redevances de franchise et redevance marketing déterminées selon un pourcentage du chiffre d'affaires (HT) réalisé sur les hôtels ainsi que la leurs restaurants, et la redevance de commercialisation/distribution.

Le contrat de franchise Ibis en cours, signé le 23 avril 2024 avec effet rétroactif au 1^{er} octobre 2022, court pour une durée de 10 ans. Le précédent contrat, qui datait du 29 mai 2009, s'est poursuivi tacitement une fois arrivé à son terme, sur la période du 31 janvier 2021 et le 30 septembre 2022.

Signé le 23 avril 2024, le contrat de franchise Mercure a été conclu pour une durée de dix ans avec effet rétroactif au 1^{er} octobre 2022. Le précédent contrat de franchise Mercure, conclu à la date du 25 octobre 2012, a continué également d'être exécuté tacitement du 2 juillet 2022 au 30 septembre 2022, jusqu'à la prise d'effet du nouveau contrat de franchise.

Les parties ont convenu que le franchisé a la faculté de résilier le contrat de franchise, dans l'hypothèse où le contrat de concession de service public conclu avec la ville de Vichy pour l'exploitation de l'hôtel objet de la franchise, qui vient à expiration le 31 décembre 2030, ne serait pas renouvelé.

La chambre note que l'activité s'est poursuivie sous les franchises Mercure et Ibis, en l'absence de contrat de franchise durant près d'un an et demi, entre octobre 2022 et avril 2024. Elle appelle la commune à une plus grande vigilance quant au suivi des contrats en lien avec la concession qu'elle a consentie, et susceptibles d'affecter les conditions d'exploitation, ainsi que la renommée et donc la fréquentation des établissements hôteliers et restaurants concédés, ainsi qu'il peut en aller en cas de non-renouvellement d'une franchise notoirement connue.

³⁴ Les loyers initiaux s'élevaient respectivement à 80 000 francs pour l'Hôtel Mercure et à 30 000 francs pour l'Hôtel Ibis.

6.2.2 L'exploitation de la marque Vichy Thermalia Spa Hôtel par la société Vichy Spa International

La société Vichy Spa International (VSI), créée en 2008, est filiale à 100 % de la Compagnie de Vichy. Elle a pour vocation de valoriser le savoir-faire de la Compagnie de Vichy sous la forme de conseils de gestion en développement d'infrastructures thermales et touristiques, aussi bien en France qu'à l'étranger. Cette assistance se décline en un contrat d'assistance et de licence de marque Vichy Célestins Spa Hôtel en 5*, et un contrat de gestion incluant la licence de marque Vichy Thermalia Spa Hôtel en 4*.

Le champ de la concession consentie par la Compagnie de Vichy à sa filiale inclut la seule activité de Vichy Spa International développée sous la seconde marque, qui n'intéresse en fait que le site de Moulay Yacoub au Maroc. Le contrat d'assistance et de licence de marque, Vichy Célestins Spa Hôtel en 5*, a pris fin le 30 septembre 2024. Une redevance est acquittée par Vichy Spa International au bénéfice de la Compagnie de Vichy, d'un niveau sensiblement plus élevé en 2023 à raison d'un rattrapage de facturation effectué au titre des années 2020-2021-2022.

6.2.3 L'exploitation de marques pour la cosmétique

L'exploitation de la marque Vichy³⁵ est concédée sous forme de licence par la Compagnie de Vichy aux filiales du groupe L'Oréal (Cosmétique Active International) aux termes de plusieurs contrats et avenants, dont le plus ancien a été signé le 21 mars 1979 avec effet rétroactif au 1^{er} novembre 1977. La licence est consentie pour une durée de 10 ans, renouvelable expressément à l'initiative du groupe L'Oréal. Sur la période sous revue, c'est par un courrier-avenant du 19 octobre 2016 qu'a été prorogé le contrat, pour une nouvelle période décennale courant jusqu'au 31 décembre 2027³⁶.

La licence accordée au groupe L'Oréal s'accompagne d'un contrat de fourniture d'eau et/ou de sels.

6.2.4 L'exploitation de marques pour la confiserie

Un contrat de licence d'exploitation de marque et de fourniture de sels a été conclu le 18 juillet 1988 entre la Compagnie de Vichy et la Société Nouvelle des Pastilles de Vichy (SNPV), aujourd'hui filiale du groupe Carambar.

Ce contrat détermine les conditions d'utilisation par la société d'une douzaine de marques en France et à l'international, et de vente par la Compagnie de Vichy des sels nécessaires au processus de fabrication des pastilles. La durée du contrat, initialement fixée à 10 ans, a été reconductible de plein droit et tacitement, pour une nouvelle durée de 10 ans, jusqu'à la fin de la concession. La reconduction tacite est conditionnée, selon l'article 4 du contrat de licence, à l'atteinte d'un montant de redevance de 700 000 francs fixé en 1988, soit de l'ordre de

³⁵ Permet l'utilisation exclusive par l'Oréal des marques incluant le nom VICHY pour la commercialisation de produits cosmétiques.

³⁶ Sous réserve de la qualité de concessionnaire par la Compagnie de Vichy.

106 700 €. Une clause d'indexation est prévue pour le prix des sels, ainsi que le montant plancher de la redevance à acquitter à la Compagnie de Vichy.

6.2.5 L'embouteillage et la commercialisation d'eaux minérales

L'embouteillage des eaux Vichy Célestins est assuré par la Société commerciale d'eaux minérales du bassin de Vichy (SCBV), filiale du groupe Alma, pour le compte de la Compagnie de Vichy en application d'une convention conclue le 15 décembre 1984.

La mise sur le marché (marketing) des eaux est confiée à la société Neptune SNC Distribution par un contrat de fourniture exclusive conclu le 8 septembre 2005. Aux termes du contrat, Neptune SNC Distribution bénéficie d'une exclusivité d'approvisionnement en eaux de Vichy Célestins, en vue d'en assurer la commercialisation.

La Compagnie de Vichy est rétribuée selon un forfait par bouteille vendue, qualifié dans le métier de profit fixe par col³⁷ vendu. Le montant total des recettes perçues à ce titre a atteint 8,53 M€ en 2023.

L'usine d'embouteillage a été fermée pour travaux, induisant une baisse sensible du niveau de production entre mars et juin 2023. Durant les exercices sous revue, l'usine a fait l'objet de plusieurs enquêtes pour des faits de nature à entacher la réputation, et donc le niveau des ventes du produit, et à affecter l'image de marque de la commune. L'usine de la SCBV, qui embouteille les eaux Saint-Yorre et Célestins, a en effet été suspectée d'avoir utilisé un procédé de traitement de l'eau, non autorisé réglementairement, faisant appel à du sulfate de fer heptahydraté³⁸.

Dès qu'elle a pris connaissance des difficultés rencontrées et des risques en termes d'image, la commune a veillé à la prise en main du dossier par son délégataire et a suivi de manière régulière l'évolution des ventes.

6.3 Des améliorations portées au contrat

6.3.1 Des précisions essentielles relatives au contrat de concession

L'avenant n°6 du 21 novembre 2021 a précisé et complété, en plusieurs points essentiels, le contrat de concession :

- quant aux modalités de gestion de la fin du contrat de concession, en matière notamment de mise en place d'un état de restitution du patrimoine concédé, du sort des contrats en cours, de la gestion du personnel en fin de contrat, de la validation préalable par la ville des contrats sous-traités ou sous-concédés et de leurs avenants modificatifs ;

³⁷ Ce terme sert également à désigner les bouteilles pour établir des statistiques.

³⁸ Soupçons de fraude pour les eaux St-Yorre et Châteldon (mediacites.fr).

Un goût de scandale dans les eaux minérales du bassin de Vichy (Allier) et de Châteldon (Puy-de-Dôme) - Saint-Yorre (03270) (lamontagne.fr).

- quant à l'accès par le concédant à tous renseignements nécessaires à l'exercice effectif de ses droits et obligations, en application des dispositions des articles R. 2222-1 à R. 2222-4 du code général des collectivités territoriales (contrôle sur pièces et droit de visite) ;
- quant à l'obligation faite au concessionnaire de réaliser les travaux d'entretien et de grosses réparations, en sorte de maintenir en l'état les biens de la concession.

6.3.2 La réalisation d'un inventaire

La liste des biens était imprécise et non exhaustive au moment de la cession du Domaine thermal, et de la concession afférente. L'acte notarié en date du 5 mars 2021 précisait que la collectivité s'était « *entendue avec la Compagnie de Vichy afin d'établir un inventaire précis et contradictoire au plus tard en février 2022, de manière à identifier et actualiser le mobilier appartenant à la CDV, le surplus appartenant in fine à la commune de Vichy.* »

À cette fin, la Compagnie a mandaté un cabinet pour réaliser l'inventaire complet des biens ; il a été effectué du 27 février 2023 au 3 mars 2023, soit près d'un an après la date limite prévue.

S'agissant des actifs inventoriés³⁹, un inventaire physique précis⁴⁰ des biens en aveugle sur site a été réalisé suivi d'un rapprochement avec la base comptable. Le rapprochement avec l'inventaire physique comportait quelque 1 213 lignes, d'une valeur brute totale de 1,96 M€ (0,25 M€ en valeur nette). Après rapprochement et vérifications, les immobilisations qui s'avéraient ne plus exister physiquement ont été proposées à la sortie d'actif. Elles représentaient 540 lignes d'une valeur brute totale de 1,88 M€.

S'agissant des actifs réputés non inventoriés (bâtiments, agencements, aménagements et installations générales), ceux répertoriés au fichier des immobilisations ont été traités en collaboration avec les services techniques du délégataire en sorte de confirmer (ou non) leur existence physique. Cette méthode a concerné 2 086 lignes du fichier, d'une valeur brute totale de 53,32 M€ (5,78 M€ en valeur nette).

Les actifs afférents à des biens à caractère de charges⁴¹ représentaient quelque 494 lignes, pour une valeur brute de 95 242 € (5 601 € en valeur nette).

Après de nombreux allers-retours, l'inventaire des biens de la concession a été finalement adressé, dans sa version définitive, par le concessionnaire à la ville le 21 août 2023 ; les opérations ont été déclarées closes par la commune par un courrier du 4 juin 2024⁴².

³⁹ Biens relevant des comptes 215 (Matériels), 2183 (Matériel de bureau et informatique) et 2184 (Mobiliers).

⁴⁰ L'inventaire physique précise l'établissement, bâtiment, la localisation, n° de centre de coût, n° du bien, quantité, désignation physique, marque, type, n° de série.

⁴¹ Les **biens à caractère de charges** désignent les éléments qui, bien qu'enregistrés en tant que stocks ou actifs au bilan, sont destinés à être consommés ou utilisés dans le cadre des opérations courantes de l'entreprise plutôt qu'à être revendus (fournitures, pièces détachées, produits d'entretien...). Ces biens apparaissent dans le compte de résultat comme des *charges d'exploitation* sous des postes comme "Achats de fournitures" ou "Charges de fonctionnement", car ils sont consommés au fur et à mesure et n'apportent pas de valeur résiduelle significative à long terme. Les acquisitions de ces biens sont ainsi comptabilisées en charges immédiatement, ce qui réduit le résultat de l'entreprise pour l'exercice en cours.

⁴² Après engagement du concessionnaire à déprécier à 100 % les immobilisations incorporelles liées au marques (149 factures pour 46 000 €).

La ville de Vichy dispose ainsi d'un inventaire complet et de référence, lui permettant de connaître la consistance des éléments d'actifs concédés, leur ancienneté, et leur état de vétusté. Elle devra veiller désormais à son actualisation et mise à jour régulière, a minima une fois l'an.

En réponse aux observations provisoires, la commune a indiqué ne pas pouvoir s'engager sur une actualisation annuelle, considérée comme trop lourde et sans intérêt majeur, la collectivité se prévalant du dispositif contractuel en vigueur impliquant une actualisation tous les cinq ans.

La chambre rappelle que le rapport annuel du délégataire doit comporter l'inventaire des biens désignés au contrat comme biens de retour et de reprise du service délégué, ce qui suggère la mise à jour régulière d'un document soumis à une obligation de production annuelle. Un travail de mise à jour régulier apparaît au surplus tout autant supportable et efficace qu'une actualisation exhaustive, de cinq ans en cinq ans, mobilisant une charge de travail importante et risquant de retarder, au vu des échéances contractuelles connues, le lancement de la procédure de renouvellement de la délégation de services (venant à terme en 2030).

6.3.3 Une gestion des marques encadrée

L'article 4 de l'avenant n°6 a précisé les modalités de gestion et de suivi des marques par le concessionnaire. Il en résulte que le concessionnaire est désormais expressément chargé du renouvellement des marques pour le compte de la ville de Vichy, et doit rendre compte dans son rapport annuel de l'évolution du portefeuille de marques et de noms de domaines concédés (dépôts, renouvellements, abandons).

Le rapport annuel du concessionnaire pour l'année 2023 fait état d'un audit, réalisé par son conseil en propriété industrielle sur le portefeuille des marques de la ville de Vichy. L'audit réalisé visait :

- à déterminer si la protection conférée par les marques de la commune, attachées au domaine thermal de Vichy, était adéquate au regard de leur exploitation sur le marché et au regard des territoires et produits et services d'intérêt pour la ville de Vichy, la Compagnie de Vichy et leurs sous-licenciés ;
- à envisager des protections complémentaires nécessaires ;
- à rationaliser le portefeuille de marques, en identifiant notamment les marques à abandonner à leur échéance pour celles ne présentant plus d'intérêt pour la ville de Vichy et la Compagnie de Vichy, ainsi que les sous-licenciés le cas échéant.

Le cabinet d'audit a fait le constat que, malgré le nombre important de marques déposées, la protection de chaque famille de marques n'était pas optimale, avec des carences et failles de protection pour certains territoires et produits/services d'intérêt. Le nombre très important de marques existantes, et l'absence d'exploitation de nombreuses marques étaient également jugés problématiques, en ce qu'ils exposent au risque d'actions en déchéance pour défaut d'usage, qu'il serait difficile de combattre au fond.

Une réunion de présentation du rapport d'audit et d'échanges sur la stratégie de protection des marques s'est tenue le 28 février 2024 avec la commune. Elle a permis en particulier de faire le point sur les territoires d'intérêt des sous-licenciés, d'échanger sur les marques à déposer, à maintenir ou à abandonner, et de mettre à jour la stratégie de surveillance des marques.

D'ores et déjà, plusieurs contentieux sont noués ; ils concernent notamment les marques portant « Vichy célestins » sur des territoires d'Europe de l'Est. Ils sont suivis par le conseil de la société France Thermes, conformément à ses obligations contractuelles d'assistance.

L'avenant n° 6 a introduit par ailleurs la nouvelle dénomination⁴³ du resort thermal, autorisant le concessionnaire à exercer ses activités (concédées ou non) sous une marque désormais détenue en pleine propriété par la Compagnie de Vichy, par autorisation expresse dérogatoire, incluant ses dérivées ou variantes et ses représentations graphiques, et à utiliser les noms de domaine qui y sont associés. La marque est ainsi de pleine et entière propriété de la Compagnie, société filiale désormais du groupe France Thermes.

Le choix de la marque « Vy resort thermal & spa » ayant été fait par le groupe France Thermes, la commune a formalisé, par l'avenant n° 8 du 16 juillet 2024 apporté au traité de concessions, l'exigence auprès de son concessionnaire et de tous les sous-concessionnaires et sous-licenciés de mentionner dans l'ensemble des supports de communication la localisation géographique des activités.

Les dernières évolutions contractuelles, appuyées d'échanges de courrier (courrier de la ville du 26 juillet 2023 ayant reçu réponse de France Thermes le 8 novembre 2023), attestent du souci de pilotage et d'une vigilance effective de la commune sur la question des marques.

6.4 Un contrôle et un suivi du délégataire à renforcer

6.4.1 Le rapport annuel du délégataire

Les informations réglementairement requises quant au rapport annuel du concessionnaire sont prévues par l'article L. 3131.5 du code de la commande publique. Au plan conventionnel, l'avenant n° 6 du 20 novembre 2021 a introduit un article déterminant le contenu du rapport annuel du délégataire.

Sur les exercices sous revue, la Compagnie de Vichy a remis chaque année son rapport dans les temps ; il a été examiné en conseil municipal sans retard en 2022, 2023 et 2024, après examen par la commission consultative des services publics locaux (mise en place en application des dispositions de l'article L. 1413-1 du code général des collectivités territoriales).

Conformément aux exigences de l'article 52 de l'ordonnance du 29 janvier 2016 relative aux contrats de concession, désormais codifié au code de la commande publique, le délégataire a transmis à la commune, autorité concédante, un rapport comportant des données comptables⁴⁴ et des données d'activité détaillées par type d'activités, permettant d'apprécier la qualité du service rendu et les mesures proposées par le délégataire pour une meilleure satisfaction des usagers, ainsi qu'un récapitulatif des travaux réalisés et à venir.

⁴³ Le terme employé dans l'avenant n° 6 est celui de « naming », qui désigne dans le domaine du marketing le processus de création et de choix d'un nom de marque pour une société, une marque ou un produit. Il désigne ici le nom choisi par la concessionnaire pour l'identification et la promotion de son activité.

⁴⁴ Depuis la loi du 29 janvier 1993, le délégataire doit établir un rapport annuel qui comprend notamment les comptes de la délégation.

À l'examen cependant, les informations financières communiquées se révèlent insuffisantes pour permettre à la commune d'apprécier les termes de l'équilibre économique de chacune des activités de la concession. En particulier, le rapport annuel n'intègre pas les tableaux d'amortissement des emprunts⁴⁵ ayant participé au financement des travaux d'équipement du programme de travaux Vichy Accélération 2030, pas plus qu'une projection du capital qui restera dû à la date d'échéance de la concession de service public.

Pour un meilleur suivi de la concession, la chambre recommande d'enrichir le rapport annuel sur ces différents points.

Le rapport annuel ne comporte pas non plus d'informations et données relatives aux enjeux sanitaires et environnementaux (indicateurs de la consommation en eau thermale, résultats des analyses sanitaires réalisées). La commune se trouve démunie pour prendre la mesure de ces enjeux et risques induits, alors qu'il s'agit de données devant être réglementairement traitées par le rapport annuel du concessionnaire.

En réponse aux observations provisoires, le maire a indiqué que la recommandation donnerait lieu à rapprochement avec le délégataire quant à sa mise en œuvre, soutenant cependant que les enjeux sanitaires et environnementaux ne font pas partie des attendus du rapport annuel. En désaccord avec cette analyse, la chambre observe que la nature du service public délégué, en son volet thermal, est nécessairement en lien avec la santé publique et celle des curistes / usagers. Il s'ensuit que les données sanitaires et environnementales constituent des éléments essentiels et déterminants de la qualité du service : conditionnant l'autorisation d'exploiter, ils commandent en effet l'activité du service public, et donc la poursuite de la délégation consentie.

Recommandation n° 3. : Enrichir le rapport annuel d'activité de données financières présentées par activité, et de données environnementales et sanitaires.

6.4.2 Des modalités de contrôle effectives restreintes

Suite au rachat du domaine thermal de l'État par la ville de Vichy, cette dernière a revu les instances et les modalités de suivi et de contrôle de la concession. Un comité de suivi de la concession a ainsi été institué entre le concessionnaire et la ville ; il se réunit à minima deux fois l'an et a principalement pour objet de permettre d'échanger sur l'activité de la concession de service public, ses évolutions et perspectives, les données financières et juridiques et leurs évolutions, les aspects techniques et les enjeux opérationnels, le suivi du plan d'investissements et des engagements contractuels, ou tout autre sujet à la demande de l'une ou l'autre des parties. Les comités de suivi réunissent, au minimum, un représentant de la collectivité et un représentant du concessionnaire. À la demande de l'une ou l'autre des parties, des personnalités qualifiées peuvent être associées aux comités de suivi.

Si l'avancée des travaux est suivie avec attention par la ville, il n'apparaît pas que la commune exerce quelque contrôle sur la teneur et la qualité des activités déléguées à la Compagnie de Vichy, aucun indicateur de qualité n'étant pour l'heure inséré au contrat de concession pour permettre d'en assurer le suivi.

⁴⁵ Prévu à l'annexe 3 de l'avenant 6.

Il ressort des investigations de la chambre que les données communiquées par le délégataire, dans le cadre du rapport annuel, ne font pas l'objet de contrôle et vérification par les services municipaux ou par un organisme conseil extérieur.

À titre d'exemples, il a été ainsi observé :

- que le rapport annuel 2023 n'avait pas été corrigé, par la suite d'une simple relecture attentive, des « copier-coller » effectués d'une année sur l'autre s'agissant des explications relatives aux modalités de calculs et aux évolutions des comptes de la concession (d'une rédaction circonstanciée et propre à 2022) ;
- que les services n'ont pas été en mesure d'expliquer les modalités de calculs des différentes données financières présentes au rapport d'activité ;
- qu'en dépit d'une facturation en hausse des frais de siège, ces derniers ne sont aucunement justifiés⁴⁶ auprès de la ville, qui n'a pas demandé pour sa part quelque explication sur la progression des coûts. Les frais de siège se sont ainsi alourdis sensiblement sur la période récente, s'établissant à 1,03 M€ en 2023, pour 0,97 M€ en 2022, 0,70 M€ en 2021 et seulement 0,34 M€ enregistrés en 2020, avant la reprise de la concession sous gestion communale.

Il apparaît que seules les modalités de calcul de la redevance sont contrôlées par la commune. La première année, cette mission a été confiée au cabinet KPMG (redevance versée en 2022 au titre de l'exercice 2021). Elle a fait l'objet de réunions, entre les responsables de la ville et le cabinet d'expert, les 15 et 22 juin 2022, mais aucun compte rendu d'exécution de mission n'a pu être retrouvé et produit par la commune. En 2023 et 2024, un contrôle à minima a été réalisé par le service des finances de la commune, ledit service reconnaissant ne pas disposer de ressources dédiées à cette mission supplémentaire.

La chambre recommande à la commune de renforcer sans attendre le contrôle de la délégation, en exigeant de son concessionnaire un rapport annuel d'activité répondant à tous les attendus réglementaires, et en se dotant des moyens et compétences nécessaires à l'exercice effectif de la responsabilité d'autorité délégante.

Par suite des observations provisoires, la commune a indiqué avoir confié à un prestataire extérieur une mission pluriannuelle de contrôle de la redevance.

Appelé à la contradiction, le délégataire a expliqué l'augmentation des frais de siège par une reprise d'une grande partie des fonctions support par le groupe France Thermes. Il a indiqué que les frais de siège correspondent à l'indemnisation de fonctions support administrative, pour 70% et de fonctions commerciales pour 30%. Le délégataire a par ailleurs apporté à la chambre diverses précisions et données chiffrées complémentaires, qui pourraient donner lieu utilement à communication à la commune, pour faciliter et enrichir le contrôle assuré par celle-ci sur la délégation.

⁴⁶ Seul le rapport annuel 2023 indique le transfert des équipes de vente par téléphone (8 ETP - pour une masse salariale transférée de 0,26 M€ brut chargée) de Compagnie de Vichy à la filiale de commercialisation du groupe France Thermes.

Recommandation n° 4. : Se doter des compétences permettant à la commune d'exercer les missions de contrôle relevant de sa responsabilité d'autorité délégante.

6.4.3 La problématique du suivi des comptes de la délégation

Le contrat de concession n'impose pas la création d'une société dédiée. La Compagnie de Vichy exploite les biens concédés et est propriétaire en propre d'actifs, dont le spa et l'hôtel des Célestins, qu'elle exploite pour son propre compte.

Les comptes de la délégation présentés dans le rapport annuel sont établis sur la base des données de comptabilité générale et de comptabilité analytique des sociétés de la Compagnie de Vichy, de la Nouvelle Société Hôtelière Vichyssoise, de Vichy Spa International, qui ont été impliquées depuis 2021 dans le champ de la délégation et hors périmètre de la délégation. Le suivi financier de la délégation s'en trouve plus complexe, pour la commune, du fait d'un niveau global de charges et de produits d'exploitation ressortant dans les comptes de la Compagnie, au titre de diverses activités ou équipements, inclus ou non dans le périmètre de la concession, malgré la demande expresse de la commune tendant à la mise en place, par son délégataire, d'une comptabilité analytique relative au seul suivi de la concession.

Le rapport annuel précise que *« les clefs de répartition se fondent principalement sur des critères de nature opérationnelle (imputation directe ou par analyse de la charge de travail induite par l'activité) ou par application de ratios (rapportés au chiffre d'affaires le plus souvent) »*. Les clefs de répartition appliquées n'ont pas été communiquées à la chambre.

La remise à plat et la révision des clefs de répartition, entre ce qui relève du périmètre de la concession et ce qui est hors concession, sont d'autant plus nécessaires et urgents dans le contexte présent :

- d'une mutualisation des ressources humaines entre les trois établissements des Dômes, de Callou et des Célestins se renforçant (postes d'encadrants, techniques et du laboratoire, notamment) ;
- d'une ressource thermique en eau utilisée par les trois établissements, pour les soins et le chauffage, sans que la commune ne dispose d'informations chiffrées à ce sujet (volume utilisé hors concession non connu). Les calories de la source « Antoine » sont en effet exploitées pour le chauffage des trois établissements et des hôtels, sans que la consommation de chaque établissement ne soit mesurée et donc connue. La mise en commun du système de chauffage n'est d'ailleurs décrite, voire autorisée, par aucune clause du traité de concession (cf. paragraphe 6.5.1.4).

La chambre recommande à la commune de s'impliquer dans la réflexion et la redéfinition des clefs de répartition des charges mutualisées, de les insérer ensuite dans le contrat de concession, et de veiller à leur application rigoureuse par son concessionnaire, notamment lors de l'examen des comptes de la délégation.

Appelé à la contradiction, le délégataire a indiqué que 85 % des charges étaient imputées directement par activité au moyen d'une comptabilité analytique, 15 % étant constitués de charges communes. La clé de répartition, principalement assise sur le chiffre d'affaires réalisé, serait définie selon le poids relatif de l'activité dans le chiffre d'affaires total du groupe (hors licences).

Pour sa part, le maire a indiqué, en réponse aux observations provisoires, que les modalités d'imputation des charges n'avaient pas d'incidence sur la redevance versée à la commune. Mais de l'avis de la chambre, le lancement de la procédure de dévolution d'une nouvelle délégation de service public, pour 2030, reposera nécessairement sur une parfaite connaissance des coûts de chaque activité, indispensable à l'élaboration d'un compte prévisionnel d'exploitation définissant l'équilibre économique du contrat et fixant le cadre de la réflexion sur le juste niveau de redevance à acquitter par le délégataire au bénéfice de la collectivité.

Recommandation n° 5. : S'impliquer dans la définition des clefs de répartition des charges mutualisées de la Compagnie de Vichy, les insérer dans le contrat de concession, et en suivre l'application (notamment lors de l'examen des comptes de la délégation).

6.4.4 L'équilibre économique de la concession

6.4.4.1 La redevance versée par le concessionnaire

6.4.4.1.1 Une redevance unique, sans redevance d'occupation du domaine public ou redevance de contrôle

Aux termes de l'article 21 du contrat de concession du 25 juillet 1988, la redevance due par la Compagnie de Vichy à la commune est formée d'une part fixe, et d'une part variable liée au chiffre d'affaires réalisé par la Compagnie et ses filiales et au produit tiré des licences de marques.

La part fixe, actualisée chaque année en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction, s'est établie à 469 489 € en 2023.

La part variable de la redevance se décompose :

- en une fraction, représentant 5 % du chiffre d'affaires hors taxes généré par les activités liées au domaine concédé et réalisé par le concessionnaire au cours de l'année précédente (y compris les loyers et les redevances de marques), ses filiales NSHV (à l'exception du chiffre d'affaires de l'hôtel Ibis), et La Restauration (jusqu'au 31 décembre 2021) pour les activités liées à la concession ;
- en une redevance progressive, calculée sur la base des revenus des contrats de licences établis pour la confiserie, l'eau de table, la cosmétique et la promotion du savoir-faire et de la marque Vichy à l'international, fixée à 5 % à hauteur d'un montant annuel ne dépassant pas le seuil de 762 245 €, puis à 8,5 % de 762 246 € à 1 829 388 €, puis à 9,5 % de 1 829 389 € à 3 658 776 €, et enfin à 10 % au-delà de 3 658 776 €.

La redevance progressive acquittée en 2023, est liée quasi-exclusivement aux revenus retirés par le concessionnaire des contrats passés avec Cosmétique Active International à hauteur de 96 % (filiale de L'Oréal) et, dans une moindre mesure, des contrats conclus avec la Société Nouvelle des Pastilles de Vichy (filiale du groupe Carambar) pour 2,5 %, et la société Vichy Spa International pour 1,5 %.

Tableau n° 5 : Redevances de concession perçues sur le budget annexe du domaine thermal

<i>Montants en €</i>	2022	2023	2024
<i>Redevances pour concessions, brevets, licences, marques</i>	1 500 474	1 995 725	2 094 954
<i>Dont part fixe</i>	350 370	454 107	469 489
<i>Dont part variable équivalent à 5% du chiffre d'affaires</i>	717 076	929 141	938 177
<i>Dont redevance progressive liée aux produits des contrats de licence</i>	433 028	612 477	687 288

Source/note : ANAFI, Budget annexe domaine thermal, et rapports d'activités.

En principe, toute occupation ou utilisation du domaine public d'une personne publique doit donner lieu au paiement d'une redevance, en application des articles L. 2125-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

Cette redevance, pourtant obligatoire par effet direct de la loi, n'a jamais été mise en place à Vichy, mesure que la commune est invitée à mettre en œuvre en considération des termes de l'économie générale du contrat de concession⁴⁷.

L'État n'avait pas choisi de faire contribuer le délégataire au financement du contrôle de la délégation par la mise en place d'une redevance de contrôle. Ce point n'a pas été revu depuis la reprise de la concession par la commune de Vichy. Si une telle redevance n'est pas obligatoire, au contraire de la précédente liée à l'occupation du domaine public, elle est de bonne pratique dans le cas d'une délégation complexe en ce qu'elle permet de financer le contrôle financier et les différents contrôles incombant à la collectivité délégante, d'autant plus ardu et coûteux selon le degré de complexité et l'étendue du périmètre de la délégation.

Dans le cadre de la contradiction, l'ordonnateur a indiqué que la redevance actuelle devait s'entendre comme comprenant une redevance d'occupation du domaine public. Il a précisé que la distinction entre redevance du délégataire d'une part, et redevance d'occupation du domaine public et redevance de contrôle d'autre part, serait insérée au contrat par un prochain avenant.

La chambre rappelle que si la redevance de contrôle n'est pas exigée réglementairement bien que fortement recommandée, la redevance d'occupation du domaine public doit obligatoirement être instituée dès lors que l'occupation du domaine public est à fins lucratives et procure un revenu / enrichissement pour l'occupant, le montant de la redevance d'occupation devant être déterminé en fonction de l'avantage retiré de l'exploitation dudit-domaine⁴⁸.

Recommandation n° 6. : Instaurer une redevance d'occupation du domaine public pour le domaine thermal concédé.

⁴⁷ « Lorsque l'occupation du domaine public est autorisée par un contrat de la commande publique ou qu'un titre d'occupation est nécessaire à l'exécution d'un tel contrat, les modalités de détermination du montant de la redevance mentionnée au premier alinéa sont fonction de l'économie générale du contrat » (article L. 2125- 1 du CG3P).

⁴⁸ Article L. 2125-3 du Code général de la propriété des personnes publiques.

6.4.4.1.2 L'absence de redevance pour l'eau thermale utilisée pour les activités propres de la Compagnie de Vichy

L'utilisation de l'eau thermale pour les activités propres du concessionnaire est autorisée par l'article 38 du contrat de concession. Évoquant en 1988 les projets d'installation hôtelière et d'un centre de santé-beauté, l'article prévoit que *« les eaux de source qui seraient éventuellement livrées à ce centre ne pourront être d'un volume supérieur à celui laissé disponible pour l'alimentation normale des installations thermales concédées, lesquelles resteront prioritaires en quelque circonstance que ce soit »*.

C'est par l'effet de cette clause que le concessionnaire utilise l'eau thermale pour ses activités propres, essentiellement pour le spa des Célestins. L'eau de la source « Antoine » permet aussi de chauffer les bâtiments du spa et de l'hôtel des Célestins, par un dispositif de récupération et d'exploitation des calories de l'eau chaude.

L'article 38 prévoit une contrepartie financière, disposant que *« l'exploitation dans ce centre de l'installation de balnéothérapie donnera lieu, au profit de l'État (dans les droits duquel a été subrogée la commune, par suite du rachat de 2021), au paiement d'une redevance par l'exploitant. Le taux de la redevance et les modalités de son calcul seront définis un an après la mise en service. »* Malgré cette stipulation expresse, la redevance n'a jamais été définie.

La chambre rappelle l'interdiction générale faite aux personnes publiques de consentir des libéralités, par l'effet de quelque contrat administratif⁴⁹ ; en conséquence, elle recommande à la commune de Vichy d'établir une redevance au titre de l'utilisation de l'eau des sources, à des fins privées, par la Compagnie de Vichy.

En réponse aux observations provisoires, l'ordonnateur a indiqué qu'une décision de régularisation sera soumise à l'approbation du conseil municipal lors de sa prochaine réunion prévue en juin 2025.

Recommandation n° 7. : Établir une redevance pour l'utilisation de l'eau des sources à des fins privées par la Compagnie de Vichy.

6.4.4.2 Un contrat de concession très profitable grâce au produit des redevances de marques

Les données présentées ci-après ont été produites par le délégataire. Seules données dont la chambre dispose, elles doivent être toutefois considérées avec réserve dans la mesure où la chambre n'a pu disposer de l'ensemble des informations permettant d'apprécier la pertinence des clefs de répartition des charges, utilisées pour établir les comptes de la délégation, ni de celle des clefs analytiques ayant permis de déterminer les soldes intermédiaires de gestion, par activité.

De plus, le traité de concession ne prévoit pas de compte prévisionnel d'exploitation, qui aurait permis de rapprocher les résultats atteints, présentés ci-après, aux résultats attendus.

⁴⁹ Rappelé par le Conseil d'État le 22 juin 2012, req. n° 348676.

Dans sa réponse aux observations provisoires, le maire de Vichy a déploré l'absence de compte d'exploitation prévisionnel au contrat de 1988, carence originelle privant la commune de visibilité sur l'économie de la délégation en cours et nuisant à l'appréciation des marges de manœuvre pour faire évoluer le contrat en vigueur.

6.4.4.2.1 Les résultats de la délégation

Entre 2021 et 2023, les comptes de la délégation présentent des soldes intermédiaires de gestion très positifs, portés principalement par les activités annexes, non exploitées directement par la Compagnie de Vichy ou ses filiales.

En 2023, le chiffre d'affaires de la concession est alimenté à hauteur de 44 % par le chiffre d'affaires des activités directement exploitées par la Compagnie de Vichy et ses filiales (hôtellerie/restauration et thermes) et à hauteur de 56 % par le chiffre d'affaires lié aux activités annexes et accessoires. Le chiffre d'affaires total de la concession a progressé de 20 % entre 2021 et 2023, du fait de la reprise de l'activité hôtelière et thermique.

En 2023, le chiffre d'affaires total des activités accessoires est stable par rapport à celui dégagé en 2022, mais cette stabilité d'ensemble masque en réalité une baisse des recettes liées à l'embouteillage d'eau⁵⁰, de l'ordre de 0,7 M€, compensée pour l'essentiel par la progression de la redevance versée par la filiale de L'Oréal.

L'excédent brut d'exploitation et le résultat net s'inscrivent toutefois en retrait de 5 % par rapport au niveau de 2021, exercice durant lequel la Compagnie a bénéficié du soutien financier de l'État, au titre de la crise sanitaire de la covid 19, pour ses activités exploitées par elle-même.

La délégation affiche un taux de rentabilité stable et de haut niveau : de 19,75 % en 2021, de 15,26 % en 2022, et de 15,62 % en 2023, bien supérieur au niveau de rentabilité observé pour un grand nombre de concessions du secteur thermal.

Tableau n° 6 : Les soldes intermédiaires de gestion de la concession

Montants en milliers d'euros	2021	2022	2023	Évolution 2023/2021 en %
Chiffre d'affaires	24 181	28 123	28 900	+ 20 %
<i>Dont activités exploitées par le délégataire et ses filiales</i>	8 940	11 970	12 804	+ 43 %
<i>Dont autres activités annexes et accessoires</i>	15 241	16 153	16 097	+ 6 %
Excédent brut d'exploitation	6 841	5 264	6 520	- 5 %
<i>Dont activités exploitées par le délégataire et ses filiales</i>	443	-1826	- 1409	- 418 %
<i>Dont autres activités annexes et accessoires</i>	6 308	7 089	7 930	+ 26 %
Résultat net	4 775	4 291	4 514	- 5 %
<i>Dont activités exploitées par le délégataire et ses filiales</i>	- 294	- 2277	- 2 499	- 750 %
<i>Dont autres activités annexes et accessoires</i>	5 069	6 568	7 014	+ 38 %
Taux de rentabilité (résultat net/chiffre d'affaires)	19.75%	15.26%	15.62%	20 %

Source : comptes de la délégation présentés dans les rapports annuel d'activité

⁵⁰ Un pic de consommation d'eau en bouteille a été constaté pendant la période de crise sanitaire, faisant évoluer les recettes à la hausse ; à contrario, l'arrêt temporaire de l'embouteillage pour travaux en 2023 a eu pour conséquence une diminution des recettes.

Les données de comptabilité analytique transmises par le concessionnaire font ressortir un excédent brut d'exploitation, pour l'activité liée aux contrats de redevance de marques, supérieur à l'excédent brut d'exploitation de l'ensemble de la concession, soit 6,52 M€ pour la concession en 2023 pour 6,77 M€ dégagés par les seuls contrats de redevance de marques.

Il en va de même pour le résultat net : le résultat net de la délégation atteint + 4,51 M€, pour + 6,75 M€ réalisés par les activités liées aux contrats de marque en 2023.

Tableau n° 7 : Présentation analytique des soldes intermédiaires de gestion

Année		Mercure	Ibis	Thermes	Embouteillage	Contrats comprenant une redevance de marques	Locations	Casino	TOTAL
2021	CA	2 204	2 590	4 147	8 575	6 122	190	354	24 181
	EBE	353	674	- 585	1 141	5 519	- 518	258	6 843
	Résultat net	42	370	- 706	1 140	5 506	- 1 766	189	4 775
2022	CA	3 505	2 984	5 481	9 257	6 852	44	-	
	EBE	263	335	- 2 424	1 018	6 303	- 230	- 2	5 324
	Résultat net	88	168	- 2 533	1 016	6 286	- 734	-	4 291
2023	CA	3 760	2 908	6 135	8 527	7 541	29		28 900
	EBE	239	310	- 1 958	950	6 772	210	- 3	6 520
	Résultat net	68	185	- 2 752	940	6 755	- 686	5	4 514

Source : données transmises par le délégataire, retraitement CRC

Il s'ensuit que l'équilibre des comptes de la concession, avec réalisation de bénéfices, ne serait pas assuré sans les revenus tirés des contrats emportant une redevance de marque.

6.4.4.2.2 L'activité thermique

6.4.4.2.2.1 Le chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires lié aux seules activités thermales ne représente que 21,22 % de l'ensemble du chiffre d'affaires de la concession réalisé en 2023.

Il est alimenté par le chiffre d'affaires des cures standard (55 % en 2023), par celui des cures premium (33 % en 2023) et dans une moindre mesure par le chiffre d'affaires lié aux activités thermales non conventionnées (12 % en 2023).

Tableau n° 8 : Les composantes du chiffre d'affaires des thermes

<i>En milliers d'€</i>	2021	2022	2023
CA TOTAL	4 147	5 481	6 135
<i>Dont CA cures conventionnées standard</i>	2 404	3 050	3 376
<i>Dont CA cures conventionnées premium</i>	1 121	1 527	2 051
<i>Dont CA hors cures conventionnées</i>	621	904	708

Source : données transmises par la commune

Le chiffre d'affaires par curiste se monte à 43 € par jour en cure conventionnée standard, pour 54,6 € par jour en cure premium qui offre des prestations complémentaires, facturées au curiste en complément de la cure remboursée par la Sécurité sociale.

Tableau n° 9 : Les déterminants du chiffre d'affaires des cures conventionnées

		2021	2022	2023
<u>CURE STANDARD</u>	Nombre de jours d'ouverture	171	255	262
	Nb de curistes	3 509	4 334	4 360
	CA moyen par jour par curiste	38,1	39,1	43,0
	Chiffre d'affaires	2 404	3 050	3 376
<u>CURE PREMIUM</u>	Nombre de jours d'ouverture	171	242	276
	Nb de curistes	1 090	1 608	2 088
	CA par jour par curiste	57,1	52,8	54,6
	Chiffre d'affaires	1 121	1 527	2 051

Source : données transmises par la commune, retraitement CRC

6.4.4.2.2 Le déséquilibre de l'activité thermique

Sur les trois exercices observés, l'exploitation du domaine thermal est largement déficitaire.

Malgré une hausse du chiffre d'affaires de 48 % traduisant le retour des curistes en période post Covid, l'excédent brut d'exploitation demeure négatif, se creusant à un niveau alarmant en 2022 sans connaître d'amélioration marquée en 2023. Le niveau moins dégradé, bien que toujours négatif, de 2021 s'explique par les dispositifs d'aides d'État temporaires mis en place durant la période de crise sanitaire : les aides perçues⁵¹, à hauteur de 2,093 M€, ont en effet compensé une large part du manque à gagner occasionné par une année d'exploitation, amputée de quelques cinq mois d'ouverture des thermes.

⁵¹ La Compagnie de Vichy a bénéficié de différents abattements et aides du gouvernement à hauteur de 2,093 M€, pour partie affectée à une activité précise et pour partie non affectée. Selon la répartition analytique fournie par la compagnie de vichy, les aides covid 2021 se sont réparties comme suit : Mercure 0,19 M€, Ibis 0,22 M€, Thermes 0,82 M€ et hors concession 0,86 M€.

Cette situation traduit l'incapacité du délégataire à maîtriser les coûts d'exploitation : si certaines hausses s'expliquent aisément (hausse des coûts d'énergie, ou hausse des dépenses de marketing en période post Covid), l'augmentation des dépenses de personnel tient tout à la fois à la fin de mesures d'exonérations de charges et au défaut de maîtrise de la masse salariale, ainsi que la Compagnie le reconnaît elle-même dans son rapport annuel d'activités de 2022, évoquant une mauvaise « utilisation de la modulation du temps de travail ».

En 2022 et 2023, la reprise de fréquentation aurait dû permettre à l'activité thermique de s'équilibrer.

Le résultat net lié à l'activité thermique a été négatif sur les trois dernières années, avec un déficit creusé à 2,7 M€ en 2023.

Tableau n° 10 : Le déséquilibre de l'activité thermique

	2021	2022	2023	Évolution 2021-2023
<i>Chiffre d'affaires cures</i>	3 525	4 577	5 427	54 %
<i>Chiffre d'affaires prestations « loisir »</i>	621	904	708	14 %
Chiffre d'affaires total	4 147	5 481	6 135	48 %
Autres produits	255	18	49	- 81 %
Recettes d'exploitation	4 402	5 499	6 183	40 %
Energie	- 310	- 775	- 790	155 %
Entretien	- 443	- 524	- 562	27 %
Autres consommation	- 415	- 658	- 758	83 %
Consommations	- 1 168	- 1 958	- 2 110	81 %
Honoraires (hors Marketing)	- 41	- 16	- 37	- 10 %
Budget marketing	- 134	- 222	- 201	50 %
Frais de personnel et intérim	- 2 626	- 4 432	- 4 446	69%
Impôts et taxes	- 247	- 398	- 354	43%
Autres charges	1	12	11	1000%
Participation des salariés	- 244	- 118	- 192	- 21%
Frais de siège	- 315	- 450	- 502	59%
Redevances ad-valorem	- 213	- 280	- 312	46%
Dotations aux provisions	-	- 60	-	
EBE	- 585	- 2 304	- 1 958	235%
Dotations aux amortissements	- 90	- 102	- 104	16%
Résultat financier (*)	- 2	- 4	- 19	850%
Résultat exceptionnel	- 1	-	- 179	-

	2021	2022	2023	Évolution 2021-2023
Charges non récurrentes ou isolées	- 27	- 3	- 492 ⁵²	1722%
RESULTAT NET	- 706	- 2 533	- 2 752	290%

Source : données Compagnie de Vichy, retraitement CRC

Dans la mesure où la concession se révèle profitable, pour l'ensemble de ses composantes et grâce à l'apport des activités annexes, le concessionnaire ne semble guère avoir porté jusqu'à présent une attention particulière à la gestion et la rentabilité des thermes.

Sans préjudice d'une exploitation de 2024 encore affectée par la fermeture des thermes Callou, la chambre engage la commune à mieux suivre les comptes de la concession afférents à l'activité thermale, et à exiger de son délégataire toutes explications et justifications utiles sur les déficits récurrents réalisés.

Au regard de l'analyse des données comptables et financières de la délégation, ainsi que de l'activité thermale, la chambre ne peut se prononcer sur l'exactitude de la ventilation des charges opérée, celle-ci n'étant pas justifiée dans les documents fournis par le délégataire. Or cette ventilation n'est pas sans incidences sur l'appréciation des soldes intermédiaires de gestion se rapportant à « l'activité thermale », au bénéfice des autres activités concédées.

La fiabilité des résultats dégagés par activité, et le niveau exact de potentiels déficits, demandent donc à être approfondis et affinés par la commune, afin d'établir les déterminants et le niveau du déséquilibre structurel et récurrent de l'exploitation thermale portant l'activité de service public, objet d'une concession au demeurant des plus profitables, en son ensemble, pour la Compagnie de Vichy.

6.4.4.3 Une prise en charge partielle des investissements par la commune contribuant à accentuer la rentabilité de la délégation

Depuis la reprise de la concession, plusieurs décisions ont contribué à réduire le niveau de dépenses et de risques portés par le délégataire. En particulier, les bâtiments et biens nécessitant les investissements les plus importants, et les plus coûteux, ont été retirés du périmètre de la délégation. De surcroît, les investissements et équipements réalisés par le délégataire sur les dernières années de la concession sont désormais intégrés au contrat, et font l'objet de dispositions très favorables pour lui.

6.4.4.3.1 Une modification du périmètre de la concession aux conséquences financières importantes

L'avenant n°6 a considérablement réduit la liste des biens affectés à la concession de service public (Cf annexe n°5). Il prévoit la sortie de plusieurs actifs du périmètre du domaine, à savoir « tous ceux qui ne sont pas directement liés aux besoins de l'activité thermale, soit la galerie Napoléon, le parc des Sources, le Casino du Grand café, les abords du parc de la source

⁵² La hausse du poste « charges non récurrentes en 2023 est liée au frais de rupture de contrat avec le fournisseur d'électricité.

de l'Hôpital, l'aile sud du grand établissement thermal, le parvis des thermes Callou, la terrasse de l'hôtel des Célestins, et le parc des Célestins ». L'avenant n° 8 emporte également la sortie du périmètre concédé pour l'ancien grand établissement thermal, pour le pavillon de la source de l'hôpital, et pour une partie des bâtiments de la prise d'eau de l'Allier.

La charge en dépenses d'équipement est majeure, dans la mesure où bon nombre des biens sortis du périmètre, notamment le parc des sources, font (ou feront dans les années à venir) l'objet d'un programme de travaux de réhabilitation et de reprise complète.

Ainsi, de début 2022 à fin 2025, les dépenses à la charge de la commune, sur le périmètre précédemment concédé, sont estimées à quelque 37,51 M€ TTC, pour un volume de recettes de 28,08 M€⁵³.

Pour l'exercice 2026 (première année après achèvement des programmes d'investissement), la commune évalue les dépenses de fonctionnement courant supportées au titre des éléments sortis du périmètre à 686 686 € auxquels il convient d'ajouter, de l'avis de la chambre, quelques 282 640 € de charges d'intérêts des emprunts, souscrits en financement des programmes d'équipement. La commune évalue, en vis-à-vis, le surplus de recettes à 788 423 €.

Le montant de la redevance, acquittée par le concessionnaire à la commune, n'a cependant pas été revu en conséquence de la réduction du périmètre de la concession.

Tableau n° 11 : Les dépenses et recettes d'investissement relatives aux biens sortis de la concession (cumul 2022-2025)

En €	Cumul 2022-2025	
	Dépenses TTC	Recettes
Parc des Sources	33 879 708 €	5 557 627 de FCTVA Subventions publiques : 20 812 288 € Mécénat : 1 120 000 €
Galerie commerciale du Fer à cheval	2 466 019 €	404 526 € de FCTVA
Galerie commerciale Napoléon	533 000 €	87 433 € de FCTVA-
Autres : Casino du Grand Café « La restauration »	633 000 €	103 837 € de FCTVA
TOTAL	37 511 727 €	28 085 711 € Dont 21 933 488 € de subventions publiques et mécénat Et 6 153 423 € de FCTVA estimé

Source : données transmises par la commune (modifié pour le parc des sources au stade de la contradiction), retraitement CRC

Il est précisé que les biens sortis de la concession non mentionnés n'ont pas d'incidence financière en investissement.

⁵³ Hors récupération du FCTVA.

6.4.4.3.2 Le traitement des investissements liés au programme Vichy Accélération 2030

6.4.4.3.2.1 La subvention accordée à la Compagnie de Vichy

Le 6^{ème} avenant approuvé par délibération du conseil municipal du 25 octobre 2021 précise, parmi d'autres points, le contenu et les modalités d'exécution d'un programme prévisionnel de travaux de redynamisation et de déploiement du domaine thermal prévu par le délégataire.

Dans le cadre du financement des investissements, le concédant s'engage à verser au concessionnaire une subvention d'investissement d'un montant total de 9 M€ pour les dépenses liées aux aménagements exclusivement réservés aux cures conventionnées (thermes Callou et Dômes), tel qu'indiqué préalablement dans le tableau de financement des investissements. (4.2.2.2).

6.4.4.3.2.2 Les garanties d'emprunts octroyées à la Compagnie de Vichy

En complément des subventions d'investissement accordées, la ville de Vichy a consenti, par quatre délibérations du 27 mars 2023, une garantie au titre des emprunt contractés par la compagnie pour le financement de l'opération Vichy Accélération 2030, incluse dans le périmètre de la délégation ; la garantie communale est à hauteur de 80 % des sommes empruntées.

Tableau n° 12 : Les emprunts garantis

Libellé	Montant (en €)	Quotité garantie	Montant Garanti (en €)	Index + marge	Capital garanti restant dû au 31/12/2023 (en €)	Terme de l'engagement
Rénovation Thermes Callou	10 497 705	80%	8 398 164	Livret A + 0,7%	3 684 000	17/10/2056
Projet de rénovation de l'hôtel Ibis	7 280 025	80%	5 824 020	Livret A + 0,7%	950 400	17/10/2056
Rénovation de l'hôtel Mercure	6 630 045	80%	5 304 036	Livret A + 0,7%	0	17/10/2056
Rénovation des thermes de Dômes	8 143 051	80%	6 514 441	Livret A + 0,7%	0	17/10/2056
TOTAL	32 550 826		26 040 661		4 634 400	

Sources : comptes administratif 2023 et données de la commune.

6.4.4.3.2.3 L'indemnisation accordée à la Compagnie de Vichy en fin de concession

Les contrats de délégation de service public distinguent trois catégories de biens :

- les biens de retour, qui sont indispensables à l'exercice de la mission de service public et doivent faire l'objet d'un retour à la personne publique en fin de contrat ;

- les biens de reprise, nécessaires à l'exercice de la mission de service public, qui peuvent revenir sur option à la personne publique en fin de contrat ;
- les biens propres de l'exploitant qui lui sont utiles pour l'exercice de la mission et qui resteront (sauf exception ou clause particulière) sa propriété en fin de contrat.

L'avenant n° 6, en son article 5.5.2, prévoit que les « *constructions, améliorations, opérations de rénovation, modernisation, extension, réaffectation, mise au norme, amélioration énergétique ou réduction des consommations (...) relevant du programme VA 2030 sont des biens de reprise.* »

La qualification des thermes Callou et de la partie dédiée aux cures thermales du bâtiment des Dômes comme « bien de reprise » apparaît infondée : ils doivent en effet être considérés comme biens de retour, dès lors qu'ils sont indispensables au service public d'exploitation des thermes. À cet égard, sur consultation par la commune, le directeur départemental des finances publiques a ainsi indiqué par courrier du 26 juillet 2022 que « *la ville de Vichy étant déjà propriétaire des biens sur lesquels sont réalisés les travaux, « elle ne peut se voir appliquer un prix pour le retour des travaux incorporés à des biens de retour qui doivent, au terme de l'article L.3232-5 du Code de la commande publique, lui revenir gratuitement* ».

La qualification des biens en question doit donc être corrigée au traité de concession, en sorte de préserver les intérêts de la collectivité concédante, et ce d'autant plus dans la perspective d'une concession venant à son terme en 2030.

Par ailleurs, dans l'éventualité où, à la date de restitution à l'autorité concédante, les biens de retour n'auraient pas été intégralement amortis, le concessionnaire est fondé à demander une indemnisation à hauteur de leur valeur nette comptable non amortie. Cette référence à la valeur nette comptable des biens, pour le calcul de l'indemnisation du concessionnaire au titre des biens de retour non amortis, a un caractère supplétif. Les parties peuvent y déroger par stipulation contractuelle, sous la réserve toutefois que le montant de l'indemnité accordée au concessionnaire ne dépasse pas le montant calculé selon la référence à la valeur nette comptable (CE, 21 décembre 2012, Commune de Douai).

De surcroît, quand la durée de vie du bien est supérieure à la durée de la concession définie contractuellement, un amortissement dit de caducité peut être pratiqué pour permettre au concessionnaire de récupérer son investissement à la fin de la concession (compte tenu de l'obligation de restitution du bien à titre gratuit)⁵⁴. L'amortissement de caducité désigne l'amortissement financier enregistrant la charge d'investissements consentie sur les biens de retour (retour gratuit).

L'avenant n° 6 comporte une clause d'indemnisation pour l'ensemble des réalisations liées à l'opération Vichy Accélération 2030 : les équipements réalisés doivent revenir en pleine propriété à la ville de Vichy⁵⁵, contre paiement concomitant d'une somme d'argent équivalent à leur valeur nette comptable (VNC) comptabilisée à la date du terme du contrat, après déduction de la quote-part des subventions non encore amorties, et du montant des emprunts restant à rembourser s'ils sont repris par le concédant (capital, intérêts et tous frais accessoires restant dus), afférents aux biens de reprise.

⁵⁴ Le Conseil d'État a également précisé qu'est sans incidence sur les modalités de calcul de leur valeur nette comptable la circonstance que les biens de retours considérés auraient été économiquement amortis avant la réalisation du contrat grâce aux résultats de l'exploitation de la concession.

⁵⁵ Selon les modalités prévues à l'article 24 de l'avenant n° 6.

Il prévoit en effet⁵⁶ que la ville de Vichy « *s'oblige à reprendre le solde (principal, intérêt et frais accessoires) des emprunts restants dus au terme effectif du contrat de concession et contractés pour le financement des projets dits VA 2030* ».

Par ailleurs, le même avenant n'impose pas au concessionnaire de constituer un amortissement de caducité, permettant à la ville de bénéficier de conditions de sortie plus favorables. En effet, sur la base d'une durée d'amortissement de 30 ans ordinairement pratiquée pour ce type d'équipements, les immobilisations réalisées dans le cadre du programme Vichy Accélération 2030 seront amorties à hauteur de 11,14 M€ d'ici 2030, d'où une valeur nette comptable des biens de quelque 39,56M€. De même, par parallélisme, avec une durée d'amortissement identique de 30 ans, la quote-part des subventions non encore amorties se montera à 9,60M€, ramenant le montant dû en 2030 par la commune à 29,96 M€.

Le délégataire ayant négocié un remboursement différé du capital de la dette, qui débutera ainsi en 2029, le capital restant dû fin 2030 à l'arrivée à terme de la concession sera très proche du montant emprunté, soit 30,94 M€ équivalent quasiment à la valeur nette comptable des biens réalisés déduction faite des subventions non amorties.

Il s'ensuit que la commune devra supporter la charge totale de remboursement du capital emprunté, lors de la reprise des biens.

La reprise d'un tel volume d'emprunts, représentant plus du tiers de la dette communale d'aujourd'hui (attendue fin 2024), constituera un facteur de contrainte financière essentiel pour la commune de Vichy (cf. 7.4). Elle affectera également la liberté de choix et la marge de décision de la collectivité, quant au mode de gestion des thermes⁵⁷.

Sans paraître critiquables au plan strictement légal (sous réserve de l'appréciation du juge), les conditions d'indemnisation consenties à la Compagnie de Vichy réduiront son effort financier à 9 M€ sur la période 2023-2030, soit un montant équivalent au produit de la subvention attendue de la commune ; il n'absorbera pas plus de deux années de flux de trésorerie (cash-flow) dégagé par la Compagnie.

Au final, entre la subvention allouée et l'indemnisation due en fin de contrat (à hauteur des emprunts contractés pour Vichy Accélération 2030), le coût pour la commune peut être chiffré à près de 39 M€.

La chambre recommande en conséquence à la commune de réviser la classification des biens en fin de concession. Elle l'invite aussi à inciter son délégataire à constituer des amortissements de caducité.

En réponse aux observations provisoires, l'ordonnateur a concédé une erreur dans la caractérisation des biens, qu'il indique comme devant être rectifiée prochainement par avenant.

Recommandation n° 8. Réviser la classification des biens entre biens participant à l'activité thermique, de retour, biens de reprise et biens propres de l'exploitant, dans la perspective d'une concession arrivant à terme en 2030.

⁵⁶ Article 2.3.2.2 de l'avenant n° 6.

⁵⁷ Une reprise en régie l'obligeant d'intégrer durablement ces emprunts à sa dette.

6.4.5 La durée du prochain contrat et le niveau de rémunération du délégataire

L'article L. 3114-7 du code de la commande publique pose le principe d'une durée de concession limitée, calculée en fonction de la nature et du montant des prestations ou des investissements demandés au concessionnaire.

Pour les contrats de concession d'une durée supérieure à cinq ans, l'article R. 3114-2 du même code précise que la durée du contrat ne doit pas excéder le temps raisonnablement escompté par le concessionnaire, pour qu'il puisse amortir les investissements réalisés pour l'exploitation des ouvrages ou services avec un retour sur les capitaux investis, compte tenu des investissements nécessaires à l'exécution du contrat.⁵⁸

La jurisprudence du Conseil d'État conditionne la détermination de la durée d'une concession à la couverture des charges d'exploitation et d'investissement, et non à la seule durée d'amortissement comptable⁵⁹.

L'appréciation de la durée d'un contrat, au regard de l'amortissement des investissements, se fonde sur le taux de retour sur investissement (TRI), lequel taux s'apprécie au regard de la pratique usuelle dans un secteur donné et inclut un bénéfice raisonnable⁶⁰. Il est admis qu'un taux de rentabilité jusqu'à 10 % est acceptable pour un projet peu risqué, condition remplie au cas d'espèce du fait notamment du remboursement des cures par la Sécurité sociale et de la mise en concession d'actifs incorporels, constitués de licences de marques commerciales qui assurent un avantage exclusif très rémunérateur.

Dans l'éventualité où la collectivité ferait le choix de reconduire une gestion sous concession, elle devra s'attacher, avec une attention extrême, à la détermination de la valeur de la concession, à l'établissement du compte d'exploitation prévisionnel, et à la rentabilité attendue pour la concession.

À l'arrivée à terme du contrat en cours, le périmètre de la concession inclura des biens ayant bénéficié d'un programme de travaux d'ampleur pour remise à niveau (bâimentaire, énergétique, de services et confort), induisant en conséquence :

- un niveau de redevance déterminé en adéquation avec la qualité des biens mis à disposition, et ne procurant pas une sur-rémunération au délégataire ;
- la constitution de provisions pour gros entretien et renouvellement, pour s'assurer du maintien en l'état du patrimoine ;
- une durée de la concession, définie en fonction des charges d'exploitation et d'investissements (nets du produit des subventions perçues) supportées par la délégataire.

⁵⁸ Au cas d'espèce, la concession n'est pas concernée par la limitation à vingt ans de la durée des contrats de concession qui concerne « le domaine de l'eau potable, de l'assainissement, des ordures ménagères et autres déchets ».

⁵⁹ CE, 11 août 2009, Société Maison Comba n° 303517.

⁶⁰ (Commission, déc. C (2014) 7850, plan de relance autoroutier en France). (CJCE, 24 juillet 2003, aff. C-280/00, Altmark Trans).

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

La commune a repris le contrat de concession consenti par l'État en 1988 à la Compagnie de Vichy, courant encore jusqu'en 2030, pour l'exploitation des thermes de Vichy et des activités dérivées et annexes.

Dans le champ de la concession, tel que se présentant en 2024 par l'effet de plusieurs avenants, certaines activités relèvent de l'exploitation thermique et sont exploitées par la Compagnie de Vichy elle-même, tandis que l'hôtellerie-restauration est gérée par une de ses filiales. Elle couvre également l'embouteillage de l'eau, le développement de l'activité cosmétique et celle de confiserie.

Depuis 2021, la commune a veillé à l'enrichissement du contrat de concession, à l'origine très succinct voire lacunaire : réalisation d'un inventaire ; insertion de précisions essentielles ; renforcement significatif du suivi des marques.

Le contrôle et le suivi d'une telle délégation demeurent toutefois encore insuffisants, la commune ne disposant pas de ressources internes en mesure d'y veiller sans assistance. En particulier, la redevance due au titre de l'eau thermique utilisée par l'établissement thermal et l'hôtel des Célestins, prévue au contrat, n'a jamais été mise en place.

La concession a dégagé des taux de profitabilité supérieurs à 15 % en 2022 et 2023, tirés par les recettes du contrat de licence de marque conclu avec la filiale du groupe L'Oréal, avantage exclusif très rémunérateur pour le concessionnaire.

La sortie du périmètre de la concession des biens les plus coûteux en termes de réhabilitation à entreprendre, ainsi que le soutien financier apporté par la ville au programme d'équipement du délégataire, à hauteur de 9 M€, a accentué la rentabilité de la concession au bénéfice de la Compagnie de Vichy, concessionnaire.

A l'inverse, l'activité thermique présente des résultats alarmants, avec un déficit de 2,75 M€ dégagé en 2023 alors que le chiffre d'affaires a progressé de 48 % entre 2021 et 2023, signe de l'incapacité de la compagnie concessionnaire à maîtriser ses charges d'exploitation.

Les travaux liés au programme Vichy Accélération 2030, conduit par la Compagnie de Vichy, doivent être intégrés en fin de concession au prix fort pour la commune, qui aura assumé au final à ce titre une charge financière de l'ordre de 39 M€, pour seulement 9 M€ supportés par la Compagnie.

Dans la perspective de l'arrivée à terme de la concession en cours, et de la négociation du prochain contrat d'ici 2030, la commune de Vichy doit veiller à déterminer un niveau de redevance permettant d'éviter une sur-rémunération de son prochain délégataire, et retenir une durée de délégation significativement plus courte, en relation avec un programme d'équipements à la charge du concessionnaire nécessairement réduit du fait de la remise à niveau complète opérée d'ici 2030, et en cohérence avec un juste partage de la rentabilité de l'exploitation des thermes et activités annexes.

7 LA SITUATION FINANCIÈRE DE LA COMMUNE ET DU BUDGET ANNEXE DOMAINE THERMAL

En 2023, le budget communal se décompose en un budget principal et six budgets annexes (parkings couverts, salles meublées, locations industrielles, cimetière, tourisme congrès et domaine thermal).

Le budget annexe du domaine thermal a été créé en 2021, par suite du rachat des thermes à l'État. Ce budget annexe relève de la nomenclature budgétaire et comptable M4, applicable aux services publics industriels et commerciaux.

Le montant consolidé des produits de gestion, pour l'ensemble des budgets principal et annexes, s'établit à 58 M€ en 2023, pour un montant de charges de gestion de l'ordre de 44 M€.

7.1 Le budget principal

7.1.1 L'autofinancement

Le budget principal de la ville de Vichy a dégagé un autofinancement, en progression de 2021 à 2023, représentant de l'ordre de 20 % des produits de gestion en 2023, soit un niveau satisfaisant.

Les produits de gestion ont en effet augmenté de 21 % depuis 2019, plus rapidement que les charges qui se sont alourdies de 18 % sur la même période.

Par suite d'un sinistre de grêle survenu en juin 2022, une enveloppe de près de 3 M€ a été réservée en 2023 pour financer la réparation du patrimoine bâti. La dépense afférente a été couverte par l'assurance, avec une recette d'un montant comparable à comptabiliser sur le même exercice 2023.

La progression des produits constatée en 2023 tient aussi à celle des recettes fiscales, avec un rendement des impôts directs locaux porté de 25,93 M€ en 2022 à 29,50 M€ en 2023, en conséquence de la hausse des taux d'imposition votée en 2023, unique hausse opérée durant la période sous revue. Le taux de la taxe sur le foncier bâti, qui assure désormais 98 % du produit de la fiscalité directe locale levée par la commune, a ainsi été revalorisé de 45,55 % en 2022 à 47,55 % en 2023.

En conséquence en effet de la dernière réforme de la fiscalité locale, la commune ne perçoit plus depuis 2021 le produit de la taxe d'habitation sur les résidences principales (supprimée), ni les recettes tirées des dispositifs de compensations afférents. Elle est attributaire, en contrepartie, de la part du produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties jusque-là levée au bénéfice du département, abondée d'une dotation correctrice des effets de la réforme. La commune continue cependant à percevoir le produit de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires et les logements vacants, qui n'a pas été supprimée. La valeur locative des établissements industriels a par ailleurs été réduite de moitié, entraînant une baisse corrélative de la ressource fiscale afférente et, par effet induit, la progression de la part relative des ressources institutionnelles (par l'effet de la compensation, d'un montant équivalent, versée par l'État).

Au regard du taux communal de la taxe sur le foncier bâti, qui s'établit désormais à 47,55 %, et se démarque nettement du niveau moyen de 40,14 % observé pour sa strate d'appartenance⁶¹, la commune de Vichy dispose d'une marge de manœuvre réduite pour le futur en termes de pression fiscale.

Tableau n° 13 : Évolution des indicateurs financiers significatifs de 2019 à 2023

En €	2019	2020	2021	2022	2023	Évolution 2023/2019
<i>Produits de gestion</i>	41 472 697	40 338 939	40 738 636	43 068 520	50 201 327	21 %
<i>Charges de gestion</i>	33 192 214	30 075 498	34 203 740	35 635 447	39 154 894	18 %
<i>CAF brute</i>	7 267 237	9 339 170	5 734 635	6 367 924	10 234 496	41 %
<i>En % des produits de gestion</i>	17,5 %	23,2 %	14,1 %	14,8 %	20,4 %	
<i>CAF nette ou disponible</i>	2 940 688	4 891 467	1 161 133	1 600 132	4 934 375	68 %
<i>Fonds de roulement net global</i>	5 622 518	8 646 423	5 219 620	4 105 391	6 502 140	16 %
<i>- Besoin en fonds de roulement global</i>	793 961	1 377 881	394 479	- 2 221 976	- 4 783 429	- 702 %
= Trésorerie nette	4 828 557	7 268 542	4 825 141	6 327 367	11 285 569	134 %

Source : comptes de gestion ; retraitement CRC.

7.1.2 Le financement des investissements

Le montant total des investissements réalisés sur la période sous revue a atteint 78 M€, avec un doublement des dépenses d'équipement observé entre 2021 et 2023, sous l'effet de l'engagement du programme de travaux du parc des sources et de ses abords. Les dépenses d'investissement ont été financées par mobilisation de la capacité d'autofinancement nette à hauteur de 15,53 M€, par les recettes d'investissement (notamment les subventions perçues) à hauteur de 27,62 M€, par le produit de l'emprunt à hauteur de 33,75 M€, et pour le reste par prélèvement sur le fonds de roulement (à hauteur de 0,75 M€).

Tableau n° 14 : Le financement des investissements

En €	2019	2020	2021	2022	2023	Cumul
CAF nette ou disponible	2 940 688	4 891 467	1 161 133	1 600 132	4 934 375	15 527 795
+ Recettes d'inv. hors emprunt	5 324 374	7 061 120	3 523 198	4 927 533	6 783 256	27 619 481
= Financement propre disponible	8 265 062	11 952 587	4 684 331	6 527 665	11 717 631	43 147 276
- Investissements ⁶²	16 575 737	13 928 682	11 111 135	16 141 894	19 564 881	77 322 328

⁶¹ Source : Accueil | collectivites-locales.gouv.fr, moyenne 2023 de la strate regroupant les communes de 20 000 à 50 000 habitants.

⁶² Les investissements comprennent les dépenses d'équipement pour 71 114 185 €, les subventions d'équipement (y compris subventions en nature) hors attributions de compensation pour 2 191 347 €, les subventions d'équipement versées au titre des attributions de compensation pour 300 000 €, les dons, subventions et prises de participation en nature, reçus ou donnés pour 121 143 €, les participations et investissements financiers nets pour 3 256 918 €, les charges à répartir pour 342 181 € et la variation autres dettes et cautionnements (- 3 446 €).

En €	2019	2020	2021	2022	2023	Cumul
= Besoin (-) de financement propre	- 8 310 675	- 1 976 095	- 6 426 804	- 9 614 229	- 7 847 250	- 34 175 052
- Reprise sur excédents capitalisés	0	0	284 211	0	0	284 211
= Besoin (-) de financement	- 8 310 675	- 1 976 095	- 6 711 015	- 9 614 229	- 7 847 250	- 34 459 263
Nouveaux emprunts	7 000 000	5 000 000	3 000 000	8 500 000	10 244 000	33 744 000
Mobilisation (-) ou reconstitution (+) du fonds de roulement net global	- 1 310 675	3 023 905	- 3 711 015	- 1 114 229	2 396 750	- 715 263

Source : comptes de gestion ; retraitement CRC

7.1.3 Fonds de roulement, besoin en fonds de roulement et trésorerie

Du fait de résultats excédentaires, le fonds de roulement s'est maintenu à un niveau satisfaisant, de 6,5 M€ en 2023.

Le besoin en fonds de roulement se révèle fortement négatif en 2023, du fait d'un encours fournisseur important de 4,1 M€ en 2023 pour 1,6 M€ en moyenne sur les exercices précédents. Dans un contexte d'accélération et d'alourdissement des dépenses d'équipement, Vichy doit veiller à contenir son encours fournisseur (c'est-à-dire sa dette vis-à-vis des fournisseurs) pour éviter une dégradation sensible de ses délais de paiement et de possibles pénalités de retard. À cet effet, elle doit s'attacher à mobiliser en temps utile les emprunts contractés, ainsi que les moyens humains nécessaires au traitement des factures et mandatements.

Tableau n° 15 : Fonds de roulement, besoin en fonds de roulement et trésorerie

Au 31 décembre en €	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Fonds de roulement net global</i>	5 622 518	8 646 423	5 219 620	4 105 391	6 502 140
- Besoin en fonds de roulement global	793 961	1 377 881	394 479	- 2 221 976	- 4 783 429
= Trésorerie nette	4 828 557	7 268 542	4 825 141	6 327 367	11 285 569

Source : comptes de gestion, retraitement CRC.

7.2 Le budget annexe du domaine thermal

Le budget annexe thermal a principalement pour objet d'isoler les opérations relatives à la dette thermique et à son remboursement, ainsi que celles relatives à l'encaissement de la redevance du délégataire.

L'excédent brut d'exploitation du domaine thermal a progressé de - 53 473 € en 2021 à 1,96 M€ en 2023. Il est, à titre principal, corrélé au montant de la redevance acquittée par le concessionnaire (1 500 474 € en 2022, puis 1 995 725 € en 2023), étant observé que le niveau des consommations intermédiaires retracées au budget annexe sont marginales et qu'aucune charge de personnel n'y est imputée. L'excédent brut d'exploitation s'est révélé négatif en 2021, en l'absence de redevance perçue durant ce même exercice (la redevance de l'exercice N étant encourue en année N+1). Du fait de la crise sanitaire, la redevance n'a retrouvé le niveau dû au titre d'une année complète qu'en 2023, d'où l'augmentation marquée observée entre 2022 et 2023.

Entre 2022 et 2023, la capacité d'autofinancement nette a progressé moins vite que l'excédent brut d'exploitation, en raison de l'augmentation des remboursements en intérêts et en capital de la dette.

Légèrement négatif au terme de l'exercice 2022, le fonds de roulement s'est rétabli sur l'exercice 2023, à 692 096 €.

Tableau n° 16 : Évolution des indicateurs financiers significatifs de 2019 à 2023

<i>En €</i>	2021	2022	2023
Excédent brut d'exploitation	- 53 473	1 436 272	1 962 601
<i>+/- Résultat financier</i>	- 59 209	- 229 564	- 319 670
CAF brute	- 112 682	1 206 708	1 642 930
<i>- Annuité en capital de la dette (hors autres dettes)</i>	0	636 000	952 000
CAF nette ou disponible	- 112 682	570 708	690 930
Fonds de roulement net global	578 367	- 3 907	692 096
Trésorerie nette	467 713	601 415	745 689

Source : comptes de gestion ; retraitement CRC

7.3 Des produits en partie dépendants de l'activité thermique

En 2023, le rapprochement des ratios financiers du budget principal de la ville de Vichy avec les valeurs moyennes observées pour les communes comparables fait ressortir un niveau de produits de fonctionnement de 2 014 € par habitant à Vichy pour 1 655 € par habitant de moyenne pour la strate, et un niveau de charges de 1 797 € par habitant à Vichy pour 1 517 € par habitant de moyenne nationale. Toujours pour son budget principal, les recettes et dépenses d'investissement de la commune de Vichy sont significativement plus élevées, à raison respectivement de 1 086 € par habitant et de 1 196 € par habitant, pour des niveaux moyens de 525 € et de 544 € par habitant.

Par ailleurs, tous budgets confondus, les produits retirés de l'activité thermique, et de l'activité touristique très liée, représentent de l'ordre de 13 % des produits de gestion de la commune en 2023 (58 M€).

L'implantation d'un casino sur son territoire a assuré à la ville de Vichy quelque 427 662 € de redevance et 1 477 328 € de prélèvement sur le produit des jeux en 2023.

La contribution sur les eaux minérales est également acquittée par l'entreprise d'embouteillage au bénéfice de la commune, dans la mesure où la source des Célestins est située sur le territoire de Vichy.

La contribution sur les eaux minérales

La contribution sur les eaux minérales est une taxe appliquée aux eaux minérales naturelles ainsi qu'aux eaux de table vendues en bouteille ou en emballage.

Cette contribution, prévue à l'article 1582 du Code général des impôts, est un impôt communal dont l'instauration et le tarif relèvent d'une décision expresse de l'organe délibérant de la commune sur le territoire de laquelle se situe une source. Son produit est affecté au budget communal et, dans certaines circonstances, au budget du département.

Due par les entreprises de conditionnement ou les importateurs d'eaux minérales, cette contribution concerne toutes les eaux minérales naturelles et eaux de source conditionnées en bouteilles ou en emballages, destinées à la consommation humaine.

Le montant de la taxe est calculé par hectolitre d'eau conditionnée. Il peut être répercuté sur le prix final supporté par le consommateur.

La commune de Vichy a fixé la contribution au plafond légal de 0,58 € par hectolitre, par l'effet d'une délibération du conseil municipal en date du 29 septembre 2006.

La communauté d'agglomération de Vichy Communauté a décidé, par délibération du 19 janvier 2017, d'instaurer la taxe de séjour intercommunale avec effet au 1^{er} janvier 2017. Mais, se prévalant des dispositions de l'article 86 de la loi n° 2016-1918, la ville de Vichy s'y est opposée par délibération du 17 mars 2017 de son conseil municipal ; la taxe de séjour demeure par suite levée par la commune.

Tableau n° 17 : Les recettes liées au tourisme et au thermalisme

En €	2019	2020	2021	2022	2023
Taxe de séjour	383 597	369 963	340 466	552 889	676 549
Prélèvement sur le produit des jeux	1 346 028	768 400	726 607	1 367 063	1 477 328
Redevances d'occupation du domaine public versées par le casino du Grand Café	-	-	-	400 000	427 662
Contribution sur les eaux minérales	247 330	288 135	282 040	251 317	230 199
Compensation par l'État des pertes de recettes fiscales et domaniales liées aux conséquences économiques de l'épidémie de Covid-19	-	9 751	-	-	-
Redevance de concession des thermes				1 500 474	1 995 725
Recettes commerciales liées au Palais des Congrès, à l'Opéra et au Centre Culturel de Vichy *	138 589	2 442 840	1 398 080	1 503 502	2 619 923
Total	2 115 544	3 879 089	2 747 193	5 575 245	7 427 386

Source : CRC d'après les données transmises par la commune.

La chambre s'est attachée à reconstituer la part de recettes de la ville de Vichy liées au tourisme et au thermalisme, sur la base des données constatées disponibles. Elle est vraisemblablement sous-estimée, tant le dynamisme de la commune apparaît à Vichy contingent de l'image de Ville d'Eau. En particulier, aucune recette de loyers commerciaux et aucune fraction du produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties frappant les commerces n'est intégrée au tableau récapitulatif (faute de précision ou clefs de répartition de référence), alors que l'activité commerciale est très liée au tourisme thermal.

7.4 L'endettement de la commune et la soutenabilité de la reprise des thermes

Dans son précédent rapport d'observations, la chambre alertait la commune sur le financement par emprunt, l'alourdissement de l'endettement⁶³ en résultant et l'allongement de la capacité de désendettement⁶⁴ au minimum à dix ans, sauf à ce que la collectivité soit en capacité de maintenir le niveau d'autofinancement observé en 2017 et 2018.

Or l'acquisition du domaine thermal a entraîné une hausse significative de l'encours de dette (retracée au budget annexe du domaine thermal) depuis 2021, situation accentuée par le programme de travaux engagés depuis lors (travaux du parc des sources, fer à cheval ...). Il s'ensuit que l'encours de dette (consolidé) a progressé de 57,37 M€ en 2019 à 86,89 M€ en 2023.

Après avoir dépassé 10 ans en 2021, la capacité de désendettement a reculé significativement en 2023 en conséquence d'un niveau d'autofinancement soutenu, alimenté par la revalorisation des taux d'imposition et l'augmentation du produit fiscal.

Tableau n° 18 : Endettement de la commune de Vichy

<i>En €</i>	2019	2020	2021	2022	2023	Évolution 2019-2023
<i>Encours de la dette consolidée (tous budgets)</i>	57 371 641	57 485 134	82 164 410	82 928 081	86 886 571	+ 51,45 %
<i>Dont encours de la dette budget principal</i>	52 120 781	52 672 264	51 099 484	54 836 170	59 778 130	+ 14,69 %
<i>Dont encours de la dette budget domaine thermal</i>	/	/	26 200 000	23 204 000	22 252 000	/
<i>Capacité de désendettement en années (dette consolidée/CAF brute consolidée)</i>	7,6	6,6	10,1	9,8	6,7	
<i>CAF consolidée</i>	7 576 316	8 762 343	8 139 710	8 424 558	12 947 161	+ 70,89 %

Source : logiciel ANAFI d'après les comptes de gestion

⁶³ L'encours de dette du budget principal de la commune s'élève à 50,8 M€ en 2018.

⁶⁴ La capacité de désendettement est le rapport entre l'encours de dette et la capacité d'autofinancement.

Le rapport d'orientations budgétaires pour 2024 fait état de 21,3 M€ d'emprunts nouveaux à contracter en 2024, dont 16,5 M€ sur le budget principal et 1,5 M€ sur le budget du domaine thermal. Dans cette hypothèse, l'encours de dette atteindrait fin 2024 quelque 103,7 M€, soit une progression de 80 % par rapport au niveau de 2019.

Sur la base d'un autofinancement étale⁶⁵, la capacité de désendettement serait de l'ordre de huit années fin 2024.

Jusqu'à 2020, la commune n'avait consenti de garanties d'emprunt qu'au bénéfice des bailleurs sociaux, ainsi qu'à une épicerie sociale, pour un montant de l'ordre de 15 M€ au 31 décembre 2023. Elle a consenti en 2023 une garantie d'emprunt à la Compagnie de Vichy, à hauteur de 26 M€, qui produira effet aussi longtemps que la Compagnie sera concessionnaire de la Ville, l'emprunt garanti devant être totalement remboursé en 2056.

Dans l'hypothèse d'une éviction de la Compagnie de Vichy au terme du traité de concession en cours, la commune s'est engagée à reprendre les contrats d'emprunt en cours ; sa capacité de désendettement s'en trouverait nécessairement allongée, de plus de deux années, selon les projections de la chambre.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

Le budget communal comporte en 2023 un budget principal et 6 budgets annexes retraçant les opérations des parkings couverts, des salles meublées, des locations industrielles, du cimetière, de l'activité de tourisme congrès, et du domaine thermal.

Le budget annexe du domaine thermal a été créé en 2021, lors du rachat des thermes à l'État.

En conséquence de l'augmentation des taux communaux d'imposition, intervenue en 2023, les produits de gestion du budget principal ont été plus dynamiques que les charges sur la période d'analyse (+ 21 % contre + 18 % entre 2019 et 2023). Le budget principal de la ville de Vichy dégager un autofinancement, qui s'est amélioré entre 2021 et 2023 ; il atteint en 2023 de l'ordre de 20 % des produits de gestion (niveau ordinairement considéré comme satisfaisant).

Les produits liés directement aux activités de tourisme et de thermalisme avoisinent 7,4 M€, soit près de 13 % des produits de gestion consolidés de la commune en 2023.

L'acquisition du domaine thermal et le programme de travaux engagé depuis lors, ont été largement financés par recours à l'emprunt, d'où un encours de dette consolidée significativement alourdi de 57,37 M€ en 2019 à 86,89 M€ en 2023, et de l'ordre de 103 M€ attendus au terme de l'exercice 2024 (chiffres provisoires).

Malgré un encours de dette en nette augmentation, la situation financière reste soutenable.

⁶⁵ Aucune nouvelle hausse des taux ayant été décidée.

ANNEXES

Annexe n° 1. Éléments de contexte sur le thermalisme	73
Annexe n° 2. Le périmètre du site patrimoine mondial à Vichy	77
Annexe n° 3. Le périmètre de protection élargi des sources du bassin de Vichy	78
Annexe n° 4. L'emplacement des sources appartenant à la ville	79
Annexe n° 5. Le domaine thermal concédé au 1er septembre 2024	80
Annexe n° 6. Évolutions envisagées de l'organisation juridique du groupe de la Compagnie de Vichy	82
Annexe n° 7. La répartition analytique des comptes de la délégation, par activité et par année.....	83
Annexe n° 8. La méthodologie utilisée par l'Observatoire national de l'économie des stations (OEsth), pour calculer l'impact économique induit par une station thermale	86
Annexe n° 9. Descriptif des sources, captages ou forages exploités par la Compagnie de Vichy	87

Annexe n° 1. Éléments de contexte sur le thermalisme

A. Le thermalisme en France

Il existe 110 établissements thermaux en France, ayant accueilli quelques 460 000 curistes en 2023 contre 580 000 en 2019.

Lors de l'épisode de la crise sanitaire de la Covid-19, qui a entraîné la fermeture des établissements, le nombre de curistes a reculé de près de 70 % et n'a pas encore retrouvé, en 2023, son niveau d'avant crise.

Tableau n° 19 : Nombre de curistes en France de 2018 à 2023

2018	2019	2020	2021	2022	2023
590 000	580 000	200 000	326 000	437 000	460 000

Source : Conseil national des établissements thermaux (CNETh), août 2024.

Bien que pour la plupart soient propriété d'entités publiques, les établissements thermaux sont gérés à 82 % par des opérateurs privés exerçant une activité de caractère commercial.

Une très large proportion des collectivités locales a en effet opté pour une gestion des stations thermales confiée à des acteurs privés, par des contrats de délégation de service public.

Quelques groupes, au premier rang desquels la Chaîne Thermale du Soleil, ValVital-Compagnie Européenne des Bains et plus récemment France Thermes, se répartissent une grande part du marché du thermalisme. Quelques opérateurs sont propriétaires de stations qu'ils exploitent (La Chaîne Thermale du Soleil au Mont Dore, France Thermes à Châtel-Guyon, Valvital à Aix-Les-Bains, le groupe Puig à Uriage-Les bains par exemple).

L'Observatoire national de l'économie des stations thermales (OESTh) évalue, pour l'année 2022, les impacts économiques de l'activité thermale à l'échelle nationale à 424,6 M€ de chiffre d'affaires et à 6 130 emplois directs, niveaux qui demeurent encore inférieurs de quelque 15 % à celui d'avant crise.

B. Le thermalisme en région Auvergne Rhône Alpes

Auvergne-Rhône-Alpes constitue aujourd'hui la 3^{ème} région thermale de France, avec 23 stations thermales et 28 établissements thermaux. Grâce à la diversité des sources minérales, les établissements thermaux de la région proposent des cures thermales médicalisées pour l'ensemble des 12 orientations thérapeutiques agréées par la Sécurité sociale.

Le rapport de région de l'Observatoire national des stations thermales (annexe 5) concernant Auvergne-Rhône-Alpes fait état, pour l'exercice 2022, de recettes (chiffres d'affaires) estimées à 990 M€ et de 5 580 emplois équivalent temps plein directs ou indirects, soit de l'ordre de 25 % des recettes et emplois générés par l'ensemble des stations françaises. Pour la même année 2022, le thermalisme a engendré 7 861 500 nuitées marchandes en Auvergne-Rhône-Alpes.

Les établissements thermaux sont soutenus par la région Auvergne-Rhône-Alpes, qui participe au financement de certains équipements et interventions dans le cadre de plans régionaux, le premier plan thermal couvrant la période de 2016-2020 et le second les exercices 2020 à 2024. Le thermalisme constitue aussi l'une des composantes du plan de tourisme régional 2022-2028 adopté par la région en juin 2022, qui entend conférer à Auvergne-Rhône-Alpes le premier rang des destinations européennes du tourisme durable et a l'ambition d'en faire une région de référence en matière de prévention santé et de bien-être. L'effort financier procédant du volet thermal du plan tourisme régional, atteint quelques 80 M€. Pour mieux soutenir le développement du thermalisme, il bénéficie aussi bien aux communes qu'à toutes entités publiques et privées.

À l'été 2022, la région a lancé deux appels à projets concernant la modernisation du parc thermal et l'amélioration de la gestion de la ressource en eau : six stations⁶⁶ ont ainsi été retenues, pour une enveloppe financière totale de 2,5 M€.

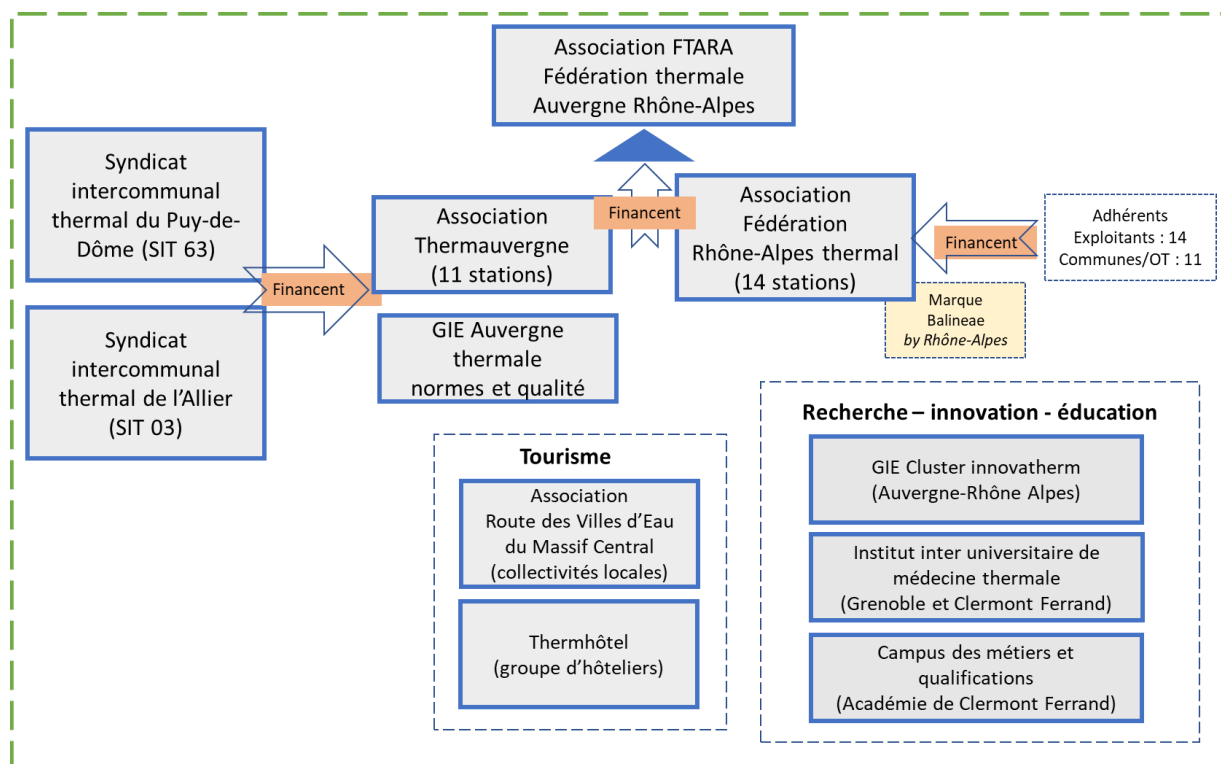
Deux nouveaux appels à projets ont été lancés en mai 2024. En cours, ils traitent de la renaturation des villes thermales et de la création d'îlots de fraîcheur⁶⁷, de l'optimisation de la gestion de la ressource thermique, et de la revalorisation des boues thermales.

C. L'écosystème spécifique au soutien et à la promotion du thermalisme

La promotion thermique et touristique est assurée par un maillage assez dense et complexe de structures régionales dédiées, qui se sont développées et spécialisées au fil du temps sur le périmètre régional (qui s'est lui-même élargi).

⁶⁶ Aix-les-Bains (73) : requalification du parc thermal des Thermes de Marlioz ;
 Bourbon l'Archambault (03) : création d'un parcours bien-être et sportif au sein du parc thermal et étude sur la création d'un réseau de chaleur urbain utilisant les eaux de rejet thermales ;
 Mont-Dore (63) : requalification du parc thermal ;
 Montrond-les-Bains (42) : requalification du parc thermal ;
 Nérès-les-Bains (03) : sécurisation et valorisation de la source thermique et projet de récupération et valorisation des eaux de rejet ;
 Vals-les-Bains (07) : requalification du parc thermal et du système d'irrigation du parc thermal en valorisant les eaux de rejet.

⁶⁷ Une des composantes majeures de la prévention santé est l'environnement naturel et préservé. Aussi la Région souhaite-t-elle accompagner les stations thermales, via cet appel à projets, dans leur renaturation et la création d'îlots de fraîcheur afin d'offrir un cadre de vie et de visite agréable, ressourçant, propice à la pratique d'activités de pleine santé.

Schéma n° 4 : Les différentes entités constituant l'écosystème thermal régional

Sources : Thermauvergne et Auvergne Rhône-Alpes thermal – retraitement CRC.

Précision : le financement de Thermauvergne par le SIT 63 et le SIT 03 n'est pas exclusif d'autres financements

Les syndicats intercommunaux thermaux du Puy-de-Dôme (SIT 63) et de l'Allier (SIT 03) comptent parmi les financeurs des actions de l'association Thermauvergne qui réunit les 11 stations thermales d'Auvergne, du Limousin et de Bourgogne du Sud qui proposent une offre de thermalisme médicalisé. Thermauvergne défend les intérêts des stations thermales régionales depuis plus de 30 ans et participe au financement des travaux de recherche et d'évaluation du service médical rendu (SMR) par le thermalisme.

Née en 1997, la Route des Villes d'eaux est une structure intercommunale de développement inédite, qui s'est donnée pour but de développer une filière touristique propre aux villes d'eaux, en lien avec l'ensemble des acteurs et partenaires concernés. L'association regroupe 17 villes d'eaux réparties sur 4 régions et 9 départements. La commune de Vichy est adhérente à la Route des Villes d'eau du Massif central.

Thermhôtel est un groupement d'hôteliers indépendants et de tradition, implantés dans les stations thermales du Massif Central. On compte à Vichy 4 établissements hôteliers appartenant au groupement Thermhôtel : l'Hôtel des Thermes des Dômes ; l'Hôtel Mercure ; Vichy Célestins Spa Hôtel ; l'Hôtel Kyriad.

Le groupement d'intérêt économique (GIE) Auvergne Thermale qualité met en commun les moyens et stratégies des 11 établissements thermaux auvergnats : mise aux normes, formation, promotion avec Thermauvergne, surveillance de la qualité. Un laboratoire d'autosurveillance commun à tous les établissements a notamment été créé pour assurer les contrôles (atmosphère, qualité des eaux minérales, des boues et des gaz).

Labellisé Cluster d'Excellence en 2013, Innovatherm est un groupement d'entreprises associant centres de recherche, institutionnels et entreprises dont l'objectif commun est le développement de projets innovants dans les stations thermales d'Auvergne-Rhône-Alpes.

Créé en 2018, l'institut interuniversitaire de médecine thermique (IIMT) Auvergne-Rhône-Alpes est un institut co-piloté par les universités de Grenoble et de Clermont-Ferrand liées par convention. Il s'inscrit dans le plan thermal de la région Auvergne- Rhône-Alpes.

Le campus des « métiers et qualifications thermalisme et pleine santé » a pour sa part été créé en 2017. Il est porté par l'académie de Clermont-Ferrand. Le lycée Valéry Larbaud à Cusset et l'université Clermont Auvergne (UCA) sont les deux têtes de réseau du campus, qui est organisé sous le statut associatif. Le réseau du campus s'étend sur l'ensemble du territoire régional : il fédère à ce jour 12 centres de formation publics et privés, du secondaire au supérieur, de formation initiale et de formation continue, par la voie scolaire ou l'alternance.

Au niveau européen, l'Association européenne des villes thermales historiques, en anglais *the European Historic Thermal Towns Association* (EHTTA), est un réseau reconnu par le Conseil de l'Europe pour l'importance de la culture thermique en Europe. Elle est composée des villes thermales européennes majeures : Bath en Angleterre, Budapest en Hongrie, Baden-Baden en Allemagne, la région de Karlovy Vary en République Tchèque, la région de Galice en Espagne, l'Association nationale des villes thermales grecques... Elle rend compte du fait thermal à l'échelle européenne, et permet à ses membres d'échanger et de coopérer sur des questions liées à la protection, la réhabilitation et la promotion du patrimoine thermal. La commune de Vichy, comme celles de Châtel-Guyon, La Bourboule, Le Mont-Dore et Royat-Chamalières, sont membres d'EHTTA.

Depuis 2021, la ville de Vichy et Vichy Destinations collaborent par ailleurs à l'Observatoire de l'économie des stations thermales (OESTh) qui réunit des fédérations, des conseils et des clubs de professionnels ayant comme point commun d'intervenir toutes et tous dans le secteur du thermalisme.

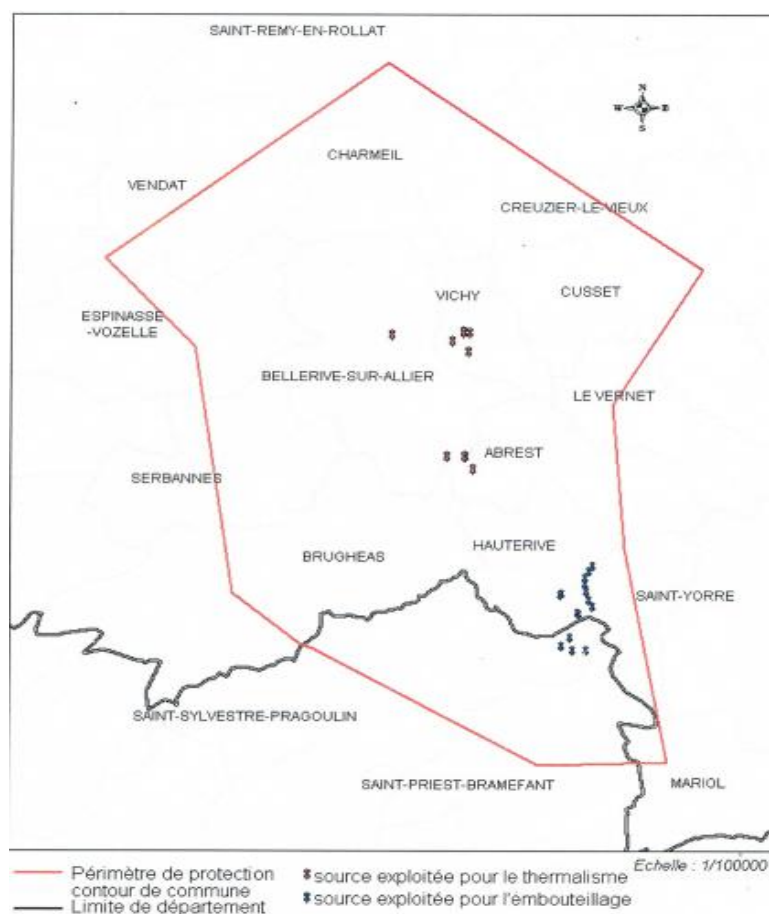
Annexe n° 2. Le périmètre du site patrimoine mondial à Vichy



Source : Vichy Unesco : inscription UNESCO des Great Spas of Europe (vichy-patrimoine-mondial.com)

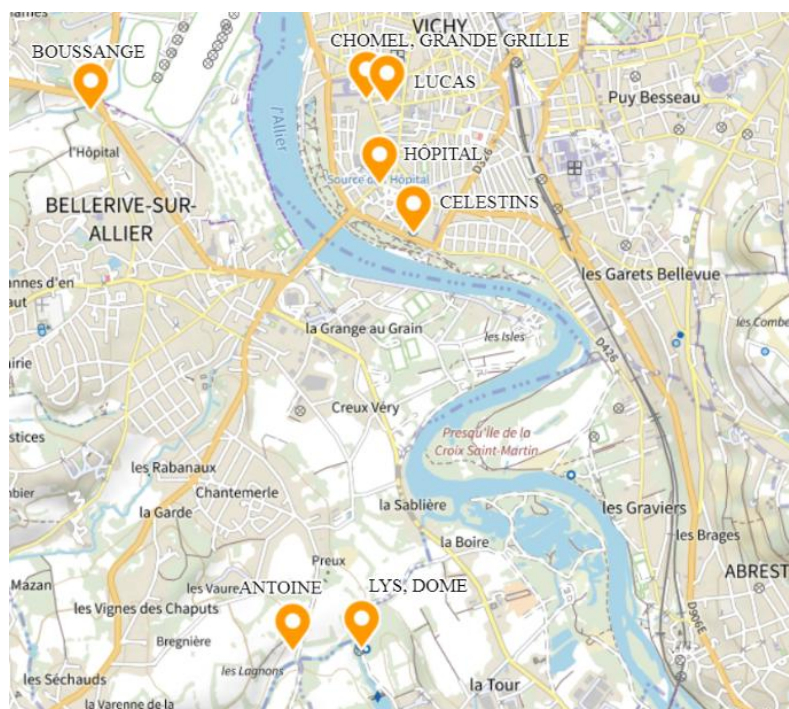
Sources	Hébergement, édifices culturels, infrastructure thermique	Paysage thérapeutique
1. Hall des sources : Chomel, Célestins, Granda-Grilla, Hôpital, Lucas	14. Chalet de l'Empereur et Chalet Eugénie	32. Parc des Sources
2. Source des Célestins	15. Villa Strauss	33. Parcs d'Allier (Napoléon III, Kennedy, Bourins)
3. Source de l'Hôpital Ensemble thermaux et équipements culturels	16. Rue Alquié	34. Parc des Célestins
4. Pavillon de la source des Célestins	17. Hôtel des Ambassadeurs	
5. Buvette de la source Lardy	18. Thermal Palace	
6. Hall des sources ou « Trinkhalle »	19. Hôtel International	
7. Galeries dans le Parc des sources	20. Hôtel du Parc	
8. Établissement thermal de 1re classe	21. Rue Hubert-Colombier	
9. Établissement thermal de 2e classe	22. Castel Flamand	
10. Le Casino	23. Villa Vénitienne	
11. Le nouveau théâtre et Opéra	24. Hôtel Astoria	
12. Galeries avec boutiques	25. Passage Giboin	
13. Kiosque à musique	26. Église Saint-Louis	
	27. Temple protestant	
	28. Église Notre-Dame des Malades	
	29. Synagogue	
	30. Gare et son parvis	
	31. Pavillon du gardien dans le parc	

Annexe n° 3. Le périmètre de protection élargi des sources du bassin de Vichy



Source : rapport du cabinet BRGM sur l'amélioration de la connaissance des ressources en eau souterraine des sites thermaux en auvergne -site du bassin de vichy

Annexe n° 4. L'emplacement des sources appartenant à la ville



Source : données communales

Annexe n° 5. Le domaine thermal concédé au 1er septembre 2024

➤ Les biens matériels :Tableau n° 20 : Biens affectés à la concession de service public au 1^{er} septembre 2024

Ensembles	Contenu	Commune	Parcelle	Adresse	Date de fin de mise à disposition
Réservoir des Garets		Vichy	AO0044	Allée des réservoirs	31/12/2030
Prise d'eau de l'Allier	Bâtiment « station de pompage	Vichy	AR0394	48 avenue croix saint martin	
Parc des célestins	Pavillon de la source	Vichy	AT0111	4 boulevard John Kennedy	
	Ateliers de la source				
	Puits des Célestins	Vichy	AT0113	Boulevard John Kennedy	
Hall des sources		Vichy	AX0065	Rue Lucas	
Parc de la source de l'hôpital	Captage et réseaux de distribution de la source de l'hôpital	Vichy	AX0071	Square de la source de l'hôpital	
Sources Lucas		Vichy	AZ0167	26 rue Lucas	2 mois après le déménagement des bureaux de du Concessionnaire et de ses filiales dans les Thermes Callou
Grand établissement	Établissement thermal « les Dômes »	Vichy	BC0072	1 avenue du président Eisenhower	
	Boutiques du forum				
	Bureaux du Concessionnaire				
	Grand hall				
	Anciens thermes de 1935 (RDC + étages)				
	Sous-sols des anciens thermes				
	Hôtel Mercure			1 avenue thermale	
	Parking souterrain			Boulevard des états unis	
Hôtel Ibis		Vichy	BD0773	12 avenue thermale	31/12/2030
Établissement thermal « Callou		Vichy	BD0774	Rue Callou	
Sources d'Abrest	Source du Lys	Albrest	ZI0019	Les plans	
Source du Dôme		Abrest	ZI0254	La foret	
Source Antoine		Bellerive-Sur-Allier	ZC0012	Pre de preux	
Source Boussange		Bellerive-Sur-Allier	AZ0036	Boussange	
Source Boussange	Captage et réseaux de distribution de la source Boussange	Bellerive-Sur-Allier	Parcelle résultant de la division foncière de la parcelle AZ0419	Boussange	

Source : avenant n°8 au contrat de délégation

➤ Biens immatériels : Portefeuille d'environ 120 marques

Marques phares ayant fait l'objet d'un audit par le cabinet Casalonga, conseil de la Compagnie de Vichy :

- Les marques VICHY incluant :
 - . VICHY
 - . VICHY + logo
 - . VICHY + terme descriptif et tout autre terme à l'exclusion des termes PASTILLE, CELESTINS et THERMALIA.
 - Les marques PASTILLE VICHY
 - Les marques CELESTINS incluant :
 - . CELESTINS seul
 - . CELESTINS sous la forme CLINIQUE DES CELESTINS, CENTRE LES CELESTINS
 - Les marques VICHY CELESTINS
 - Les marques THERMALIA incluant VICHY THERMALIA

Annexe n° 6. Évolutions envisagées de l'organisation juridique du groupe de la Compagnie de Vichy

Le concessionnaire projette une réorganisation juridique devant aboutir en 2025 à une modification de la structuration de la sous-concession. Cette organisation cible est détaillée dans l'annexe 3 de l'avenant n°6 :

- France Thermes projette de transformer la Compagnie de Vichy en Compagnie de Vichy Concession (CVC), société titulaire du contrat de concession, et qui porterait l'ensemble des sous-contrats, et assurerait la gestion du patrimoine immobilier ;
- le groupe souhaite par ailleurs créer une société de sous-concession opérationnelle nommée Resort Thermal de Vichy (RTV), pour gérer l'exploitation des activités thermales et bien être (Dômes, Callou et Célestin), et d'hôtellerie-restauration⁶⁸ (hôtels Ibis et Mercure et leurs restaurants).

Contrairement à ce que son nom laisse supposer, la Compagnie de Vichy Concession de l'organisation cible ne serait pas une société dédiée à la seule exécution du contrat de concession. Tout comme la société Resort Thermal de Vichy, elle exploiterait à la fois les biens contenus dans la délégation de service public mais également des biens dont la Compagnie de Vichy est propriétaire.

Cette réorganisation juridique, prévue par France Thermes dès 2021, ne devrait être mise en œuvre qu'en 2025. La Compagnie de Vichy a indiqué à la commune avoir besoin de temps pour préparer et mettre en œuvre cette évolution et avoir été fortement mobilisée depuis 2021 par le lancement et le suivi des travaux de rénovation du domaine concédé.

⁶⁸ Les activités d'hôtellerie-restauration sont actuellement sous concédées par la Compagnie de Vichy à la société Nouvelle Société Hotellière Vichyssoise (NSHV).

Annexe n° 7. La répartition analytique des comptes de la délégation, par activité et par année

Comptes de la délégation 2021 – données retraitées et communiquées par le délégataire

	Mercure	Ibis	THERMES	TOTAL Biens exploités	Vichy Eau	Vichy L'Oréal	Patrimoine	La restau	TOTAL Autres activités	TOTAL Concession
CA Thermal	-	-	3 525	3 525	-	-	-	-	-	3 525
CA Loisir	2 204	2 590	621	5 415	-	-	-	-	-	5 415
CA d'exploitation	2 204	2 590	4 147	8 940	8 575	6 122	190	354	15 241	24 181
Autres produits	136	159	255	550	-	-	0	3	3	553
CA d'exploitation et autres produits	2 339	2 749	4 402	9 490	8 575	6 122	190	358	15 245	24 735
Energie	(120)	(114)	(310)	(544)	-	-	-	-	-	(544)
Entretien	(105)	(105)	(443)	(652)	(0)	(1)	(180)	-	(181)	(834)
Autres consommation	(383)	(444)	(415)	(1 242)	(6 467)	(22)	(195)	(1)	(6 686)	(7 928)
Consommations	(607)	(663)	(1 168)	(2 438)	(6 467)	(24)	(375)	(1)	(6 867)	(9 306)
Marge brute	1 732	2 086	3 234	7 052	2 107	6 098	(185)	356	8 377	15 429
Honoraires (hors Marketing)	(87)	(127)	(41)	(255)	(19)	-	(63)	(1)	(84)	(339)
Budget marketing	(51)	(51)	(134)	(235)	-	-	-	-	-	(235)
Valeur ajoutée	1 594	1 909	3 059	6 561	2 089	6 098	(248)	355	8 294	14 855
Frais de personnel et intérim	(889)	(868)	(2 626)	(4 383)	(80)	(35)	(68)	-	(183)	(4 566)
Impôts et taxes	(120)	(105)	(247)	(472)	(18)	(1)	(222)	(22)	(263)	(735)
Autres charges	(18)	(16)	1	(33)	-	-	-	-	-	(33)
Participation des salariés	-	-	(244)	(244)	-	-	-	-	-	(244)
Frais de siège	(205)	(234)	(315)	(754)	-	-	104	(48)	57	(697)
Loyers	(9)	(11)	-	(20)	-	-	57	(27)	30	10
Redevances ad- valorem	-	-	(213)	(213)	(849)	(544)	(141)	-	(1 534)	(1 747)
Provisions	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)	(2)
EBE	353	674	(585)	443	1 141	5 519	(520)	258	6 400	6 841
Amortissements	(197)	(311)	(90)	(599)	(1)	(13)	(72)	(1)	(86)	(685)
Résultat financier (*)	(1)	(1)	(2)	(5)	-	-	264	-	264	259
Résultat exceptionnel	5	8	(1)	11	-	-	-	-	-	11
IS	(117)	-	-	(117)	-	-	(1 176)	(68)	(1 244)	(1 361)
Charges non récurrentes ou isolées	(0)	(0)	(27)	(28)	-	-	(263)	-	(263)	(291)
RESULTAT NET	42	370	(706)	(294)	1 140	5 506	(1 766)	189	5 069	4 775

Source : données transmises par le délégataire

Comptes de la délégation 2022 – données retraitées et communiquées par le délégataire

	Mercur e	Ibis	THERME S	TOTAL Biens exploité s	Vichy Eau	Vichy L'Oréal	Patrimoin e	La resta u	TOTAL Autres activités	TOTAL Concessio n
CA Thermal	-	- 2	4 577	4 577	-	-	-	-	-	4 577
CA Loisir	3 505	984 2	904	7 393	-	-	-	-	-	7 393
CA d'exploitation	3 505	984	5 481	11 970	9 257	6 852	44	-	16 153	28 123
Autres produits	11	10	18	38	-	-	37	-	37	75
CA d'exploitation et autres produits	3 516	993	5 499	12 008	9 257	6 852	81	-	16 190	28 199
Energie	(120)	(98)	(775)	(993)	-	-	-	-	-	(993)
Entretien	(129)	(119)	(524)	(772)	(3) (7)	(0)	(97)	-	(101)	(873)
Autres consommation	(729)	(629)	(658)	(2 017)	183	112	(232)	(1)	(7 304)	(9 321)
Consommations	(978)	(845)	(1 958)	(3 782)	(7 187)	112	(330)	(1)	(7 405)	(11 187)
Marge brute	2 538	148	3 541	8 227	2 071	6 963	(248)	(1)	8 785	17 011
Honoraires (hors Marketing)	(10)	(10)	(16)	(36)	(28)	-	(65)	(1)	(93)	(129)
Budget marketing	(86)	(55)	(222)	(363)	-	-	-	-	-	(363)
Valeur ajoutée	2 442	083	3 303	7 827	2 043	6 963	(313)	(2)	8 692	16 519
Frais de personnel et intérim	(1 499)	(1 325)	(4 432)	(7 256)	(90)	(42)	-	-	(132)	(7 388)
Impôts et taxes	(164)	(137)	(398)	(700)	(18)	(1)	(20)	-	(39)	(739)
Autres charges	9	15	12	36	-	-	(26)	-	(26)	10
Participation des salariés	-	-	(118)	(118)	-	-	-	-	-	(118)
Frais de siège	(330)	(287)	(450)	(1 068)	-	-	95	-	95	(973)
Loyers	(16)	(13)	-	(29)	-	-	37	-	37	8
Redevances ad-valorem	(179)	-	(280)	(458)	(917)	(617)	(3)	-	(1 537)	(1 996)
Dotations aux provisions	-	-	(60)	(60)	-	-	-	-	-	(60)
EBE	263	335	(2 484)	(1 886)	1 018	6 303	(230)	(2)	7 089	5 264
Dotations aux amortissements	(174)	(162)	(102)	(439)	(1)	(17)	(70)	-	(89)	(527)
Résultat financier (*)	(1)	(0)	(4)	(5)	-	-	(14)	2	(12)	(17)
Résultat exceptionnel	4	-	-	4	-	-	95	-	95	100
IS	-	-	-	-	-	-	(497)	-	(497)	(497)
Charges non récurrentes ou isolées	(5)	(4)	(3)	(12)	-	-	(18)	-	(18)	(30)
RESULTAT NET	88	168	(2 533)	(2 277)	1 016	6 286	(734)	0	6 568	4 291

Source : données transmises par le délégataire

RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES

Comptes de délégation 2023 – données retraitées et communiquées par le délégataire

	Mercure	Ibis	THERMES	TOTAL Biens exploités	Vichy Eau	Vichy L'Oréal	Patrimoine	La restau	TOTAL Autres activités	TOTAL Concession
CA Thermal	-	- 2	5 427	5 427	-	-	-	-	-	5 427
CA Loisir	3 760	908 2	708	7 377	-	-	-	-	-	7 377
CA d'exploitation	3 760	908	6 135	12 804	8 527	7 541	29	-	16 097	28 900
Autres produits	30	23	49	101	-	-	-	-	-	101
CA d'exploitation et autres produits	3 790	931	6 183	12 905	8 527	7 541	29	-	16 097	29 002
Energie	(179)	(122)	(790)	(1 091)	-	-	-	-	-	(1 091)
Entretien	(160)	(130)	(562)	(852)	(3) (6)	-	-	-	(3)	(855)
Autres consommation	(847)	(615)	(758)	(2 220)	525) (6)	(60)	-	(1)	(6 587)	(8 807)
Consommations	(1 185)	(867)	(2 110)	(4 162)	529)	(60)	-	(1)	(6 590)	(10 753)
Marge brute	2 605	064	4 074	8 743	1 998	7 480	29	(1)	9 506	18 249
Honoraires (hors Marketing)	(10)	(12)	(37)	(59)	(16)	-	(25)	(1)	(43)	(101)
Budget marketing	(99)	(71)	(201)	(370)	-	-	-	-	-	(370)
Valeur ajoutée	2 496	981	3 836	8 314	1 982	7 480	4	(2)	9 464	17 778
Frais de personnel et intérim	(1 548)	(1 254)	(4 446)	(7 248)	(106)	(22)	-	-	(128)	(7 376)
Impôts et taxes	(146)	(115)	(354)	(615)	(20)	(1)	(0)	(1)	(22)	(637)
Autres charges	11	6	11	28	(9)	-	-	-	(9)	19
Participation des salariés	-	-	(192)	(192)	-	-	-	-	-	(192)
Frais de siège	(345)	(275)	(502)	(1 122)	-	-	91	-	91	(1 031)
Loyers	(24)	(18)	-	(42)	-	-	125	-	125	83
Redevances ad-valorem	(192)		(312)	(504)	(896)	(686)	(10)		(1 591)	(2 095)
Dotations aux provisions	(14)	(15)	(0)	(29)	-	-	-	-	-	(29)
EBE	239	310	(1 959)	(1 410)	950	6 772	210	(3)	7 930	6520
Dotations aux amortissements	(164)	(119)	(104)	(387)	(1)	(17)	(80)	-	(98)	(485)
Résultat financier (*)	11	16	(19)	9	-	-	(4)	10	6	14
Résultat exceptionnel	(19)	(23)	(179)	(220)	-	-	(34)	-	(34)	(254)
IS	-	-	-	-	-	-	(723)	(2)	(725)	(725)
Charges non récurrentes ou isolées	-	-	(492)	(492)	(9)	-	(55)	-	(65)	(557)
RESULTAT NET	68	185	(2 752)	(2 499)	940	6 755	(686)	5	7 014	4 514

Source : données transmises par le délégataire.

Annexe n° 8. La méthodologie utilisée par l'Observatoire national de l'économie des stations (OEsth), pour calculer l'impact économique induit par une station thermale

L'observatoire est constitué d'un tableau de bord de 50 indicateurs répartis en 4 grandes catégories : les impacts économiques du thermalisme, la performance des établissements, l'attractivité des territoires, la fiscalité et les finances locales des stations.

Il produit un rapport annuel par station sous réserve de la remontée des données par les communes, les établissements thermaux et les offices du tourisme.

Pour déterminer les impacts économiques générés par l'activité thermale, l'OESTh distingue trois types d'impacts :

- Les impacts directs de l'économie des stations thermales, directement liés à l'activité thermale (chiffre d'affaires généré et nombre d'emplois associés aux établissements thermaux et autres structures appartenant à la même entité juridique). Une mesure des impacts directs à l'échelle locale est réalisée et intégrée au sein des rapports ;
- Les impacts indirects de l'économie des stations thermales, qui traduisent un lien de dépendance économique partielle pouvant être objectivé par un contrat (par exemple les dépenses auprès des fournisseurs de l'établissement thermal) ou des dépenses traçables (par exemple la consommation des clientèles durant leur séjour dans la station). 4 types d'impacts indirects peuvent être distingués : dépenses d'exploitation, dépenses de consommation, dépenses d'investissement et dépenses des employés de l'établissement (masse salariale). Une estimation des impacts indirects de cette économie sont présentés au sein des rapports.
- Les impacts induits de l'économie des stations thermales, qui traduisent un lien économique pouvant être établi avec l'activité thermale, mais à partir de calculs secondaires et/ou de liens autres. Il s'agit :
 - 1/ Du second cercle de dépense des impacts indirects (effet multiplicateur keynésien) : les acteurs économiques bénéficiant des retombées du thermalisme génèrent eux-mêmes des dépenses (auprès de leurs propres fournisseurs, etc.) ;
 - 2/ D'activités permises par le thermalisme selon un lien de ressource naturelle (par exemple l'exploitation de l'eau thermale) ou historique (par exemple les casinos, étant donné que les casinos n'ont le droit d'exercer que dans des stations thermales, balnéaires ou climatiques).

Annexe n° 9. Descriptif des sources, captages ou forages exploités par la Compagnie de Vichy

Sources EMN	Descriptif du l'extraction de la ressource et de sa sécurisation	Autorisation d'exploitation
<i>Forage Antoine</i>	Forage cimenté de 450m de profondeur, dans un abri fermé à clé, sur une parcelle cadastrale exploitée par la Compagnie de Vichy clôturée et fermée à clé.	Arrêté ministériel du 29 mars 1996 accordant l'autorisation d'exploiter en tant qu'eau minérale naturelle l'eau des captages Boussange, Antoine et Nouvelle Chomel. Arrêté préfectoral n°4222/09 du 23 décembre 2009 modifiant l'arrêté ministériel du 29 mars 1996 autorisant l'usage à des fins thérapeutiques dans deux établissements thermaux (Callou et Dômes) (Rq : suppression de la durée de 30 ans pour les sources Antoine et Boussange)
<i>Forage Boussanges</i>	Forage cimenté de 270m de profondeur, dans un abri fermé à clé, sur une parcelle cadastrale exploitée par la Compagnie de Vichy clôturée et fermée à clé.	
<i>Forage Nouvelle Chomel</i>	Local souterrain fermé à clé, sous Hall des Sources (lui-même sécurisé). Forage cimenté de 63m de profondeur.	
<i>Captage Grande Grille</i>	Local souterrain fermé à clé, sous Hall des Sources (lui-même sécurisé). Lanterne à 56m de profondeur. Cloche sur le dessus du captage (toujours en sous-sol fermé à clé).	Arrêté ministériel du 5 avril 1989 autorisant l'exploitation en tant qu'eau minérale naturelle à l'émergence l'eau des sources Grande Grille, Hôpital et Célestins.
<i>Puits Chomel</i>	Placé sous la protection d'une coupole en verre/inox à l'intérieur du Hall des Sources (sécurisé par caméra 24h/24h et fermé hors horaires cures, avec passage société gardiennage).	Arrêté ministériel du 29 mars 1996 accordant l'autorisation d'exploiter en tant qu'eau minérale naturelle à l'émergence l'eau des captages Boussanges, Antoine et Nouvelle Chomel.
<i>Hôpital (captage)</i>	Recaptage de la source dans les années 40, travaux ayant permis la mise en sécurité du captage par cimentation et mise en place d'une cloche inox sur la sortie du captage. Local souterrain fermé à clé, accessible depuis kiosque Hôpital lui-même sécurisé.	Arrêté ministériel du 5 avril 1989 accordant l'exploitation en tant qu'eau minérale naturelle à l'émergence l'eau des sources Grande Grille, hôpital, et Célestins (Rq : durée 30 ans).
<i>Captage Lucas</i>	Local souterrain fermé à clé, sous Hall des Sources (lui-même sécurisé). Captage cimenté de 15m de profondeur avec cloche inox sur le dessus du captage.	Pas d'arrêté
<i>Célestins</i>	Local souterrain fermé à clé sous alarme. 5 Forages d'eau minérale	Arrêté préfectoral n°1297/2017 du 22 mai 2017 autorisant l'exploitation de la source Célestins au bénéfice de la Compagnie de Vichy et au

<i>Sources EMN</i>	Descriptif du l'extraction de la ressource et de sa sécurisation	Autorisation d'exploitation
	cimentés en profondeur (entre 60m et 190m).	bénéfice de la société commerciale des eaux minérales du bassin de Vichy (abroge mes dispositions relatives à la source des Célestins de l'arrêté ministériel du 5 avril 1989).
<i>Source du Dôme</i>	Forage cimenté de 159m de profondeur, parcelle cadastrale exploitée par la Compagnie de Vichy fermée à clé, kiosque clôturé fermé à clé.	Pas d'arrêté
<i>Source du Lys</i>	Forage cimenté de 154m de profondeur, parcelle cadastrale exploitée par la Compagnie de Vichy fermée à clé, enceinte clôturée fermée à clé.	Pas d'arrêté

Source : ARS Auvergne-Rhône Alpes.



Chambre régionale des comptes Auvergne-Rhône-Alpes
124-126 boulevard Vivier Merle
CS 23624
69503 LYON Cedex 03

auvergnerhonealpes@crtc.ccomptes.fr