

RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES

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

**Synthèse
Octobre 2025**

AVERTISSEMENT

Cette synthèse est destinée à faciliter la lecture et l'utilisation du rapport d'observations définitives de la chambre régionale des comptes, délibérées le 12 juin 2025.

Seul le rapport engage la chambre.

La réponse au rapport est publiée à la suite du rapport, dans l'espace réservé

SYNTHESE

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.

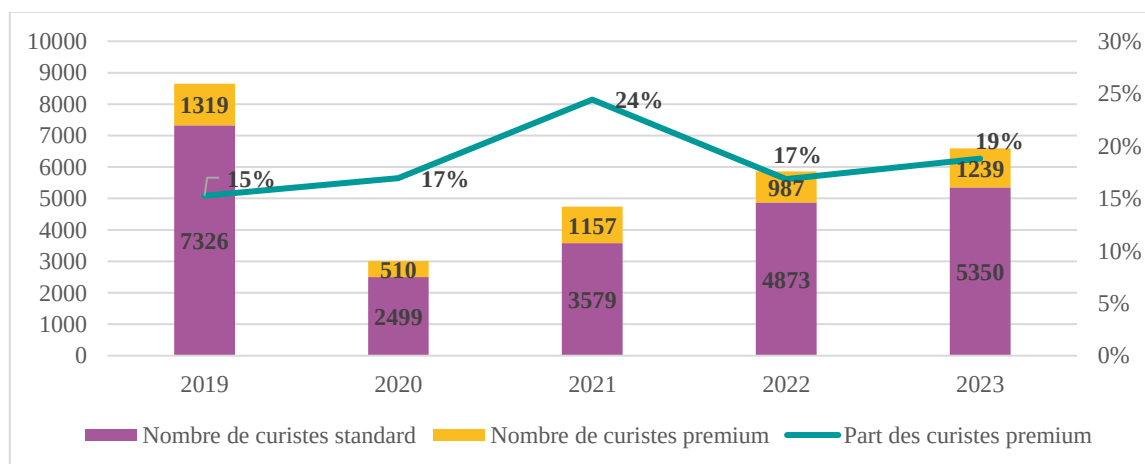
Une ville d'eau reconnue pour son histoire et son patrimoine thermal

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

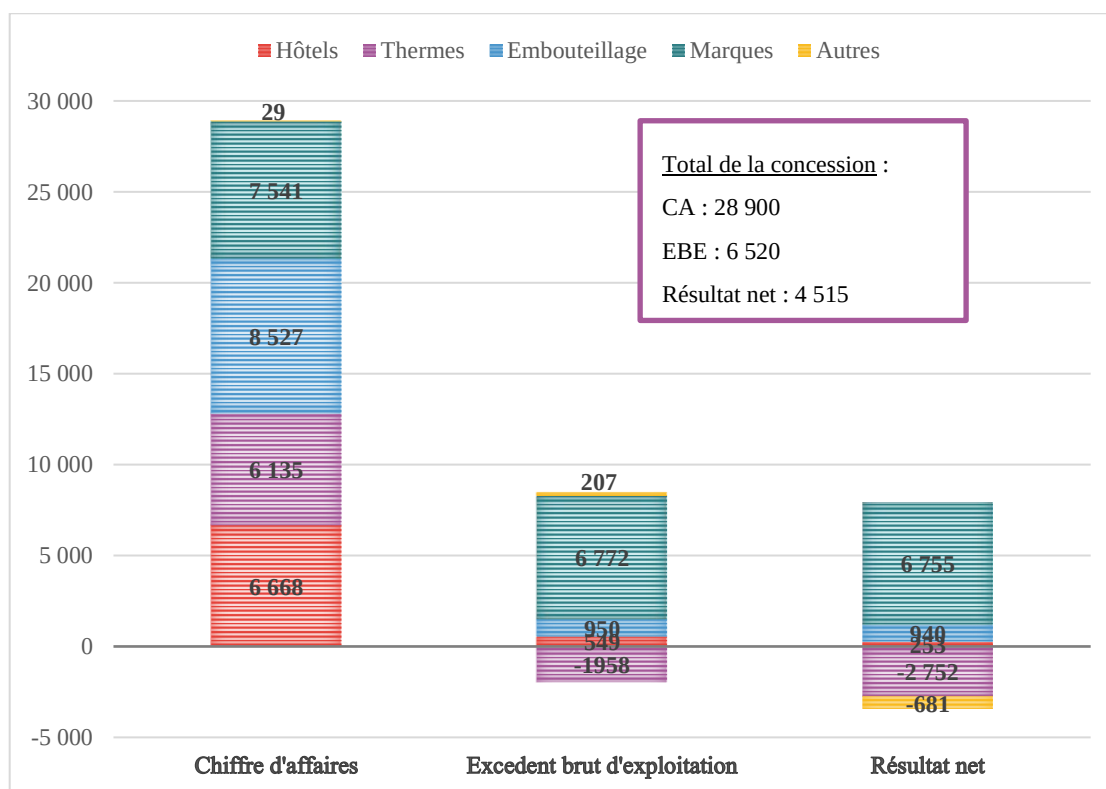
Par avenant n° 6, la commune a fait le choix de sortir plusieurs biens du périmètre de la concession, prenant ensuite à sa charge des travaux importants en investissement (dont le reste à charge est estimé à plus de 9,43 M€ sur le périmètre précédemment délégué) sans que ne soit revu en parallèle le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

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.

