

Compte rendu du Conseil d'exploitation et du Conseil portuaire réunis le 10 novembre 2021

Membres du Conseil d'exploitation :

Titulaires présents : Stéphan ROSSIGNOL, Bernard REY, Isabelle BERGE, Pierre SCHOONEMAN, Colette CERTOUX

Directeur des Port : Éric PALLIER.

Autres personnes invitées : Catherine CHONVILLE, Charles PERROT-DURAND

Absents excusés : Claude GUIGNOUX (procuration C. Certoux), Clément BERGER (procuration B.REY), Virginie LEJEUNE.

Membres du Conseil portuaire :

Titulaires présents : Stéphan ROSSIGNOL, Vincent GIRARD, Michel RIHOUE, Guillaume ROTTEE, Éric PALLIER.

Membres suppléants : Bernard REY, Franck PORROT, Pierre SCHOONEMAN, Jean-Pierre GUGGENBUHL, Pascale COUP-LA-ROCHE, Jean VERNET, Catherine CHONVILLE.

Absents excusés : Xavier DESMAREST, Patrick WOLFF, Bernard REVIL (démissionnaire), Ludivine GONET, Philippe ETOURNEAU, Pierre-Olivier EDOUARD, Virginie LEJEUNE.

Monsieur Le Maire ouvre la séance à 10h00 et remercie l'ensemble des membres des conseils d'exploitation et portuaire réunis d'être présents pour cette assemblée extraordinaire.

Monsieur La Maire rappelle l'ordre du jour de l'assemblée :

- **Débat d'orientation budgétaire 2022 et Tarifs 2022**
- **Questions diverses :**
 - **Stratégie domaniale**
 - **CC Le Miramar**
 - Nouveau contrat type mise à disposition de locaux
 - Proposition grille tarifaire mise à disposition de locaux communaux
 - **Relance AOT Restaurant capitainerie**
 - Changement forme juridique du contrat en concession de service
 - Prolongation AOT actuelle
 - **Point d'étape PVP :**
 - **La Concession d'aménagement avec LOA**
 - **PHASE PRO PVP – Aménagements urbains (phases 1 et 2)**

Approbation du dernier compte rendu : il fait approuver le compte rendu du dernier conseil transmis aux membres du conseil avec leur convocation.

- ***Les comptes rendus sont approuvés à l'unanimité.***

➤ **Propos introductifs du Maire**

Monsieur le maire indique que la saison 2021 a été belle pour la station, exceptionnelle par la fréquentation, l'hébergement et les commerces ont eu plus ou moins de succès, notamment les petits établissements.

Le Couchant est devenu le quartier estival par excellence et le Ponant est de plus en plus sollicité. La saison s'étire désormais de Pâques à la Toussaints. Le Palais a fait le même chiffre en 6 mois que sur l'ensemble que l'année 2019. Le centre de vaccination ouvert depuis 1an maintenant ne désempli pas et bénéficie d'une subvention de l'Etat de seulement 60000€alors qu'il génère des coûts importants pour la ville.

Sur le port, il y a toujours beaucoup d'activités, notamment cette année l'ENGIE KITE TOUR et le championnat du monde NACRA 15. Les Suisses remportent l'édition 21 mais la France est également sur le podium et se démarque parmi les 50 équipages accueillis cette année.

M. ROTEE indique que beaucoup d'équipes étrangères souhaitent revenir cet hiver pour la préparation des jeux olympiques.

M. Le Maire poursuit en indiquant l'exercice POLMAR (simulation pollution en mer) qui a eu lieu en octobre et a mobilisé l'ensemble des moyens de secours de l'Etat et de la ville avec la collaboration de Port Camargue, l'accueil d'un bateau hollandais au Port de La Grande Motte dans le cadre du partenariat avec la ville de Sète sur l'opération d'Escale à Sète d'avril 2022 qui réunira 120 bateaux.

Le Maire remercie l'association APPGM qui reste active dans les manifestations de la ville et du port et salue leur engagement qui reste fiable et constant.

Il indique par ailleurs, que l'activité des concessions e plages est remise en cause par l'action d'une unique association qui menace aujourd'hui leur existence alors qu'elles représentent un revenu conséquent pour la ville, de nombreux emplois directs et indirects pour les acteurs économiques et touristiques, de l'animation... un enjeu très fort qui mérite d'être défendu. Un travail mené avec le préfet pour faire évoluer la classification de ce secteur et permettre aux concessions de survivre.

Il indique enfin les travaux qui ont eu lieu sur la Promenade Chirac maintenant livrés et ceux qui débutent sur l'avenue Jean Bene jusqu'à l'été prochain et correspondent à la rénovation des réseaux par l'agglomération dans le cadre de la préparation des travaux du PVP à intervenir dès octobre 2022.

M. RIHOUEY interroge le Maire sur la position de ville vis-à-vis du projet éolien en mer.

M. Le Maire indique que la ville de La Grande Motte y est opposée et prendra une délibération en ce sens comme l'on fait Port Camargue et Palavas. Il s'agit d'un projet positionné à 9 miles des côtes de la ville qui sera donc visible depuis nos plages, qui massacre des oiseaux et produit des nuisances sonores.

Il laisse la parole à M. Pallier qui indique qu'il convient pour une meilleure compréhension de faire approuver les tarifs 2022 avant d'exposer le DOB

➤ **Sujets n°1 : Approbation du Débat des Orientations budgétaires 2022 et des tarifs 2022**

• **Rappels éléments budgétaires 2021 :**

Eric PALLIER rappelle les mouvements budgétaires qui vont clôturer l'exercice 2021 avant d'exposer les grands principes d'équilibre des orientations 2022 :

Mémoire vie du budget Primitif 2021

Principe de dégradation des dépenses et des recettes ⇒ prise en compte de la crise sanitaire

• **En Fonctionnement:**

- Maitrise des comptes d'entretien
- Via le groupement Hérault Energie une hausse sensible sur cette année de la ligne électricité
- Pas de dépense concernant l'aide au SIM 21
- Réalisation de l'audit tarifaire KPMG
- Nettoyage des locaux en hausse départ à la retraite et absence longue durée
- Réalisation de la Stratégie domaniale avec la reprise des 4 lots du Miramar voir BS 2021
- **RESULTAT DE CLOTURE 2021 DEFICITAIRE avec des comptes de recettes en hausse et un compte 69 IS à 0€ qui compense une partie de cette dépense d'exploitation (rapport KPMG classifiant ces reprise de lots en indemnisation)**
- **DEFICIT COUVERT AVEC LE RESULTAT REPORTE**

• **En Investissement:**

- Etudes opérationnelles du **Projet Ville-Port**
- Contrôle des programmes d'investissements de fond à minima 91 000€
- Subventions attendues: 0€
- Avance sur redevance AOT WFH

- Principes d'équilibre 2022 :

Les Grands Principes du Budget Primitif 2022

Retour à la vie normale ! Pas de prise en compte du contexte sanitaire

- **En Fonctionnement:**

- **Hausse du budget 2022/ 2021 (+ 3,69% retour des recettes 100%)**
- **Prévision éventuel travaux Miramar , gestion épaves et externalisation propreté**
- **Application de l'érosion monétaire 0,8% (pas d'augmentation depuis 2 ans) car inflation des couts des fluides et autres comptes de maintenance et matériels**
- **Suite AUDIT revalorisation des prestations techniques pour 2022**
- **Baisse des charges d'emprunt (intérêts).**
- **Dotation aux amortissements en légère baisse**
- **Comptes recettes en hausse (Plus de contexte sanitaire + érosion)**

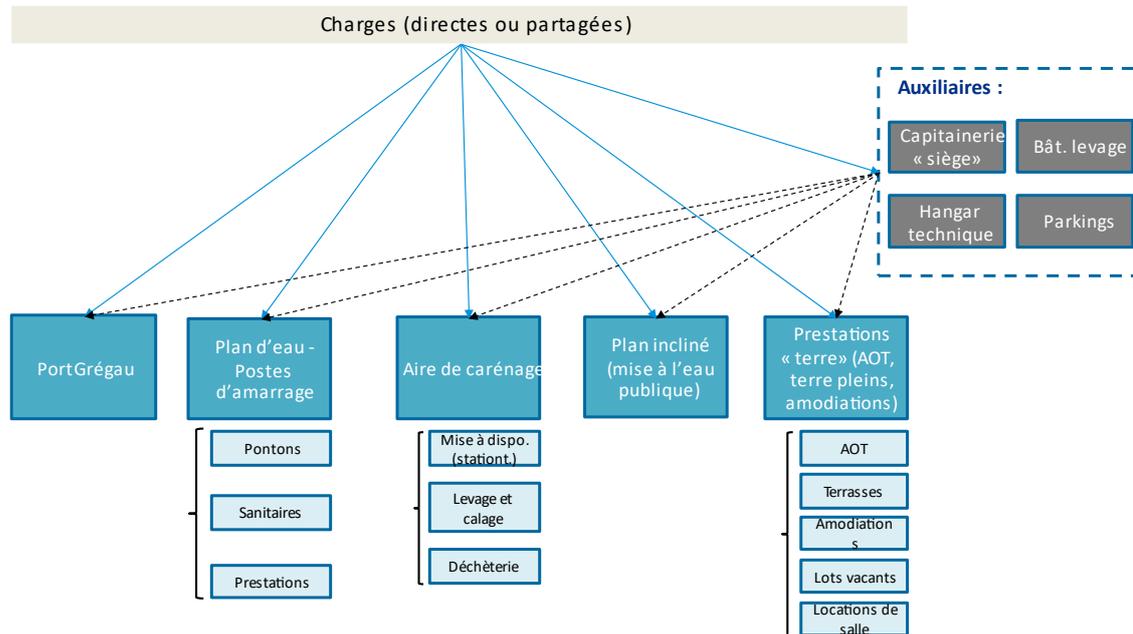
- **En Investissement:**

- Etudes opérationnelles du **Projet Ville-Port Mandat**
- **Maitrise d'œuvre pour le renouvellement de la protection cathodique des quais**
- Maintien des programmes d'investissements de fond **Amarrages - Parc barrières de parking , achat véhicule hybride , bers de calage**etc.)
- Subventions attendues:
 - Ville Port : FNADT et OCCITANIE (Projet Ville Port) fonction des décisions de la commune attributaire
 - **Objectif:**
 - Comptabilité M4 , Son fonctionnement et son équilibre financier est basé sur la seule vente de produits « Port » Obligation d'équilibre
 - Conserver une **capacité de résultat reporté** pour initier les grands travaux d'entretien des digues et quais palplanches du port en minimisant l'emprunt (principe d'un SPIC)

- **Propositions sur les tarifs 2022**

- Application **d'érosion monétaire 0,8%** sur les produits plan d'eau (annuels – escales – AS – Grégau...) et divers (calage – remorquage – courrier – clés ...) sans aller jusqu'au 2/3% d'inflation prévue sur 2022.
- **Prise en compte des résultats de l'audit de gestion effectué en 2021 :**
 - Revalorisation proposée des tarifs produits techniques (manutentions – stationnement – main d'œuvre portuaire) avec nouvelle grille tarifaire dès 2022.
 - Présentation audit et différents scénarii de tarifications plan d'eau aux conseils **en 2022**
- **Extrait de l'Audit de gestion 2021 (KPMG) justifiant l'augmentation des tarifs techniques dès 2022 :**

Rappel : Définition de l'arborescence des activités



© 2020 KPMG SA, société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants adhérents de KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse. Tous droits réservés. Le nom KPMG et le logo sont des marques déposées ou des marques de KPMG International.

6

Synthèse : Equilibre par activité en 2019 (CA 2019)

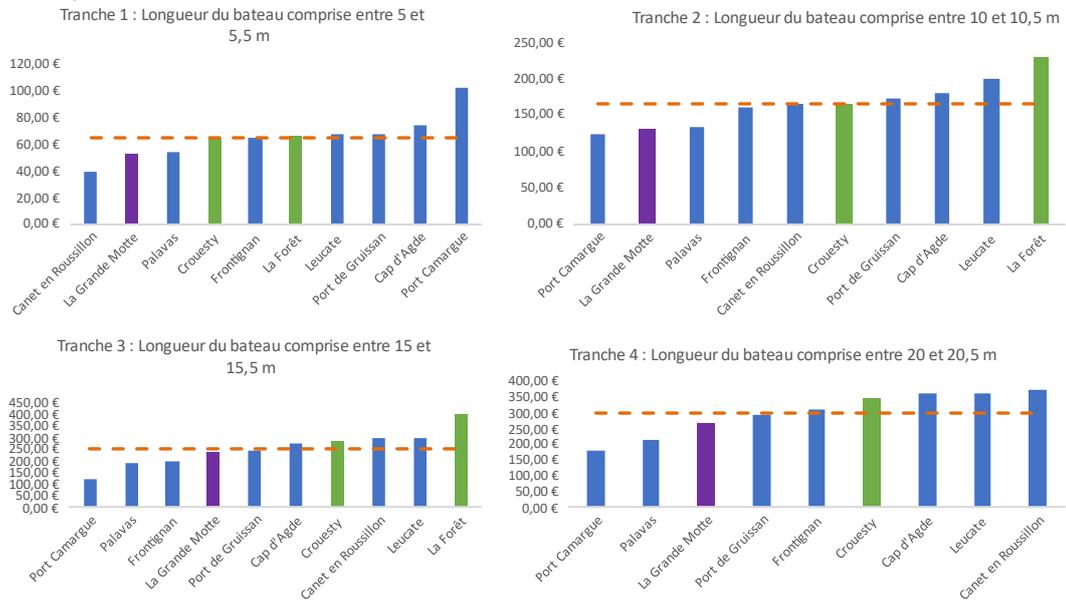
Charges de fonctionnement affectées	Plan d'eau			PortGrégau	Aire carénage			Plan incliné	Terre					
	Pontons	Sanitaires	Prestations		Total	Stationnement	Levage et calage		Déchèterie	Total	AOT	Terrasses	Amodiations	Vacants
Total primaire	1 735 909	97 367	142 002	29 107	51 879	533 057	25 992	8 484	68 793	44 366	92 385	29 763	11 091	
Total secondaire	1 895 114	104 375	158 965	31 314	56 518	586 111	28 147	15 147	73 745	47 559	99 034	31 905	11 890	
Total charges de fonctionnement	2 272 846	125 179	190 650	37 556	67 783	702 934	33 757	18 165	88 443	57 038	118 774	38 264	14 260	
		68%		1%		21%		0%			8%			
Recettes	4 481 409	3 308 154	0	14 778	63 409	67 357	365 459	0	20 091	194 843	68 778	362 206	0	16 333
7011 - Clés accès pontons piétons	3 500		3 500											
7012 - Clés accès parkings	20 091							20 091						
7013 - Prises électriques	352	352												
7015 - Guidons	100	100												
7061 - Postes à flot (Contrats annuels)	2 979 130	2 979 130												
7062 - Postes à flot (Abonnements)	235 852	172 444		63 409										
7063 - Postes à flot (Escaliers), droits de quai	156 128	156 128												
7064 - Manutentions	276 847					276 847								
7065 - Aire de carénage	57 053				57 053									
7066 - Tris	88 612					88 612								
7067 - Autres prestations	11 278		11 278											
7068 - Amodiations DPP	362 206										362 206			
7069 - Mise à disposition temporaire DPP	68 778									68 778				
7541 - Forfait stationnement professionnels et vignettes	10 304				10 304									
757 - Redevances versées par les fermiers et concessionnaires	204 747								188 414				16 333	
758 - Produits divers de gestion courante	6 429								6 429					
Solde	1 035 308	-125 179	-175 873	25 853	-426	-337 475	-33 757	1 926	106 399	11 740	243 432	-38 264	2 074	

D'après la ventilation des charges effectuée sur la base des règles d'affectation définies à ce stade, les prestations relatives à l'aire de carénage sont globalement déficitaires au regard des recettes spécifiques qui en sont issues.

Ce déficit est principalement constitué du levage et du calage. Notons par ailleurs l'absence de recettes dédiées sur la terre.

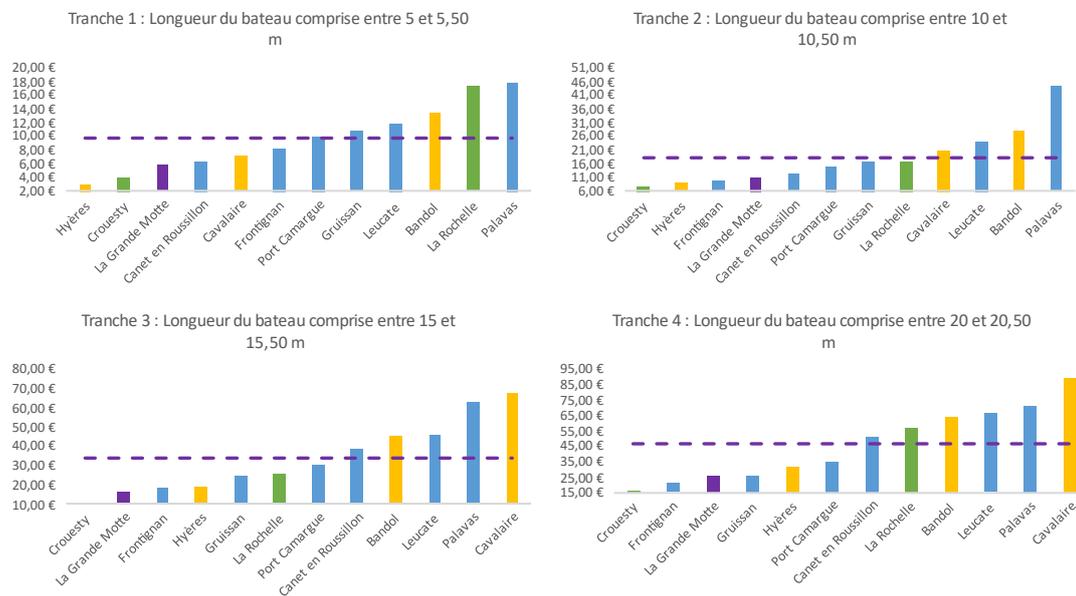
Notons que le déficit relatif au levage et au calage (337 k€) comprend les amortissements liés à l'achat des grues en 2000 et 2017 et la dette correspondante pour 70 k€.

Benchmark tarifaire sur les prestations techniques Rappel du benchmark des tarifs de manutention simple



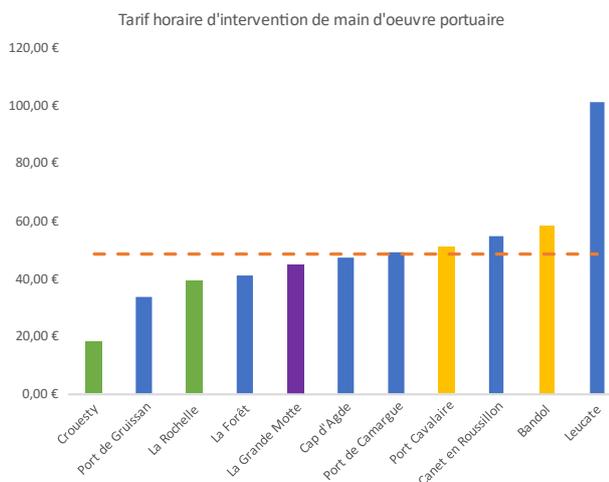
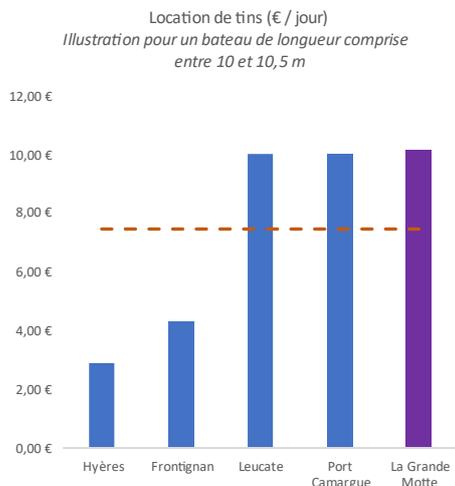
KPMI Notons que, parmi les catégories de bateaux étudiées et pour les tarifs de manutention simple, le port de La Grande Motte se situe systématiquement en dessous de la moyenne. 8

Benchmark tarifaire sur les prestations techniques Rappel du benchmark des tarifs de stationnement en aire de carénage



KPMI Notons que, parmi les catégories de bateaux étudiées et pour les tarifs de stationnement en aire de carénage, le port de La Grande Motte se situe systématiquement en dessous de la moyenne. 9

Benchmark tarifaire sur les prestations techniques Rappel du benchmark d'autres prestations



Notons que :

- Concernant la location de tins, La Grande Motte se situe au niveau des ports de Leucate et Camargue (aux alentours de 10€ par jour).
- Concernant le tarif horaire d'intervention de la main d'œuvre portuaire, La Grande Motte se situe en dessous de la moyenne du benchmark.



© 2020 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants adhérents de KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse. Tous droits réservés. Le nom KPMG et le logo sont des marques déposées ou des marques de KPMG International.

10

Scénario 1 : Changement des tarifs des prestations techniques

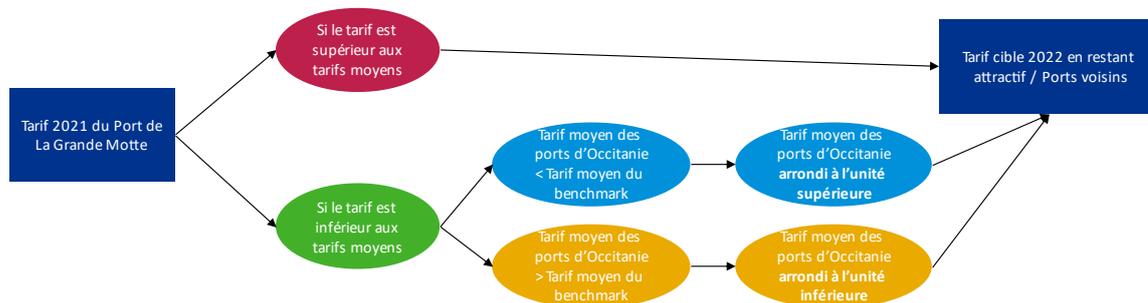
Principes de simulation:

Le scénario 1 consiste à réévaluer les tarifs de manutention (c/ 7064), carénage (c/ 7065), de locations de tins (c/ 7066) et autres prestations (c/ 7067) du port de La Grande Motte, à travers la définition d'un tarif cible, construit sur la base de la comparaison du tarif actuel au tarif moyen qui ressort du benchmark ainsi qu'au tarif moyen des ports d'Occitanie. Il est déterminé de la façon suivante :

- Si le tarif du Port est supérieur aux tarifs moyens du benchmark et des ports d'Occitanie, il ne connaît aucun changement.
- Si le tarif du Port est inférieur aux tarifs moyens du benchmark et des ports d'Occitanie, le tarif cible retenu est le tarif moyen des ports d'Occitanie arrondi à l'unité inférieure ou supérieure.

L'objectif est de simuler une réévaluation de la grille tarifaire des prestations techniques, au regard du déficit actuellement généré par ces activités et de la marge de manœuvre tarifaire qui semble se dégager de l'analyse comparative avec d'autres ports comparables.

Schéma de construction du tarif cible proposé



© 2020 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants adhérents de KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse. Tous droits réservés. Le nom KPMG et le logo sont des marques déposées ou des marques de KPMG International.

12

Scénario 1 : Synthèse sur les tarifs TTC

Grille tarifaire cible proposée TTC

Catégories	Tarif LGM	Tarif Cible	Ecart // tarif 2021 (€)	Tarif Calculé	Ecart // tarif 2021	
Levage - Monocoques						
1	0-5 m	40,36	58,80	18,44	58,80	18,44
2	5,01-6,5 m	53,32	61,20	7,88	60,00	6,68
3	6,51-8 m	78,59	93,60	15,01	86,40	7,81
4	8,01-9,5 m	120,65	141,60	20,95	129,60	8,95
5	9,51-11 m	131,92	163,20	31,28	141,60	9,68
6	11,01-13 m	165,26	178,80	13,54	175,20	9,94
7	13,01-15 m	199,78	217,20	17,42	212,40	12,62
8	15,01-18 m	233,66	260,40	26,74	273,60	39,94
9	18,01-24 m	265,54	315,60	50,06	315,60	50,06
Levage - Multicoques						
5	9,51-11 m	263,82	326,38	62,56	283,18	19,36
6	11,01-13 m	330,52	357,59	27,07	350,39	19,87
7	13,01-15 m	459,50	499,57	40,07	488,53	29,03
8	15,01-18 m	584,16	651,01	66,85	684,01	99,85
9	18,01-24 m	663,84	788,99	125,15	788,99	125,15

Catégories	Tarif LGM	Tarif cible	Ecart // tarif LGM (en €)	
Aire de carénage / Nuit				
1	0-5 m	4,90	7,20	2,30
2	5,01-6,5 m	5,95	8,40	2,45
3	6,51-8 m	7,02	9,60	2,58
4	8,01-9,5 m	9,13	10,80	1,67
5	9,51-11 m	11,27	13,20	1,93
6	11,01-13 m	13,49	14,40	0,91
7	13,01-15 m	15,61	18,00	2,39
8	15,01-18 m	16,66	24,00	7,34
9	18,01-24 m	25,79	30,00	4,21
Aire de carénage CAVA / Nuit				
5	9,51-11 m	16,90	19,79	2,89
6	11,01-13 m	20,23	21,59	1,36
7	13,01-15 m	23,44	27,02	3,58
8	15,01-18 m	25,01	36,03	11,02
9	18,01-24 m	38,70	45,02	6,32



Scénario 1 : Synthèse sur les tarifs TTC

Grille tarifaire cible proposée TTC

Prestations	Tarif LGM TTC	Tarif cible TTC	Ecart // tarif LGM (en €)
Immo. engin de levage par 1/4 h			
Moins de 10 m	40	44,4	4,4
10-15 m	60	60	0
15-24 m	80	80	0
Mâtage / Démâtage			
Moins de 10 m	71,12	71,12	0
Entre 10 et 24 m	111,77	111,77	0
Recalage			
11-13 m	162,11	162,11	0
13-15 m	195,96	195,96	0
8-9,5 m	118,36	118,36	0
9,5-11 m	129,40	129,40	0
Location de Tins, Bers / Jour			
Moins de 10 m	8,12	8,12	0
10-15 m	10,16	10,16	0
15-24 m	15,24	15,24	0

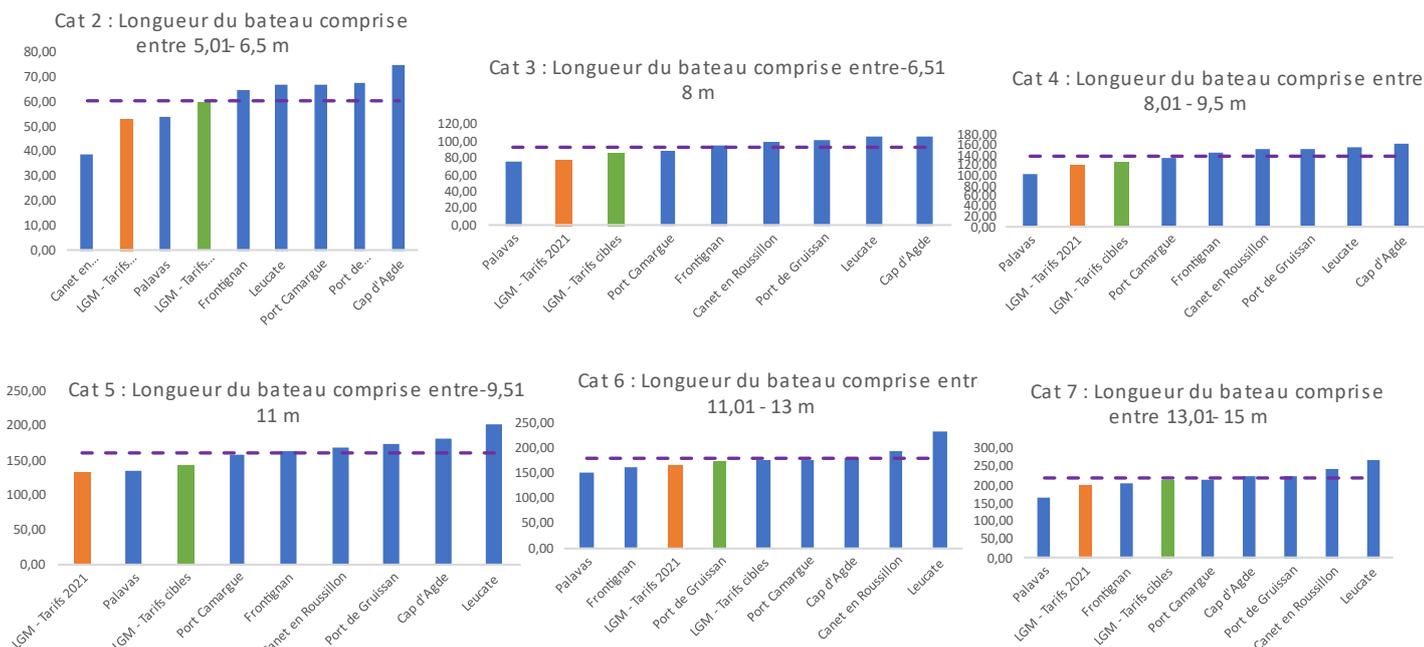
Variante 1 :

Le passage aux tarifs cibles proposés suscite, toutes choses égales par ailleurs et dans le cadre d'une politique de remises identique à celle actuellement pratiquée, **une hausse de recettes TTC de 40 k€.**

Les tarifs de prestations techniques non précisés dans la grille ci-contre resteraient inchangés.

Prestations	Tarif LGM TTC	Tarif cible TTC	Ecart // tarif LGM (en €)
Main d'oeuvre agent portuaire (par h)	44,70	54,00	9,30
Remorquage bateau 1/2 heure	44,70	44,70	0

Benchmark sur les prestations tarifaires : Levage
après évolution des tarifs



© 2020 KPMG SA, société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants adhérents de KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse. Tous droits réservés. Le nom KPMG et le logo sont des marques déposées ou des marques de KPMG International.

15

- **Présentation du DOB 2022 :**
 - **Des dépenses de fonctionnement qui augmentent par équilibre avec le retour d'un niveau normal de recettes d'exploitation :**

Le total des dépenses d'ordre d'exploitation s'élève à 4 423 350 € soit à +3.69% /BP2021

Dépenses PRE CLOTURE 2021 ET BP 2022

EXPLOITATION 2022	DEPENSES	BP 2021	BS 2021 affectation résultat	DM 1	Pré CA 2021	DOB2022	Variation DOB 2022/ BP 2021	2021	2022 (92 332€)
	11 - Charges générales	1 554 913,00	1 571 606,75	-40 000,00	1 345 537,27	1 647 245,00	5,61%	Coût de déchèterie - Audit tarifs 2022 - stratégie domaniale (protocoles) et dépenses de nettoyage REMB Charges Miramar	Inflation fluides, CT maintenance, entretien ; salle de repos ; charges et travaux Miramar, gestion epaves et externalisation propreté du port
	12 - Charges de personnel	1 208 216,00			1 180 000,00	1 241 105,00	2,65%	Coordinateur toujours en recrutement et budget RIFSEEP - 1 agent du STECH en dispo.	Tuilage, gruterie recrutement poste renfort Scte technique revalorisation SMIC et judiciaire.
	65 - Autres charges	35 000,00	1 121 473,65		1 131 500,00	45 000,00	22,22%	Programme à valider avec la perception (25 000€) et remboursements croisière (10 000€) + stratégie Miramar	Programme à valider avec la perception (30 000€) et remboursements croisière (15 000€)
	66 - Charges financières	85 000,00			75 000,00	75 000,00	-13,33%	Baisse des prévisions (intérêts) - pas d'emprunt 2020	Baisse des prévisions (intérêts) - pas d'emprunt 2021
	67 - Charges exceptionnelles	60 000,00	12 832,73	40 000,00	80 033,44	80 000,00	25,00%	Aléatoire - Remboursements plaisanciers suite vente rembour TR PHIMU (12 832€)	Vente / changement catégorie plaisanciers remboursements EN HAUSSE
	68 - Dotations aux provisions	26 836,28			26 836,28	50 000,00	46,33%	Régularisations Compte Provisions	compte 491 risque impayé
	69 - IS	155 288,40			55 218,00	155 000,00	-0,19%	Acompte IS 2021	Acompte IS 2022
	Total dépenses réelles	3 125 253,68			3 894 124,99	3 293 350,00	5,10%		
	023 - Virement								
42 - Dotations	1 135 000,00			1 133 218,50	1 130 000,00	-0,44%			
TOTAL	4 260 253,68	2 705 913,13		5 027 343,49	4 423 350,00	3,69%			

Dépenses Compte 011 charges générales

Compte 011	CA 2019	CA 2020	BP2021	CA 2021	BP21/CA21	BP2022	BP22/BP21		
Dépenses Energie	213 131,55 €	232 547,63 €	230 500,00 €	260 000,00 €	112,80%	286 000,00 €	19%	Inflation electricité	
Dépenses matériels	84 498,54 €	62 428,91 €	85 000,00 €	66 582,86 €	78,33%	87 500,00 €	3%	Mobilier salle repos	
Dépenses locatives et carburants (Décheterie Charges locatives)	34 691,65 €	35 083,01 €	58 600,00 €	96 967,37 €	165,47%	74 000,00 €	21%	Charges Miramar Décheterie et gestion épaves	
Dépenses Entretien	104 393,38 €	83 315,74 €	165 813,00 €	70 500,00 €	42,52%	183 000,00 €	9%	Inflation et dépenses Miramar	
Dépenses Maintenance et assurance	90 499,27 €	74 472,03 €	85 000,00 €	88 465,00 €	98,18%	95 000,00 €	11%	Inflation + réimputation MEC carénage	
Dépense études et formations	23 065,78 €	9 473,50 €	51 000,00 €	16 000,00 €	31,37%	23 000,00 €	-122%	Diagnostic Miramar	
Dépenses Honoraire	33 077,48 €	51 199,60 €	50 000,00 €	78 000,00 €	146,00%	61 245,00 €	18%	PVP gestion du domaine Miramar	
Dépenses Communication reception	65 755,79 €	59 889,27 €	69 500,00 €	6 292,69 €	9,05%	69 500,00 €	0%		
Dépenses administratives et bancaires	4 871,77 €	6 132,08 €	6 500,00 €	7 200,00 €	110,77%	9 000,00 €	28%	nvo contrat Linkt	
Dépenses Prestations internes et externes	160 454,97 €	177 524,62 €	198 000,00 €	167 215,66 €	84,45%	199 000,00 €	1%	Externalisation Nettoyage	
Dépenses fiscales	518 279,69 €	506 227,88 €	555 000,00 €	488 323,70 €	88,79%	560 000,00 €	1%	TF Miramar	
TOTAL € HT	1 332 719,87 €	1 298 294,27 €	1 554 913,00 €	1 345 537,27 €	86,59%	1 647 245,00 €	6%		

Recettes PRE CLOTURE 2021 ET BP 2022

EXPLOITATION 2022	RECETTES	BP 2021	BS 2021 affectation résultat	DM 1	Pré CA 2021	DOB2022	Varlatlon DOB 2022/ BP 2021	2021	2022
	002 Résultat reporté N-1								
	013 - Atténuation de charges				0,00		#DIV/0!		
	70 – Vente de produits	4 000 155,00			4 255 469,79	4 099 350,00	2,42%	Tarifs plan d'eau 0% effet COVID	Tarifs plan d'eau 0,8% ajustement produits escale AS technique (AUDIT) et reprise suite Covid des produits amodiés et terrasses
	75 – Autres produits	100 662,40			145 218,67	162 000,00	37,86%	Effet COVID	Reprise suite COVID des AOT
	77 – Produits exceptionnels	70 000,00			146 988,16	100 000,00	30,00%	Remb. Assurance, IS et retour ANV - Déplafonnement CET	Déplafonnement CET
	78 – Reprises sur provisions	51 836,28			26 836,28	30 000,00	-72,79%	ANV suivant perception 2021 (25 000€) + régularisation Provisions	ANV suivant perception 2022 (30 000€)
	42 – Opérations d'ordre	37 600,00			37 508,50	32 000,00	-17,50%	Intégration subvention SEABIN	
	TOTAL	4 260 253,68			4 612 021,40	4 423 350,00	3,69%		

Recettes C/70 et C/75 (hors application de l'indice TP02)

		CA 2019	CA 2020	BP 2021	CA 2021	BP 2022	BP22/BP21
70	VENTE DE PRODUITS	4 259 928,40	4 162 782,94	4 000 155,00	4 255 469,79	4 099 350,00	2,4%
7011	clés pontons piétons	3 499,97	3 312,45	3 000,00	3 304,15	3 000,00	0,0%
7012	clés parking	20 091,22	20 003,12	19 000,00	18 269,29	18 000,00	-5,6%
7013	prises électriques	352,43	226,05	561,00	54,00	250,00	-124,4%
7015	Guidons	100,02	183,35	100,00	120,85	100,00	0,0%
7061	contrats annuels	2 979 129,82	2 997 273,54	2 900 000,00	2 999 266,89	2 923 000,00	0,8%
70611	Ost ou relais	0,00	0,00	0,00	6 627,99	0,00	#DIV/0!
7062	contrats abonnement	235 852,47	241 759,29	213 000,00	261 351,26	220 000,00	3,2%
7063	escales	156 128,07	152 172,24	127 774,00	148 883,21	130 000,00	1,7%
7064	manutentions	276 846,90	235 525,34	243 856,00	253 529,92	250 000,00	2,5%
7065	aire de carénage	57 053,30	51 569,28	40 643,00	49 739,10	48 000,00	15,3%
7066	tins	88 611,71	81 012,22	77 221,00	77 108,60	82 000,00	5,8%
7067	autres prestations	11 277,77	4 940,68	5 000,00	1 264,17	5 000,00	0,0%
7068	amodiations DPP	362 206,28	371 772,31	340 000,00	402 315,22	360 000,00	5,6%
7069	temporaires DPP	68 778,44	3 033,07	30 000,00	33 635,13	60 000,00	50,0%
75	AUTRES PRODUITS AOT	221 480,49	112 321,34	100 662,40	145 218,67	162 000,00	37,9%
7541	forfait stationnement Pro + 4eme vignettes	10 304,17	10 633,34	6 000,00	11 316,67	8 000,00	25,0%
757	AOT diverses quais , panneaux , salles Expo + prestations	204 747,33	96 225,85	92 662,40	132 152,00	150 000,00	38,2%
7588	produits divers de gestion courante courrier +(m3 eau AOT)	6 428,99	5 462,15	2 000,00	1 750,00	4 000,00	50,0%

ETAT DE LA DETTE 31/12/21

Date de visualisation	28/10/2021								
Echéances par produit									
					01/01/2022 - 31/12/2022				
Référence	Contrepartie	Budget	Montant du contrat	Indexation	Capital	Intérêts	ICNE	Crédit début de période	Crédit fin de période
17262-T5	Société Générale	BA Port	500 000,00 €	Taux fixe à 3,7831%	19 300,60 €	11 975,83 €	499,81 €	316 561,27 €	297 260,67 €
A 17101HF000-T2	Caisse d'épargne Languedoc-Roussillon	BA Port	520 000,00 €	Euribor 3m + 0,71%	20 152,15 €	797,09 €	3,60 €	346 021,72 €	325 869,57 €
MIR243447EUR-T4	Dexia	BA Port	1 000 000,00 €	Taux fixe à 3,99%	60 454,36 €	13 243,68 €	917,09 €	327 374,83 €	266 920,47 €
A 1709818-T3	Caisse d'épargne Languedoc-Roussillon	BA Port	700 000,00 €	Taux fixe à 3,68%	26 110,49 €	17 195,19 €	811,72 €	467 260,53 €	441 150,04 €
A 1709818-T2	Caisse d'épargne Languedoc-Roussillon	BA Port	700 000,00 €	Taux fixe à 2,57%	25 902,76 €	12 010,72 €	222,18 €	470 673,61 €	444 770,85 €
MON281839EUR	La banque postale	BA Port	469 000,00 €	Taux fixe à 3,42%	31 662,86 €	8 437,02 €	1 281,68 €	256 519,66 €	224 856,80 €
MON506927EUR	La banque postale	BA Port	267 000,00 €	Taux fixe à 1,59%	26 700,00 €	1 751,18 €	114,98 €	113 475,00 €	86 775,00 €
756199011	Credit agricole languedoc	BA Port	500 000,00 €	Taux fixe à 4,93%	38 009,62 €	1 873,89 €	0,00 €	38 009,62 €	
			4 656 000,00		248 292,84	67 284,60	3 851,06	2 335 896,24	2 087 603,40

- Des dépenses d'investissement axées sur le Projet Ville-Port, l'achèvement du PRO aménagements portuaires et la 1^{ère} phase des travaux d'aménagements urbains majoritairement portés par le budget général de la Ville :

Un représentant du CLUPP interroge la direction des ports : Est-ce que les études déjà menées dans le cadre du PVP serviront aux plaisanciers actuels si le projet ne se fait pas ?

Réponse de M. PALLIER : Les études jusqu'au PRO Aménagements urbains se concrétiseront en grande partie avec la première tranche de travaux qui commencent en octobre 2022 et comprennent les parkings plaisanciers et un nouveau sanitaire plaisanciers. La seconde phase des aménagements urbains prévoit la reprise des espaces publics et privés autour et à l'intérieur du CC LE MIRAMAR. Il paraîtrait opportun dans la continuité de la stratégie menée par la ville sur cette zone de la mener à bien même si le projet ne se faisait pas. Enfin, le redimensionnement des digues et le comblement des fosses sont des investissements qu'il faudra mettre en œuvre quoiqu'il arrive.

Dépenses PRE CLOTURE 2021 ET BP 2022

v2 Avec Aménagements Urbains et programme MO protection Catho							
I N V E S T I S S E M E N T	DEPENSES	BP 2021	BS 2021	CA 2021	BP 2022		
	001 - solde exécution						
	20 - Immobilisations incorporelles	0,00	0,00			100 000,00	MO Protection cathodique
	21 - Immobilisations corporelles	164 000,00		91 325,91		148 000,00	Travaux refectoire vestiaire; Achat biers de calage; Achat véhicule Hybride; Campagne de remplacement de barrières de Parking carenage; Achat bateau portuaire; Informatique et divers
	23 - Immobilisations en cours	1 202 844,93		1 096 775,58		785 670,00	
	2318 - constructions Aménagements Urbains	57 527,65	141 048,47	52 880,00		280 000,00	
	2318 - PVP Honoraires Mandat 1	70 525,58		70 525,58		80 670,00	Rémunération Or A
	238 - avances versées (TTC)	1 074 791,70	141 048,48	973 370,00		425 000,00	Avances PVP
	16 - Emprunt et cautionnements	255 000,00		250 944,28		264 000,00	
	Total des dépenses réelles d'investissement	1 621 844,93		1 439 045,77		1 297 670,00	
40 - Opérations d'ordre et de transfert	37 600,00		37 508,50		32 000,00		
041/2318 - opérations d'ordre patrimoniales	895 659,75	40 000,00	473 230,61		746 391,00		
Total des dépenses d'ordre d'investissement	2 555 104,68	322 096,95	1 949 784,88		2 076 061,00		

Recettes PRE CLOTURE 2021 ET BP 2022

v2 Avec Aménagements Urbains et programme MD protection Catho						
I N V E S T I S S E M E N T	RECETTES	BP 2021	BS 2021	CA 2021	BP 2022	
	INVESTISSEMENT			322 096,95		
	001.Solde excution Investissement			615 409,93		
	1068 – Réserves					
	021 - Virement					
	13-Subventions investissement		0,00			
	16 - Emprunt d'équilibre		333 312,98	-333 312,98		38 391,80
	165 - Dépôts et cautionnements reçus		12 000,00		89 993,01	12 000,00
	238-opération d'ordre mixte TVA sur avance		179 131,95		94 646,00	149 278,20
	Total des recettes réelles d'investissement		524 444,93		184 639,01	199 670,00
40-Opérations d'ordre et de transfert		1 135 000,00		1 133 218,50	1 130 000,00	
041/238 Opérations d'ordre patrimoniales		895 659,75	40 000,00	473 230,61	746 391,00	
Total des recettes d'ordre d'investissement		2 555 104,68	322 096,95	1 791 088,12	2 076 061,00	

Capacité de report 2022 = 456 714€

Après avoir expliqué ces propositions budgétaires il est procédé au vote.

- **Le Débat des orientations budgétaires et les tarifs 2022 de la Régie des Ports sont approuvés à l'unanimité des membres présents.**

Questions diverses :

- **Stratégie domaniale CC LE MIRAMAR – Approbation du principe des nouveaux contrats de location de locaux communaux et de la grille de loyers associée :**

Catherine CHONVILLE rappelle l'ambition portée par la Ville depuis quelques années de reprendre en main les dépendances domaniales et revaloriser les zones qui connaissent une perte de croissance. C'est le cas des commerces de la face sud du CC LE MIRAMAR que la ville a repris en gestion par le biais de protocoles d'accord.

Ces reprises ayant abouties, il est nécessaire de mettre en place un cadre juridique et financier adapté à ce nouveau contexte. En effet, situation inédite, la ville est propriétaire à la fois du sol et des murs de ces locaux commerciaux. Il n'est donc plus question de remettre en place des contrats d'occupation longue durée visant uniquement le sol mais de valoriser également les murs par le biais d'un contrat de location et d'un loyer s'approchant des valeurs locatives du marché.

Un benchmark des loyers pratiqués sur différentes zones comparables de la ville a permis de positionner des tarifs en-dessous de la moyenne du marché et d'établir une grille prenant en compte à la fois la destination des locaux (activités), leur surface, leur commercialité (RDC – R+1 – terrasse) et leur état (niveau d'investissement prévu).

La durée prévisionnelle la plus courante a été fixée à 15ans afin de permettre aux bénéficiaires d'investir, se développer et rentabiliser son activité.

Nouveau contrat de mise à disposition de locaux

- **Objet** : occupation à but commerciale de locaux communaux situés sur le domaine public portuaire
- **Activités autorisées**: catégorie A et C avec un objectif clair de privilégier les activités nautiques
- **Durée** : 15 ans
- **Procédure** : publicité et mise en concurrence préalable ou AMI (appel à manifestation d'intérêt)
- **Prescriptions de la collectivité**: aucune hormis l'activité et le respect des règles en vigueur (pas d'obligation de travaux ni de niveau de prestation).
- **Tarif HT/HC/m²/an**: fixé en fonction de l'activité, de l'état des locaux et de la surface occupée + Indexation sur l'indice INSEE des loyers commerciaux
- **Les charges de copropriété et foncières** : restent à la charge de la ville mais peuvent être remboursées par l'occupant

Benchmark des loyers pratiqués sur le domaine privé et sur le domaine public à La Grande Motte

Commerces du domaine privé	Activité	Surface utile totale	loyers mensuel HC	Loyer annuel HC	soit €/m ² HC annuel	Loyer annuel CC	soit €/m ² CC annuel
Le Marina	Agence immobilière	40,00	400,00	9 600,00	240,00	960,00	240,00
Marine Boats	Restaurant	50,00	1 500,00	18 000,00	360,00	234,00	468,00
Lepticien du port	Optique	50,00	880,00	10 560,00	211,20	105,60	211,20
Loc and Roll Bike	Vente et location de vélo	55,00	1 000,00	12 000,00	218,18	120,00	218,18
Le Bonheur est dans le sac	Accessoires de mode	60,00	1 000,00	12 000,00	200,00	132,00	200,00
Un acce par	Boulangerie	60,00	1 700,00	20 400,00	340,00	216,00	342,86
Visiti Coiffure	Coiffure	80,00	1 100,00	13 200,00	165,00	132,00	165,00
Le BleuAzur	Restaurant	80,00	1 400,00	16 800,00	210,00	180,00	225,00
Le local	Restauration (Sushi)	82,00	1 430,00	17 160,00	209,27	201,60	245,85
Le Grand Palais	Bureau/abac	90,00	911,00	10 932,00	121,47	124,90	138,80
La Palloite	Prêt à porter F	90,00	1 700,00	20 400,00	226,67	234,00	226,67
Optical mercuriale Méditerranée	Famille, vision, volet	100,00	2 300,00	27 600,00	276,00	312,00	312,00
Pharmacie	Pharmacie	220,00	6 600,00	79 200,00	360,00	888,00	403,64
Le Défilé	Restaurant/bar	300,00	2 080,00	24 960,00	83,20	249,60	83,20
L'Esplanade	Restaurant	950,00	5 933,33	71 200,00	74,95	732,00	77,05

Extrait Etude commerce 2020

Des loyers très hétérogènes difficilement comparables

Commerces du domaine public	Activité	Surface utile totale	loyers mensuel HC	Loyer annuel HC	soit €/m ² HC annuel	Loyer annuel CC	soit €/m ² CC annuel
SARL FOLD COIFFURE	Salon de coiffure	57,50	1 102,08	13 224,96	230,00	14 829,96	258,00
ATELIER DU LITTORAL	Salon de coiffure	20,00	700,00	8 400,00	280,00	NC	NC
PLAISANCE DIFFUSION	Négoce bateaux	78,00	1 500,00	18 000,00	230,77	NC	NC
BILIE DOLHIN	Ecole de plongée	135,72	1 800,80	21 752,00	160,00	25 393,88	187,30
LA MALLE DU MAREN	Prêt à porter / broderie	100,00	2 173,00	26 076,00	136,52	31 227,13	312,49
EL SOLEA	Bar restaurant	305,00	3 852,50	46 230,00	151,00	55 246,42	181,14
SARLAP SERVICES	Nettoyage	313,00	2 734,84	32 818,05	104,85	NC	NC
FRED PLAISANCE	Accessoires	319,00	2 126,67	25 520,00	80,00	NC	NC
EBR	Négoce VIN	425,00	1 800,00	43 200,00	101,64	NC	NC

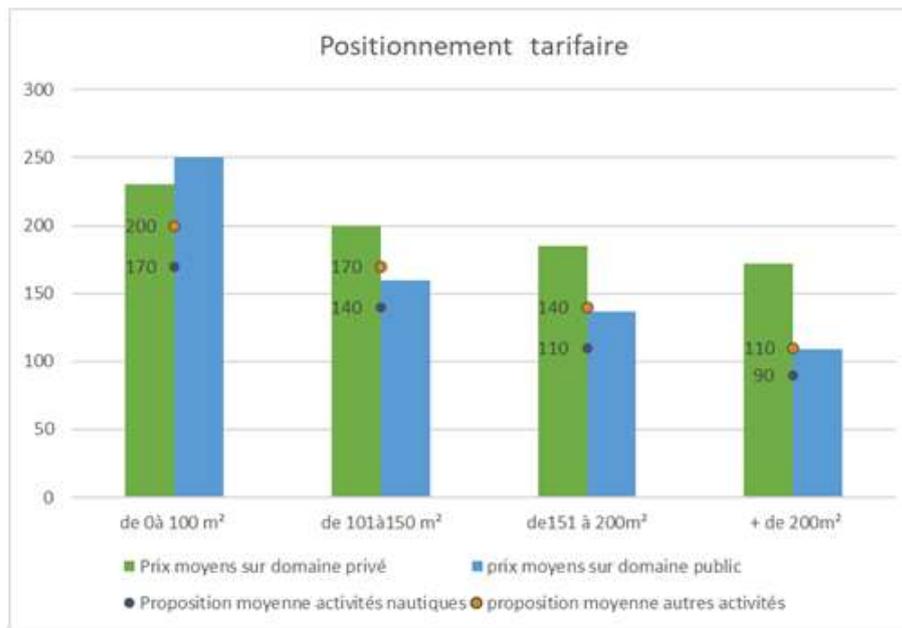
*Extrait étude commerce immobilière

Globalement, nous observons que les locaux d'activités (entrepôt/bureau) et entrepôts qui sont loués par les amateurs affichent des loyers métriques compris entre 50€ et 100€/m²/an.

Les locaux de types bureaux ou show-room affichent des loyers métriques compris entre 100 € et 300€ (le fourchette haute correspond à un bureau de très petit espace).

Proposition de grille de loyers en fonction des surfaces, des activités et de l'état des locaux

Activité	Surface utile mini	Surface utile maxi	Loyer annuel RDC HC/m ²	Tarif annuel R+1 HT/HC/m ² (dé cote de 0,65/RDC)	Tarif annuel terrasse HT/HC/m ² (dé cote de 0,8/RDC)
Activités nautiques					
locaux en bon état (investissement < 500€/m ²)	20	100	200,00 €	130,00 €	160,00 €
	101	150	170,00 €	110,50 €	136,00 €
	151	200	140,00 €	91,00 €	112,00 €
	+200		110,00 €	71,50 €	88,00 €
locaux en état moyen (investissement > 500€/m ² et < 1000€/m ²)	20	100	170,00 €	110,50 €	136,00 €
	101	150	140,00 €	91,00 €	112,00 €
	151	200	110,00 €	71,50 €	88,00 €
	+200		90,00 €	58,50 €	72,00 €
locaux en très mauvais état (investissement > 1000€/m ²)	20	100	150,00 €	97,50 €	120,00 €
	101	150	120,00 €	78,00 €	96,00 €
	151	200	90,00 €	58,50 €	72,00 €
	+200		70,00 €	45,50 €	56,00 €
Autres activités commerciales					
locaux en bon état (investissement < 500€/m ²)	20	100	290,00 €	149,50 €	184,00 €
	101	150	200,00 €	130,00 €	160,00 €
	151	200	170,00 €	110,50 €	136,00 €
	+200		140,00 €	91,00 €	112,00 €
locaux en état moyen (investissement > 500€/m ² et < 1000€/m ²)	20	100	200,00 €	130,00 €	160,00 €
	101	150	170,00 €	110,50 €	136,00 €
	151	200	140,00 €	91,00 €	112,00 €
	+200		110,00 €	71,50 €	88,00 €
locaux en très mauvais état (investissement > 1000€/m ²)	20	100	180,00 €	117,00 €	144,00 €
	101	150	150,00 €	97,50 €	120,00 €
	151	200	120,00 €	78,00 €	96,00 €
	+200		100,00 €	65,00 €	80,00 €



Volontairement en dessous du prix moyen du marché pour tenir compte de la précarité du domaine public

Volontairement attractif pour les activités nautiques

Exemple de mise en application des tarifs de location

Ancien bénéficiaire	N°lot	Surface (m²)	Loyer HT/HC /m²/an	loyer annuel HT/HC/	loyer mensuel HT/HC	coût d'achat	durée amortissement	Take foncière prévisionnelle	Charges annuelles copropriété	Investissement max	Annuité max sur 15 ans	Total des charges annuelles	Loyers + charges HT/an	Loyers + charges HT/mois
VANDROMME	112	66,00	170,00	11 230,00	935,00	0		1 254,00	650,00	66 000,00	4 400,00	6 304,00	17 524,00	1 460,33
	terrasse	25,00	136,00	3 400,00	283,33			476,90	320,00	25 300,00	1 673,33	2 470,23	5 243,78	436,98
	212	25,10	110,50	2 773,55	231,13			893,00	350,00	47 000,00	3 133,33	4 376,33	9 569,83	797,49
	213	47,00	110,50	5 199,50	432,79			467,40	300,00	24 600,00	1 640,00	2 407,40	5 125,70	427,14
	214	24,60	110,50	2 738,30	226,53			3 091,30	1 620,00	162 700,00	10 846,67	15 557,97	40 863,32	3 405,28
MARILOU	110	57,50	200,00	13 225,00	1 102,08	100 000	7,56	1 102,00	690,00	28 750,00	1 916,67	3 708,67	16 933,67	1 411,14
NEPTUNUS	115	67,86	170,00	11 536,20	961,35	170 000	5,76	1 289,34		67 860,00	4 524,00	5 813,34	17 349,54	1 445,80
	terrasse	77,00	136,00	10 472,00	872,67			1 289,34		67 860,00	4 524,00	5 813,34	13 311,87	1 109,32
	215	67,86	110,50	7 498,53	624,88			2 578,68	1 300,00	135 720,00	9 048,00	12 726,68	42 233,41	3 519,45
	212,72			29 506,73	2 458,89			3 306,00	2 111,63	174 000,00	11 600,00	17 017,63	41 377,63	3 448,14
B. SOLEA	116	174,00	140,00	24 360,00	2 030,00	500 000	8,19	2 489,00	1 389,79	131 000,00	8 733,33	12 812,12	27 287,62	2 273,97
	terrasse	32,00	112,00	3 584,00	298,67			944,30	603,15	49 700,00	3 313,33	4 860,78	11 321,78	943,48
	216	131,00	110,50	14 475,50	1 206,29			944,30	603,15	49 700,00	3 313,33	4 860,78	11 321,78	943,48
	208	49,70	130,00	6 461,00	538,42			833,34	522,28	48 860,00	2 904,00	4 289,62	9 991,42	832,62
	204	49,70	130,00	6 461,00	538,42			8 516,94	5 440,00	448 260,00	29 884,00	48 840,94	104 884,24	8 740,35
	205	43,86	130,00	5 701,80	475,15			2 329,56	1 172,50	62 500,00	4 166,67	7 668,71	28 918,71	2 409,89
VIALLE	111	125,00	170,00	21 250,00	1 770,83	420 000	10,46	2 329,56	1 172,50	62 500,00	4 166,67	7 668,71	28 918,71	2 409,89
	terrasse	25,00	136,00	3 400,00	283,33			1 230,00	619,08	39 000,00	2 300,00	4 049,08	12 629,08	1 052,42
	211	66	130,00	8 580,00	715,00			991,46	499,02	26 600,00	1 773,33	3 268,80	10 179,80	848,32
	210	53,20	130,00	6 916,00	576,33			4 551,00	2 290,00	122 100,00	8 140,00	14 981,00	55 127,00	4 593,92
Total		1 207,38		169 226,38	14 102,20	1 130 000,00	7,08	19 839,92	11 140,00	837 530,00	59 835,33	80 815,25	260 041,63	21 670,14

Après avoir expliqué ces propositions il est procédé au vote.

- Les principes du contrat de location de locaux de la ville et la grille des loyers sont approuvés à l'unanimité des membres présents.

➤ Concession restaurant de la Capitainerie

Mme CHONVILLE explique que l'AOT du restaurant Le Yacht Club situé dans le bâtiment de la capitainerie arrive normalement à échéance le 31 janvier 2022.

L'étude de la réattribution de cette AOT a mis en évidence que les besoins de rénovation d'éléments structurels de ce local dans un temps très court n'étaient pas compatibles avec la forme juridique d'une simple AOT.

Un changement de forme juridique en CONCESSION DE SERVICE (à distinguer de la Délégation de service public) amène à revoir également la procédure d'attribution qui est plus encadrée et plus lourde et permet à la collectivité d'imposer des prescriptions en termes de gestion, de délais, de fonctionnement, d'architecture afin de s'assurer de la continuité de l'activité et du respect d'un cahier des charges précis.

Changement de forme juridique

Des travaux d'étanchéité et de rénovation d'éléments structurels sont nécessaires à court et moyens termes.

2 options s'offrent à la collectivité:

1. Maintenir la forme d'AOT mais suspendre toute attribution le temps de faire elle-même les travaux
2. Passer par une concession de service et de travaux afin que le titulaire prenne en charge les travaux et maîtrise les coûts et délais

AOT	CONCESSION
<ul style="list-style-type: none"> - Occupation du domaine sans possibilité de travaux obligatoires - Aucune prescription sur les prestations attendues - Aucune prescription sur le niveau d'investissement attendu - Seuls encadrements : <ul style="list-style-type: none"> - respect des normes et réglementation en vigueur - uniquement activité autorisée 	<p>La collectivité peut imposer ses prescriptions tant sur les prestations attendues que sur les investissements à mettre en place</p> <p>Notion de risque : importante pour qualifier le contrat, il doit être réel.</p> <p>Inconvénients: procédure plus lourde avec des formes et des délais contraints</p>

Principes de la concession

- **Objet** : Concession de service et travaux valant occupation de locaux communaux situés sur le domaine public portuaire
- **Activités autorisées**: Bar restaurant gastronomique
- **Durée** : 10 ans à partir du 1^{er} janvier 2023
- **Procédure** : Appel d'offre ouvert (*montant de concession dépassant le seuil européen de 5 530 000€HT sur durée du contrat*)
- **Prescriptions de la collectivité** : respect des règles en vigueur + obligation de travaux précis et dans des délais fixés au contrat
- **Contrôle de la collectivité** : sur la qualité de la prestation et des travaux effectués
- **Redevance annuelle** (*critère de sélection des offres*)
 - À minima 100€HT/m² les 2 premières années
 - À minima 115 €HT/m² les années + Indexation sur l'indice INSEE des loyers commerciaux
- **Notion de risque** : à travers les risques d'exploitation et la prise en charge des investissements
- **Participation financière de la ville** : uniquement sur des travaux structurels non prévus s'avèrent nécessaires durant les 2 premières années

Les critères de sélection	
1 – Le projet commercial comprenant les modalités de fonctionnement, l'étendue et la qualité des prestations proposées, qualification du personnel	Note sur 40 sur 100
2 – Le niveau d'investissement proposé (programme travaux et aménagements), la qualité esthétique des aménagements, et tous éléments justifiant de l'engagement et de la solvabilité du projet	note sur 40 sur 100
3– La redevance proposée	note sur 20 sur 100

Après avoir exposé les principes du futur contrat de concession et les critères de sélection des offres de la consultation à intervenir, Mme CHONVILLE indique que la mise en œuvre d'une telle procédure nécessite des délais plus longs et qu'il convient également de prendre en compte les délais d'obtention d'un PC et d'organisation d'un chantier. Ainsi, afin de ne pas fermer cet établissement durant toute cette période, il est proposé en parallèle de proroger l'AOT actuelle de mois afin qu'elle prenne fin le 31/12/2022.

Après avoir expliqué ces propositions il est procédé au vote.

- **Les principes de la concession de service pour l'exploitation ainsi que la prorogation de l'AOT actuelle de 11 mois sont approuvés à l'unanimité des membres présents.**

➤ Point d'étape PVP :

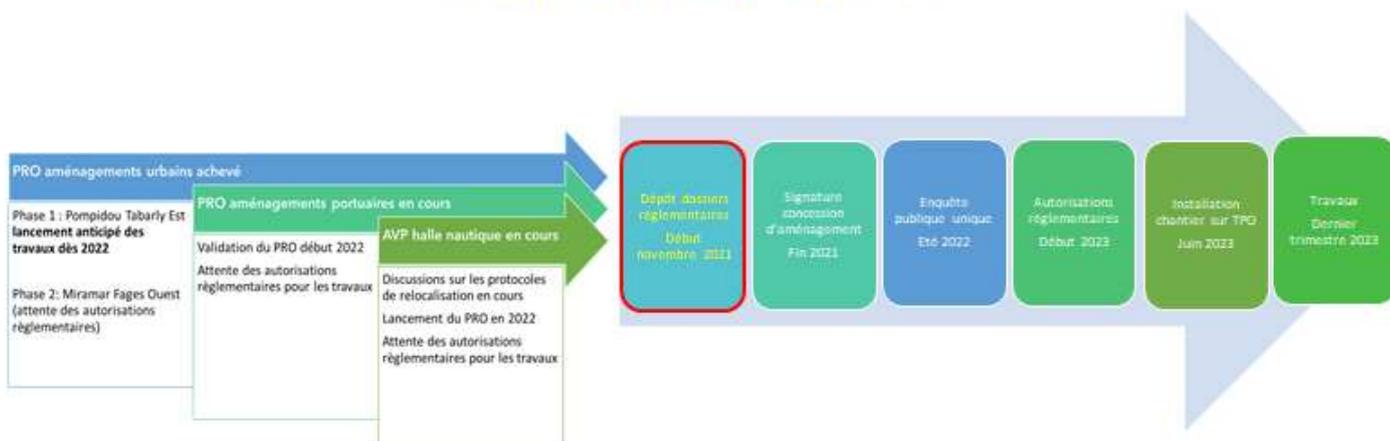
- **La Concession d'aménagement avec LOA**

Mme CHONVILLE explique que le PVP est à une étape charnière de son déroulement dans la mesure où la phase PRO des aménagements urbains est achevée et qu'une partie des travaux vont commencer dès octobre 2022 mais également parce les dossiers règlementaires ont été déposés début novembre 2021 et sont en cours d'instruction auprès des services de l'Etat.

La phase PRO des aménagements portuaires devrait aboutir début 2022 de même que la phase APS de la Halle nautique.

Afin de poursuivre ce projet il est devenu essentiel de conventionner avec un aménageur qui sera chargé de réaliser l'opération urbaine pour le compte de la Ville. Le choix a été fait de confier cette mission à notre AMO depuis 2015, la SPL L'Or Aménagement.

POINT D'ETAPE PVP



La concession d'aménagement Enjeux et principes

Principes d'une concession d'aménagement

Textes de référence :

Principalement les articles [L. 300-4 à L. 300-5-1](#) et [R. 300-4 à R. 300-13](#) du code de l'urbanisme. Sont aussi concernés le code de la commande publique, le code général des collectivités territoriales.

Aménageur : **SPL L'Or Aménagement**

Durée : **12 ans + 1 an de clôture** (CM décembre 2021)

Rémunération forfaitaire : **3 114 100€**

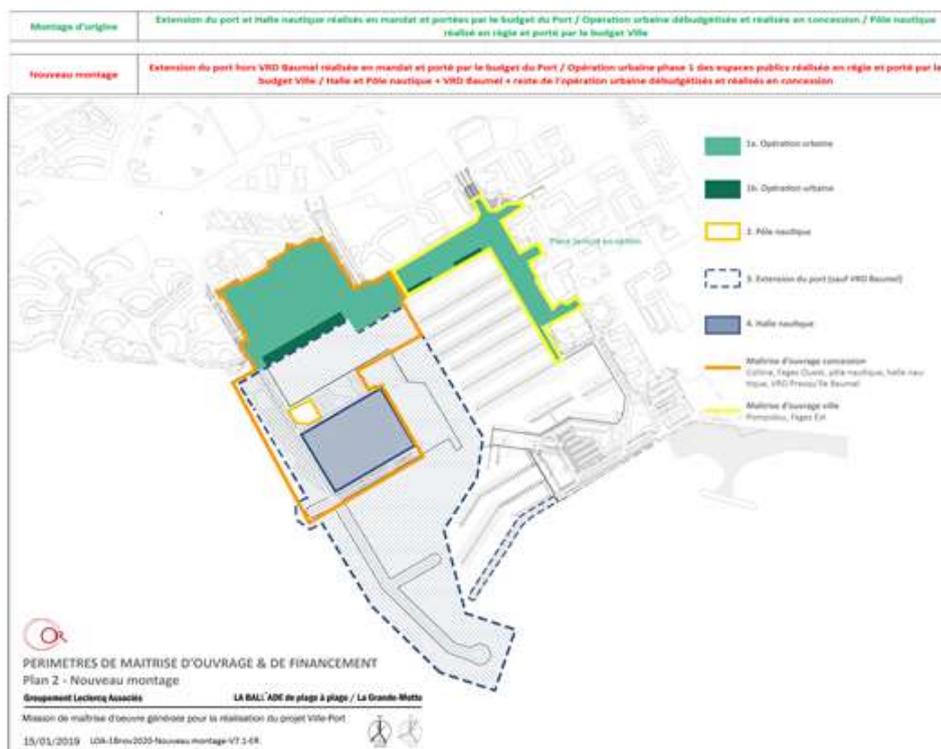
- Tâches administratives, d'études, de suivi techniques lié aux travaux: 1 934 100
- Tâches de commercialisations: 1 150 000
- Tâches de liquidation à l'expiration du contrat: 30 000€

+ réévaluation si recettes en plus ou en moins de 5% dans la limite de 3,3% de recettes

+ rémunération complémentaire si opérations d'acquisition et de gestion nécessaires (%)

- La concession d'aménagement est un contrat par lequel une personne publique (le concédant) **délègue l'étude et la réalisation de l'opération d'aménagement** à un aménageur public ou privé (le concessionnaire).
- Dans ce cadre, le concessionnaire (en particulier) :
 - Assure la **maîtrise d'ouvrage des travaux**, bâtiments et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la **réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution**;
 - Peut être chargé par le concédant d'**acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération**, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption ;
 - Procède à la **vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers** situés à l'intérieur du périmètre de la concession.
 - Aider à la **recherche de financement** (montage des dossiers)
 - **Assistance sur les recours et litiges liés à l'opération**
- Contrat de concession **« in house »** car la commune est actionnaire de la SPL
- Le caractère **« in house »** permet de déroger aux règles de mise en concurrence préalable le contrôle exercé par la commune sur l'aménageur étant équivalent à celui qu'il a sur ses propres services.
- L'opération reste aux risques que la collectivité
- La notion de prise de risque par l'aménageur est maintenue au travers une variation de sa rémunération en fonction des recettes issues de l'opération

PERIMETRES FONCTIONNELS ET MAÎTRISE D'OUVRAGE



Après avoir présenté les principes de la concession d'aménagement et les périmètres concernés, Mme CHONVILLE précise que cette concession aura pour conséquences financières d'alléger le poids des investissements pesant sur le budget annexe des ports.

PVP - TABLEAU COMPARATIF DES VOLUMES ET FLUX FINANCIERS LIES AUX DIFFERENTS MODES DE REALISATION

maj 17/11/2020	PORT			VILLE			CONCESSION			TOTAL		
	MONTAGE D'ORIGINE	NOUVEAU MONTAGE	DELTA	MONTAGE D'ORIGINE	NOUVEAU MONTAGE	DELTA	MONTAGE D'ORIGINE	NOUVEAU MONTAGE	DELTA	MONTAGE D'ORIGINE	NOUVEAU MONTAGE	DELTA
DEPENSES												
TRAVAUX	56 675	32 258	-24 417	3 754	7 106	3 352	15 723	37 409	21 686	76 152	76 773	621
HONORAIRES TECHNIQUES	4 690	3 040	-1 650	412	475	63	1 173	4 604	3 431	6 275	8 119	1 844
REMUNERATION LOA	1 670	992	678	451	565		2 456	3 135	679	4 577	4 692	115
ETUDES GENERALES ET FRAIS DIVERS	1 683	891	-792	1 689	2 420	731	1 521	1 082	-439	4 893	4 393	-500
ACQUISITION FONCIERE ANCIENNE ZT ET INDEMNITES AMODIATAIRES	518	518	0	0	0	0	9 175	9 272	97	9 693	9 790	97
FRAIS FINANCIERS	22 000	15 486	-6 514			0	2 281	2 549	268	24 281	18 035	-6 246
PARTICIPATION DU PORT AUX ESPACES PUBLICS FAGES EST ET OUEST	2 884	2 884	0			0			0	2 884	2 884	0
PARTICIPATION A LA COLLINE	0	0	0		0	0			0	0	0	0
PARTICIPATION AU BUDGET DU PORT				1 733			5 390		-5 390	7 123	0	-7 123
PARTICIPATION A LA HALLE	0	8 191	8 191			0			0	0	8 191	8 191
TOTAL	90 120	64 260	-25 860	8 039	10 566	2 527	37 719	58 051	20 332	135 878	132 877	-3 001
	0	0	0	0	0	0						0
RECETTES												
TOTAL BESOIN EN SUBVENTION	23 599	13 906	-9 692	1 319	5 079	3 760	0	10 384	10 384	24 918	29 369	4 452
SUBVENTION OBTENUE			0	504	504	0						0
SUBVENTION AU TITRE DU PLAN DE RELANCE	755	755	0	815	4 575	3 760						0
SUBVENTION PREVISIONNELLE	22 844	13 151	-9 692			0		10 384				0
RECETTES D'EXPLOITATION	25 553	25 553	0			0				25 553	25 553	0
RACHAT ETUDES OPERATIONNELLES		192			239					0	431	431
REVERSION RECETTES HALLE	19 550	19 550	0			0		8 191		19 550	27 741	8 191
CHARGES FONCIERES							34 834	34 832		34 834	34 832	-2
AUTOFINANCEMENT	10 295	5 058	-5 237	6 720	3 372	-3 348				17 015	8 430	-8 585
PARTICIPATION DE LA VILLE	1 733							0		1 733	0	-1 733
PARTICIPATION DU PORT A FAGES					1 876		2 884	1 008		2 884	2 884	0
RACHAT FONCIER ZT	4 000					0		4 000		4 000	4 000	0
PARTICIPATION CONCESSION	5 390					0				5 390	0	-5 390
TOTAL	90 120	64 260	-25 860	8 039	10 566	2 527	37 718	58 415	20 697	135 877	133 241	-2 636
	0	0	0	0	0	0	-1	364				

Après avoir expliqué ces propositions il est procédé au vote.

➤ **Les principes de la concession d'aménagement avec la SLP L'Or Aménagement sont approuvés à l'unanimité des membres présents.**

- **PHASE PRO PVP – Aménagements urbains (phases 1 et 2)**

Eric PALLIER expose le contenu de la Phase PRO aménagements urbains qui a été validé en juillet 2021 par le comité de pilotage du projet :

SOMMAIRE

Extraits de plan masse

Le mobilier

- L'éclairage
- Les assises
- Les ombrières

Le stationnement et la circulation

La sécurité

Le quai Pompidou de haut en bas

Le quai Tabarly et la place d'entrée de ville

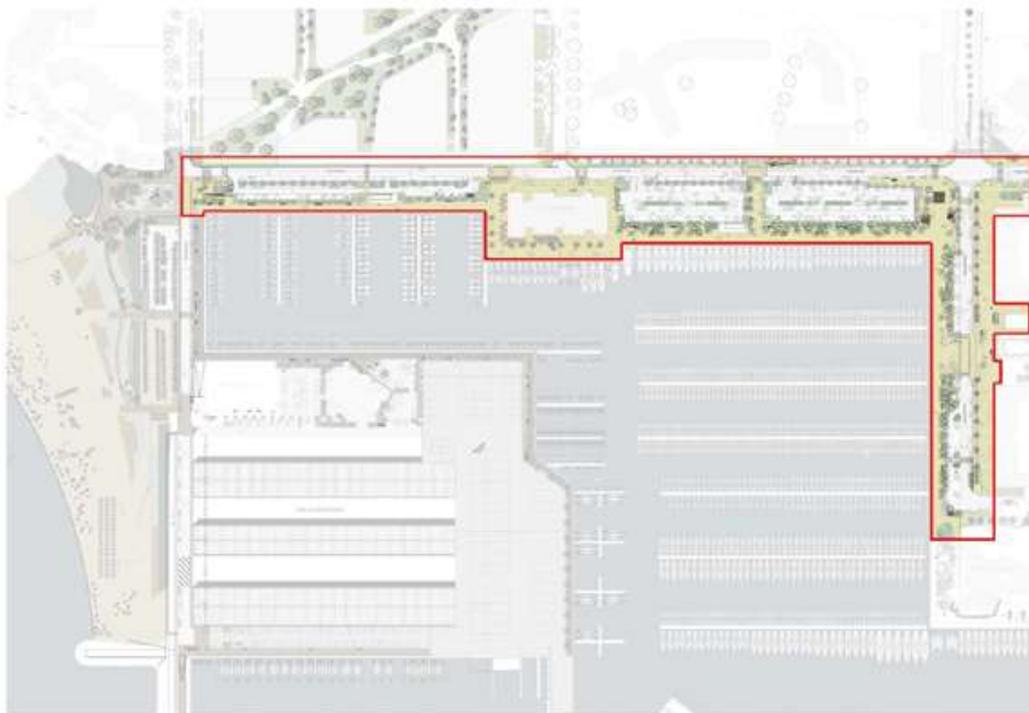
Le quai Fages Ouest du Miramar au couchant

Le chiffrage

Le phasage et les contraintes de travaux

Les prochaines étapes

Le périmètre de la Ball*ade

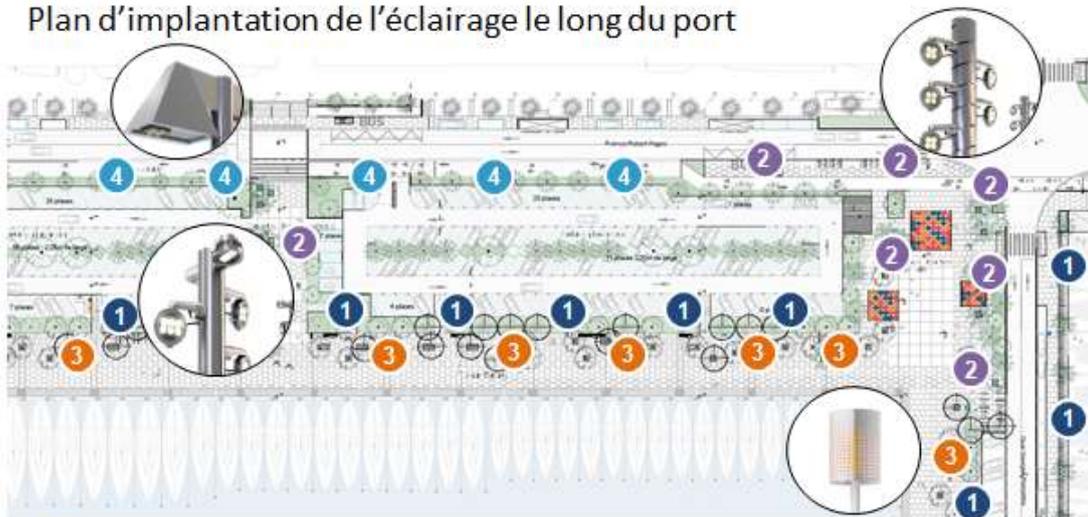


47 000 m² / 840 ml de quais

Le mobilier

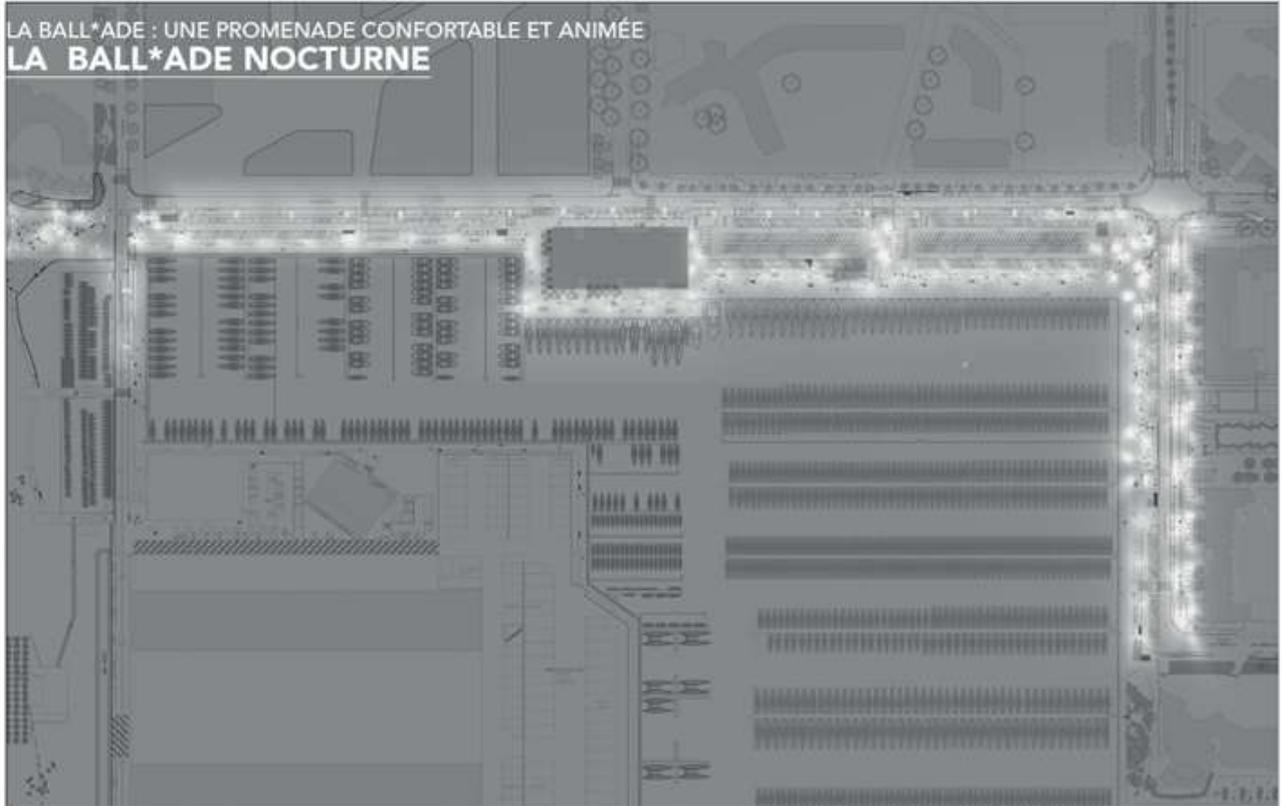
- L'éclairage
- Les assises
- Les ombrières

Plan d'implantation de l'éclairage le long du port



- 1 L'éclairage dissimulé, hauteur de 7 m (quai+parking)
- 2 L'éclairage de grande hauteur 10 m animation des places
- 3 L'éclairage d'ambiance, sous les bosquets d'arbres, hauteur de 3,5 m
- 4 L'éclairage des voiries

LA BALL*ADE : UNE PROMENADE CONFORTABLE ET ANIMÉE
LA BALL*ADE NOCTURNE



Zoom sur Le Ball*abanc
Un mobilier signal dans l'espace public



Le Ball*abanc

Un mobilier signal dans l'espace public



Plan d'implantation des bancs le long du port

Un mobilier d'exception sur les places



Un mobilier sobre et confortable sur la ball*ade

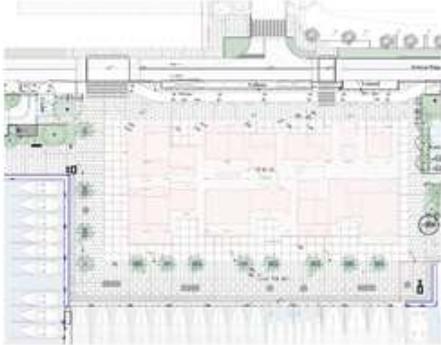


BANC Liziano Romantico de Santa & Cola



Un mobilier, un lieu le long des quais

4 Un mobilier animation face au Miramar



Inspirations d'architectures textiles



Un objet signal



Marquer l'entrée de ville



Montrer le Port



Maintenir le lien port-palais des congrès



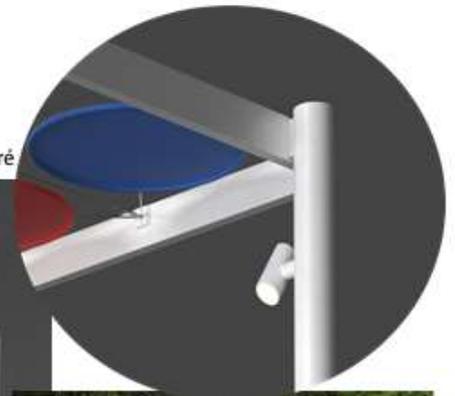
Une structure légère et des ronds tendus

Trois ombrières de tailles différentes :

- 8,8x8,8xH6,4m
- 6,6x6,6xH5m
- 5,5x5,5xH4m



L'éclairage intégré



Le tissu des panneaux textiles est un assemblage en base de polyester avec un revêtement supérieur en PVC. La pluie suffit pour éliminer toute poussière déposée. Chaque rond est remplaçable en cas de dégradation importante

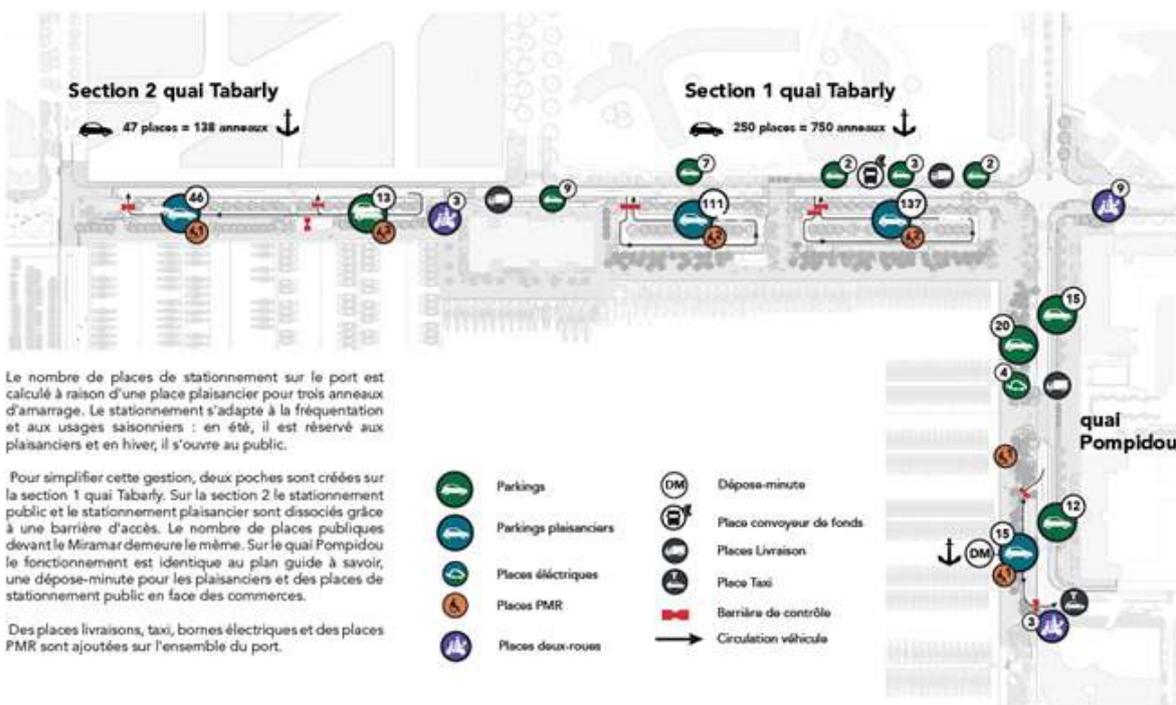


Structure métallique acier Galvanisé à chaud par immersion. (UNE EN ISO 1461) _ Thermolaquage blanc

Le stationnement et la circulation

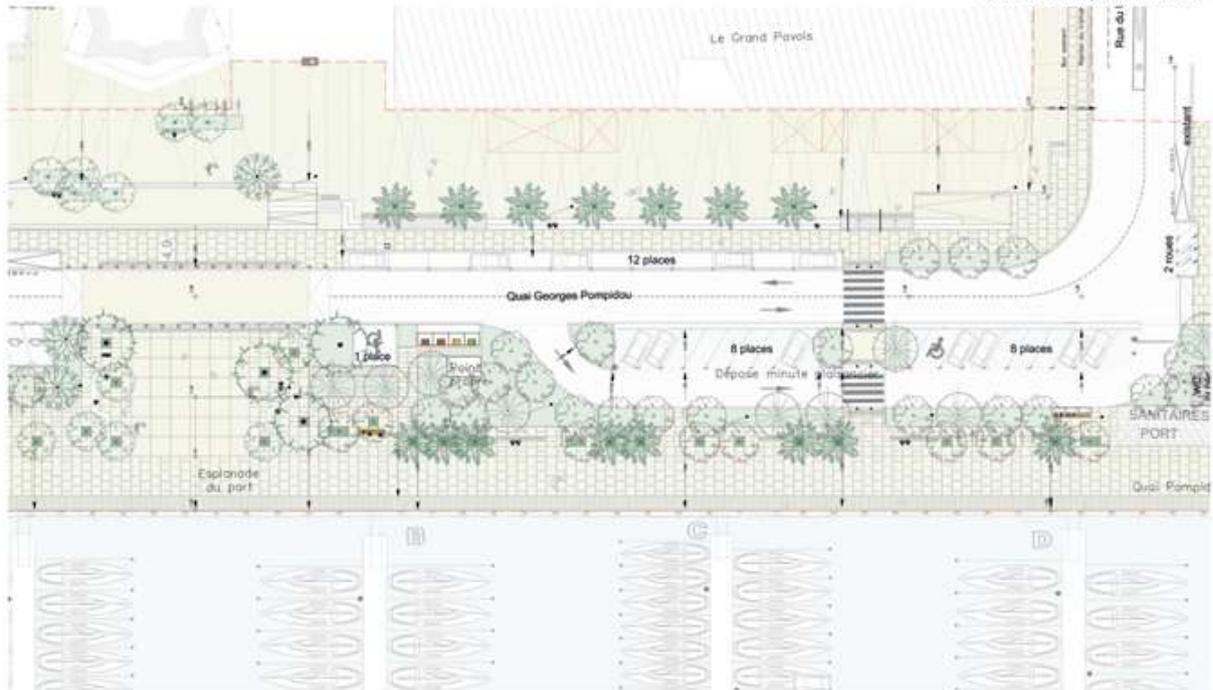
LA BALL*ADE : UN CENTRE VILLE APAISÉ UN STATIONNEMENT OPTIMISÉ

01/2



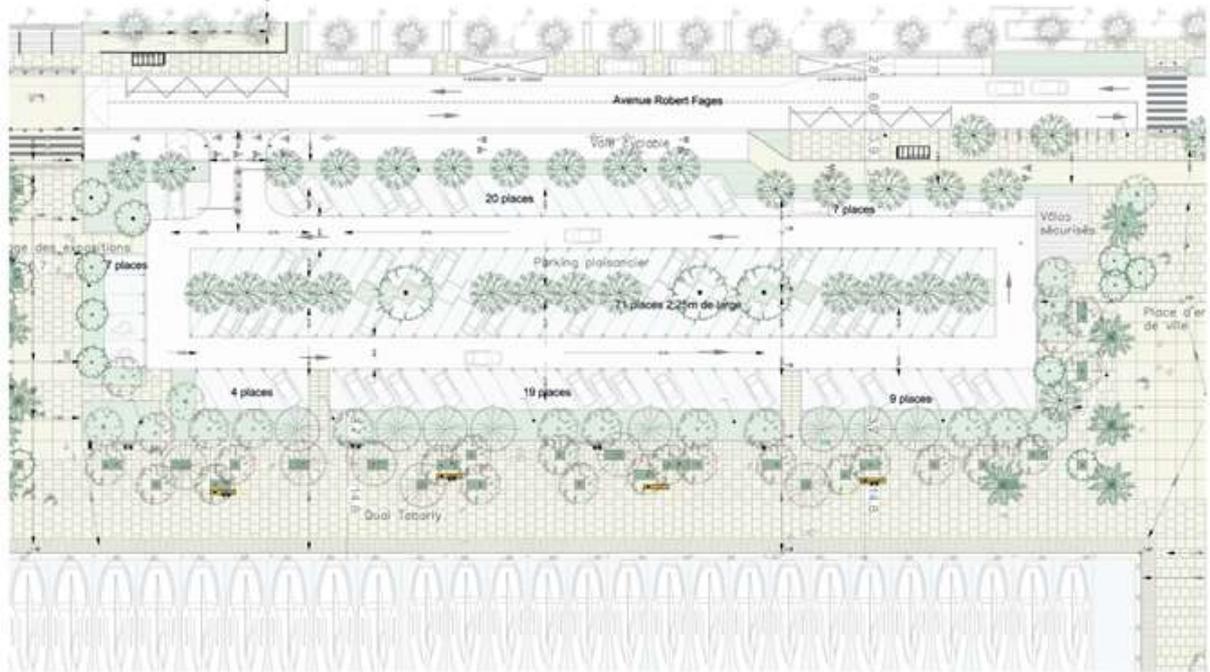
LA BALL*ADE : UN CENTRE VILLE APAISÉ
UN STATIONNEMENT OPTIMISÉ

ZOOM DE PLAN, QUAI POMIDOU



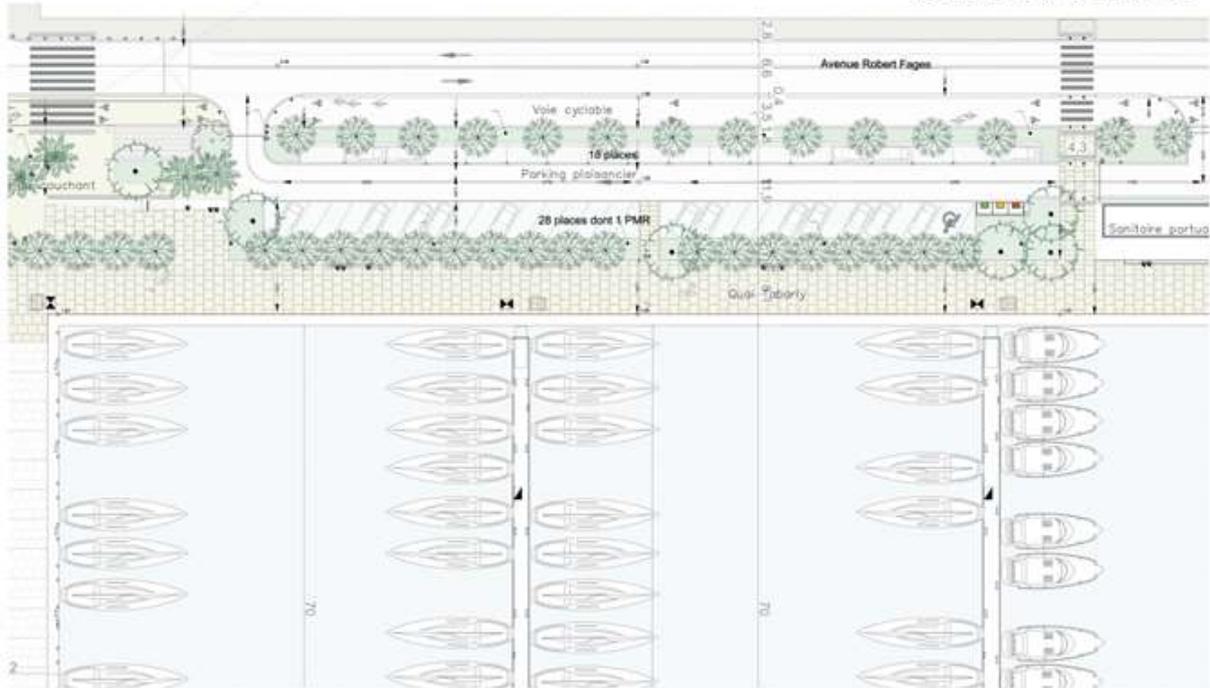
LA BALL*ADE : UN CENTRE VILLE APAISÉ
UN STATIONNEMENT OPTIMISÉ

ZOOM DE PLAN, QUAI TABARLY, SECTION 1



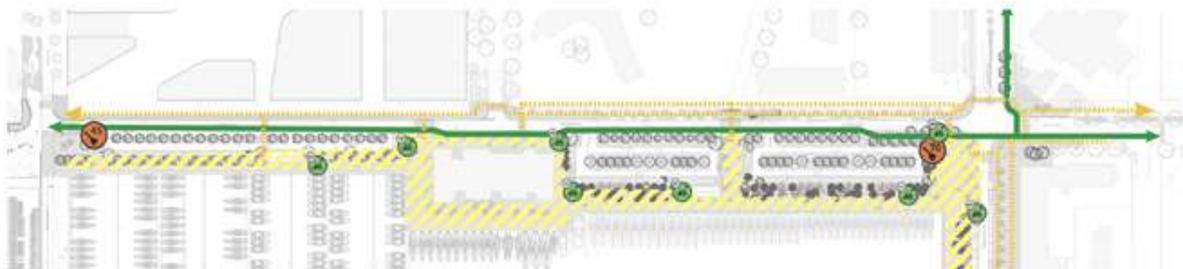
LA BALL*ADE : UN CENTRE VILLE APAISÉ
UN STATIONNEMENT OPTIMISÉ

ZOOM DE PLAN, QUAI TABARLY, SECTION 2



LA BALL*ADE : UN CENTRE VILLE APAISÉ
CIRCULATIONS DOUCES

01/3



D'après le comptage réalisé à l'été 2018, jusqu'à 2000 vélos par jour foulent le sol de la Grande-Motte en période estivale. La Ball*ade comprend la création d'une piste cycle bidirectionnelle dédiée, à proximité de la voirie, qui prolonge la trame existante et s'inscrit dans le circuit eurovélo8.

À la demande de la ville et étant donnée la tendance exponentielle au cyclisme le stockage de vélo sécurisé a été prévu. L'offre se compose par 2 espaces de stockage situés la place d'entrée de ville (70 places environ) et sur la place du couchant (40 places environ)

Par ailleurs le long des quais sont disposés par poche des arceaux vélo dans la bande plantée, il s'agit à la fois de restituer 3 arceaux vélo par panne pour les plaisanciers et d'augmenter les arceaux publics.

LÉGENDE

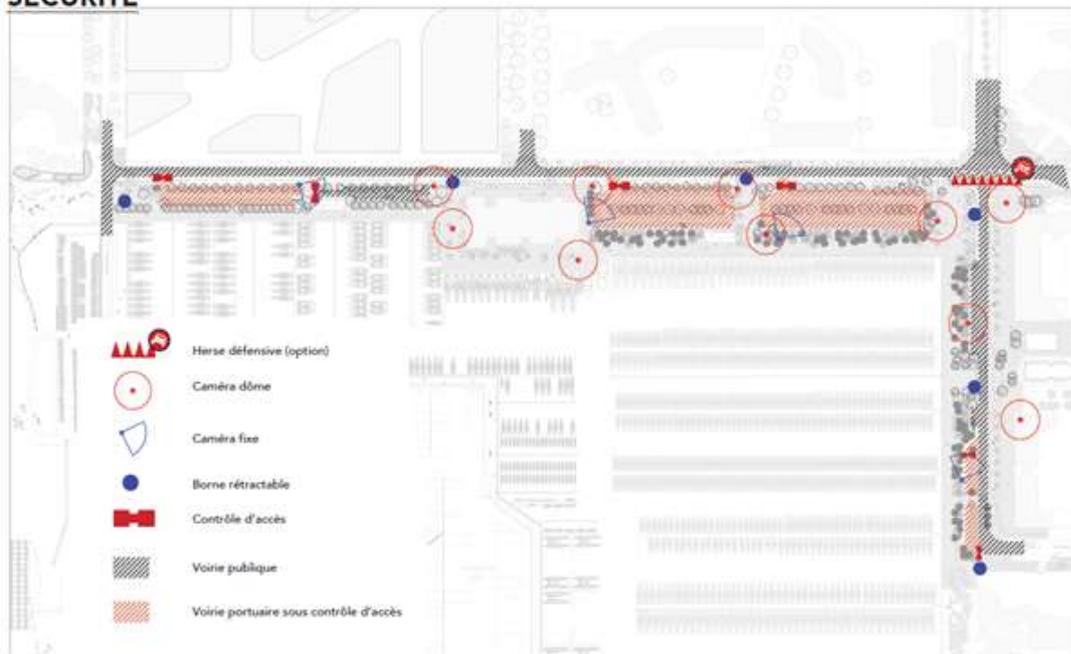
-  Stationnement vélo (210)
-  Bois sécurisé (110)
-  Aire piétonne
-  Circulation piéton
-  Circulation vélo

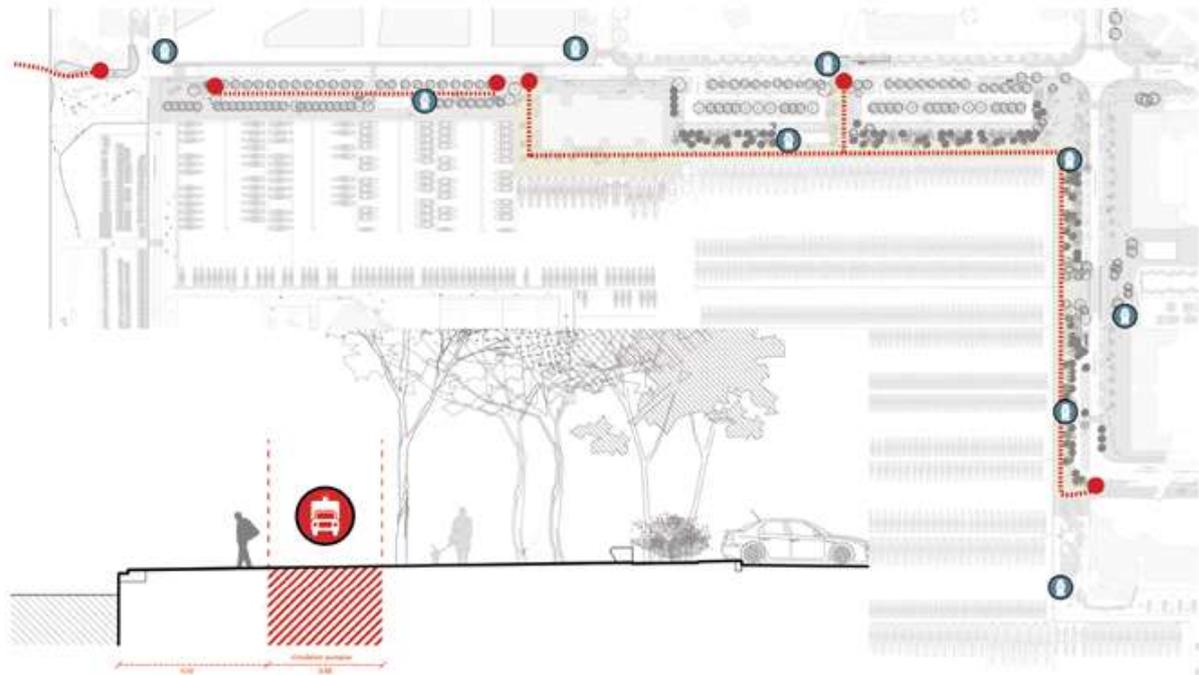


La sécurité

UN FONCTIONNEMENT OPTIMAL POUR LES GESTIONNAIRES
SÉCURITÉ

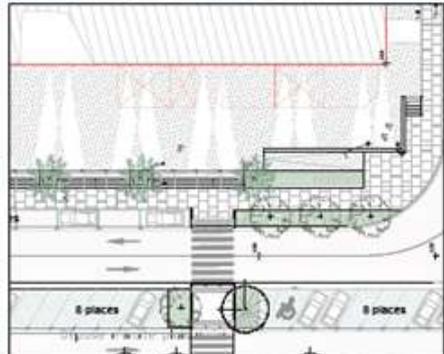
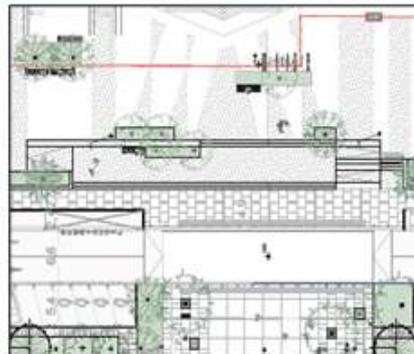
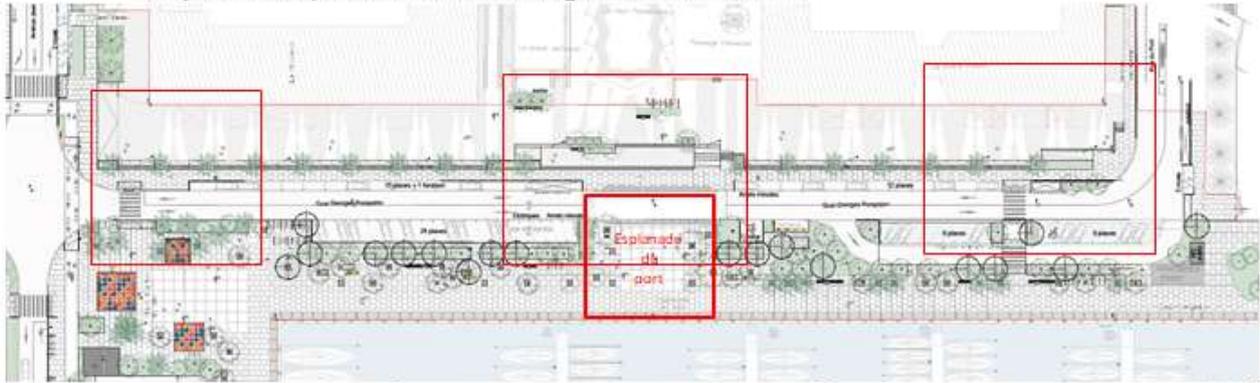
03/2





Les quais Pompidou
de haut
en bas

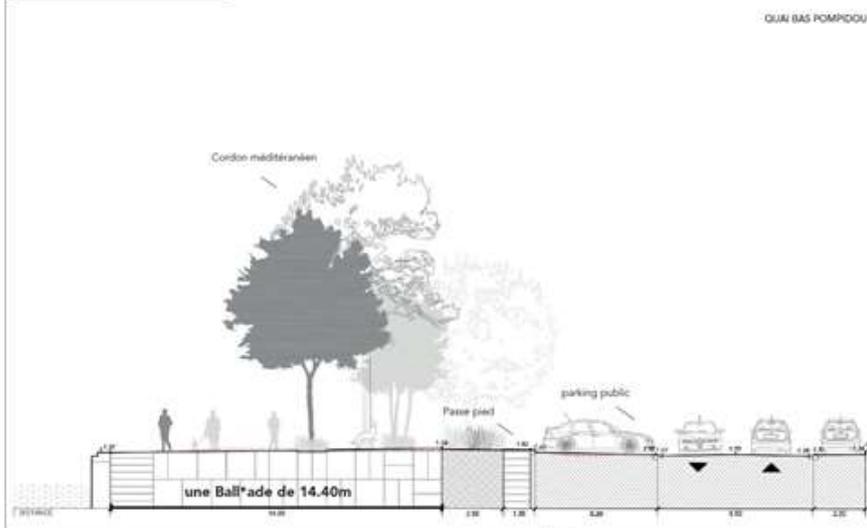
Le quai Pompidou: les aménagements urbains



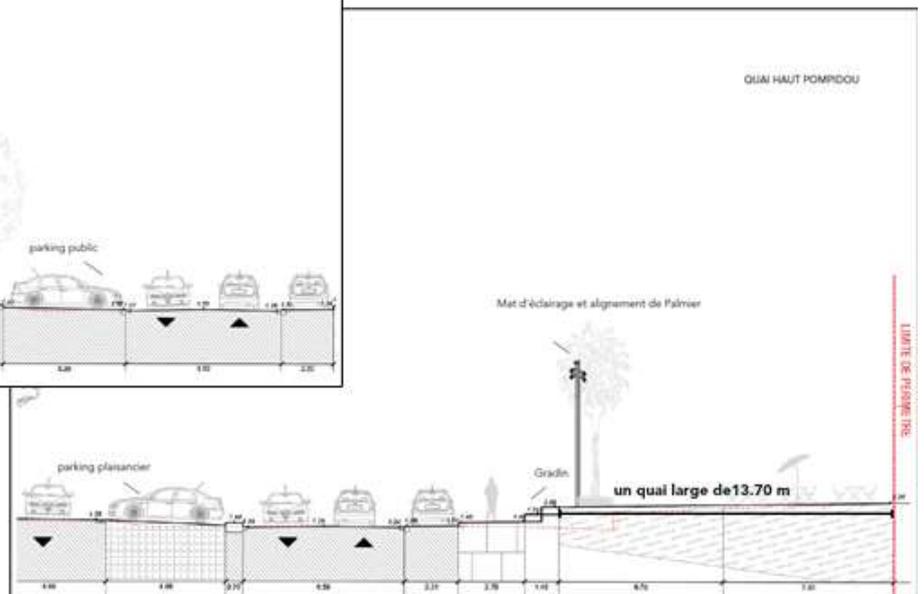
LA BALL*ADE : UN CENTRE VILLE APAISÉ
COUPES DE PROJET

01/4

QUAI BAS POMPIDOU



QUAI HAUT POMPIDOU



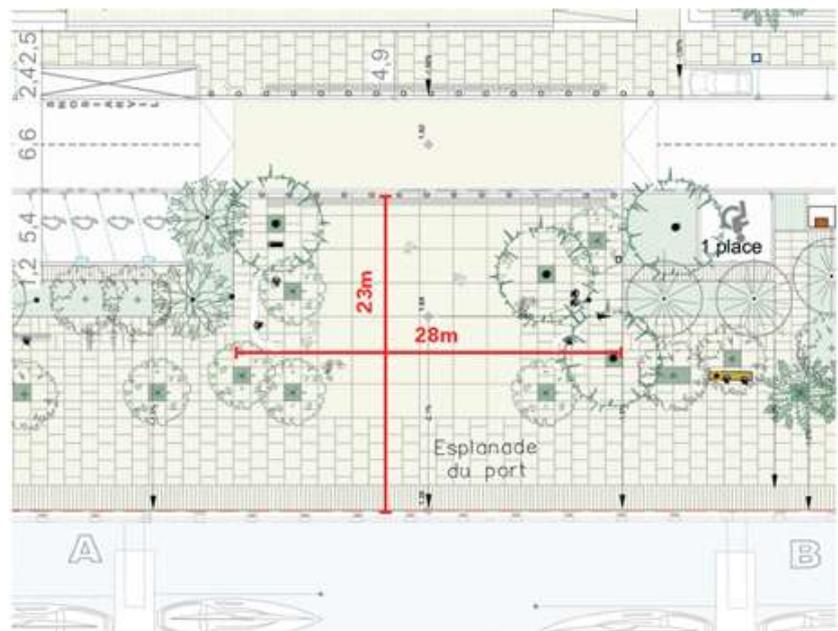


LA BALL*ADE : UNE PROMENADE CONFORTABLE ET ANIMÉE
LES PLACES ET LIEUX DE RENCONTRES

L'esplanade du port

Dans la continuité du passage Fenestrel, la place de l'eau s'ouvre sur une perspective formée par l'alignement des bateaux du port, elle est un nouvel espace ludique et le support d'évènements artistiques ponctuels. Elle diversifie les usages sur le quai Pompidou et en renforce la sécurité.

644m²





Diagnostic commerces : retours d'entretiens

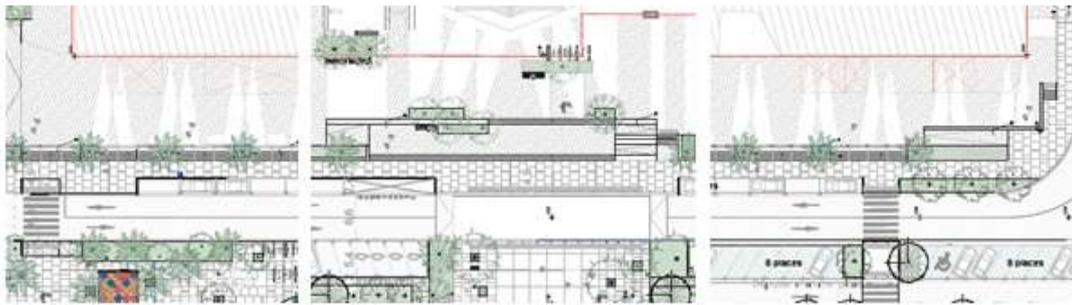
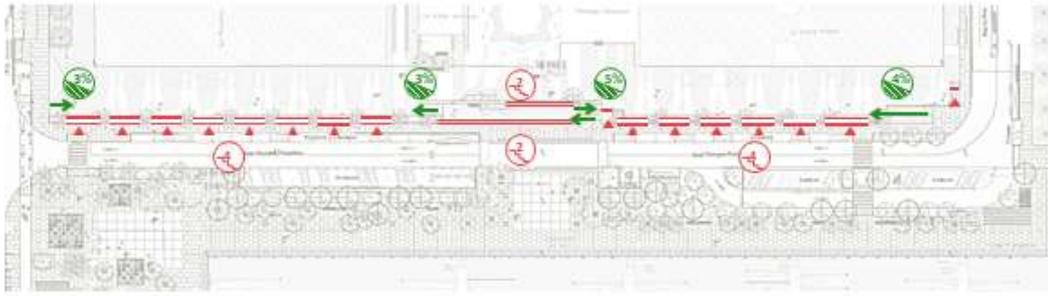
Les attendus

- Plus d'espaces de livraisons
- Des places d'arrêts-minutes pour les activités tabac, presse, boulangerie, pharmacie
- Des places vélo sur le quai haut
- Plus de végétalisation pour plus de fraîcheur
- Harmoniser et moderniser les aménagements des devantures
- Améliorer la visibilité des commerces depuis la voirie et la balade

Les craintes

- Impacts des travaux (CA, fréquentation, démontage des terrasses)
- Pérennité de leur activité (manque de trésorerie pour les commerces récents)
- Perte de surface sur le domaine public

Le quai Pompidou : accessibilité



Le quai Pompidou: les aménagements urbains



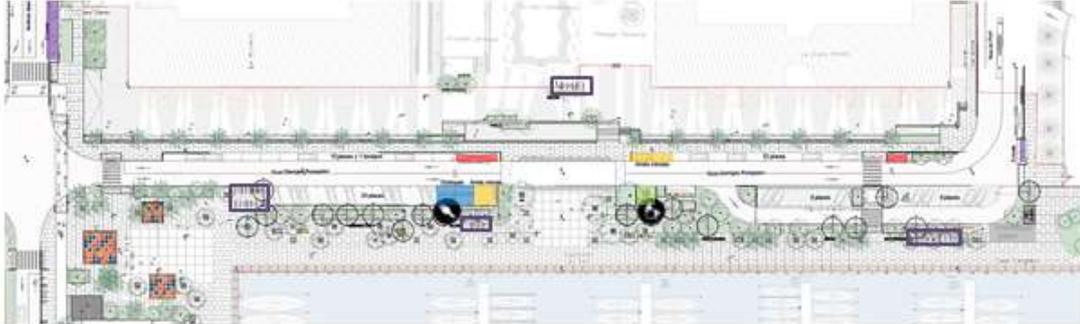
Le quai Pompidou: son fonctionnement



- 52 places de stationnement public dont 4 4 1
- 16 places de stationnement plaisancier

Rappel : aujourd'hui :

- 74 places de stationnement, avec une réglementation peu respectée
- Pas de place livraison clairement identifiée



Egalement du stationnement de service et de fonctionnement commercial :



56 vélos
12 deux roues



2 places livraison
- 1 grande place de 12m de long
- 1 place restreinte de 6m de long

Le quai haut Pompidou : état existant



Le quai haut Pompidou : état existant



Le quai Pompidou



Le quai Pompidou



Suppression du muret
Faciliter du franchissement

Le quai Pompidou depuis Le Delos

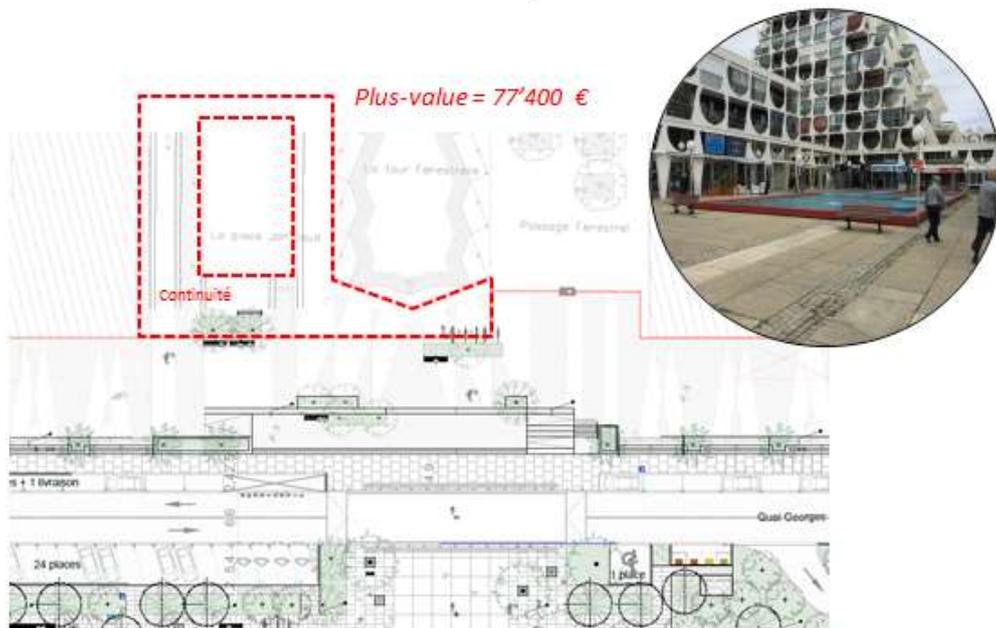


Le nouveau quai Pompidou élargit



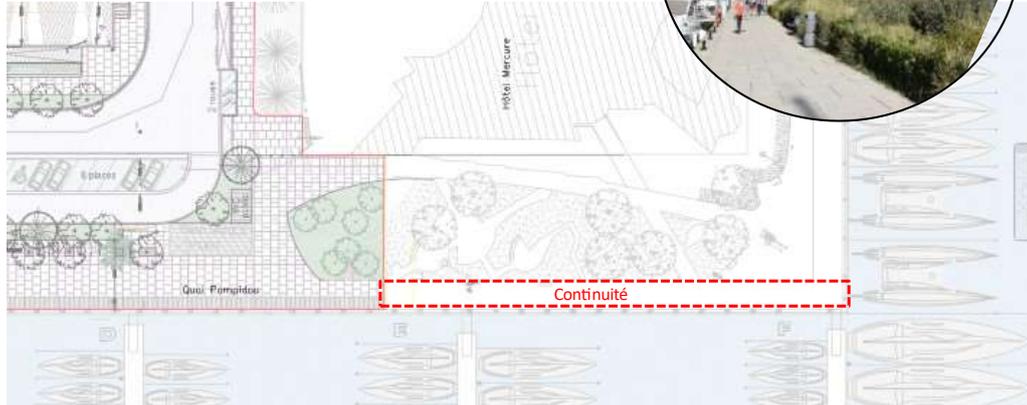
+ 5 m d'empise libre
Une offre commerciale revalorisée

OPTION 1 : continuité du béton sur la place Janicaud



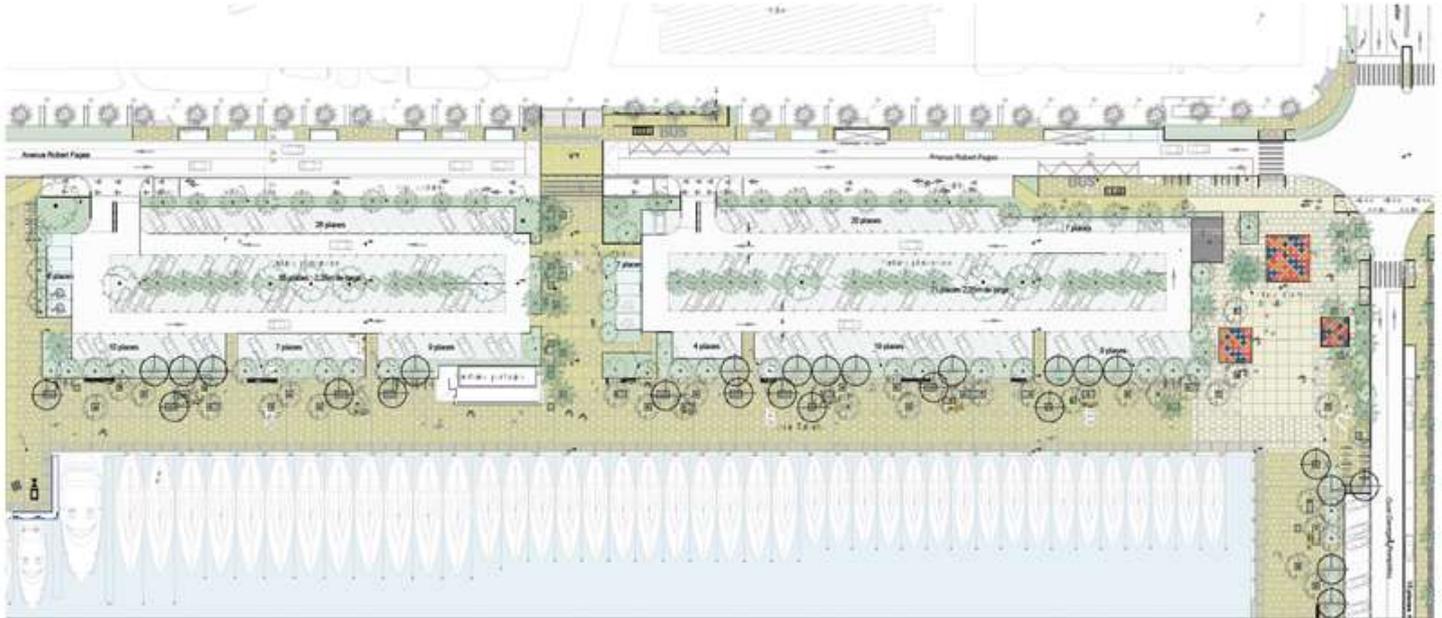
OPTION 3 : continuité du béton sur le quai Pompidou

Plus-value = 22'500 €



Le quai Tabarly et la place
d'entrée de ville

Tabarly: la place d'entrée de ville animée



Extrait de plan

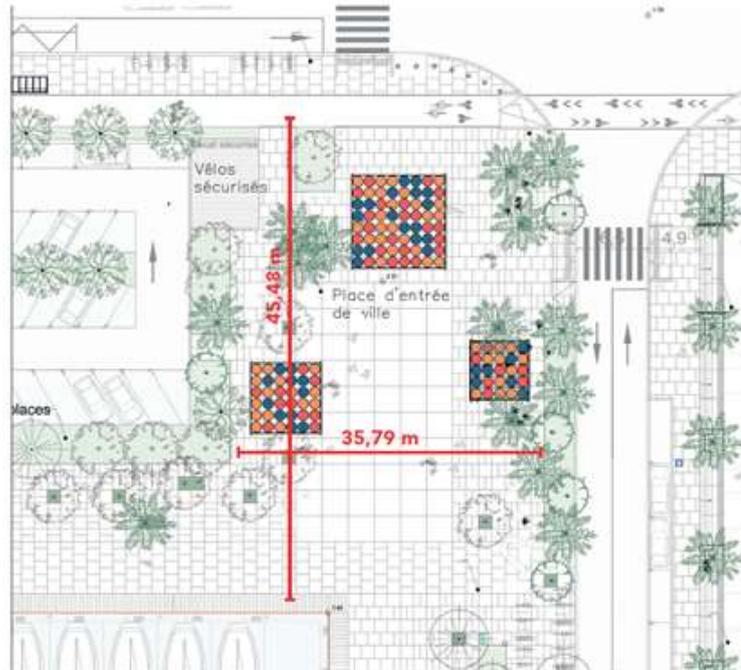
LA BALL*ADE : UNE PROMENADE CONFORTABLE ET ANIMÉE
LES PLACES ET LIEUX DE RENCONTRES

02/5

La place entrée de ville

Les voies re-calibrées laissent place à un vaste espace piéton à la jonction du quai Tabarly et du quai Pampidou. La place entrée de ville offre une double vue sur le palais des congrès et le port, qu'elle lie. Elle a pour vocation de renforcer l'usage des mobilités douces en y facilitant l'accès et l'utilisation : location de vélos, bornes de recharges électriques, vélo sécurisé....

1 627,73 m²



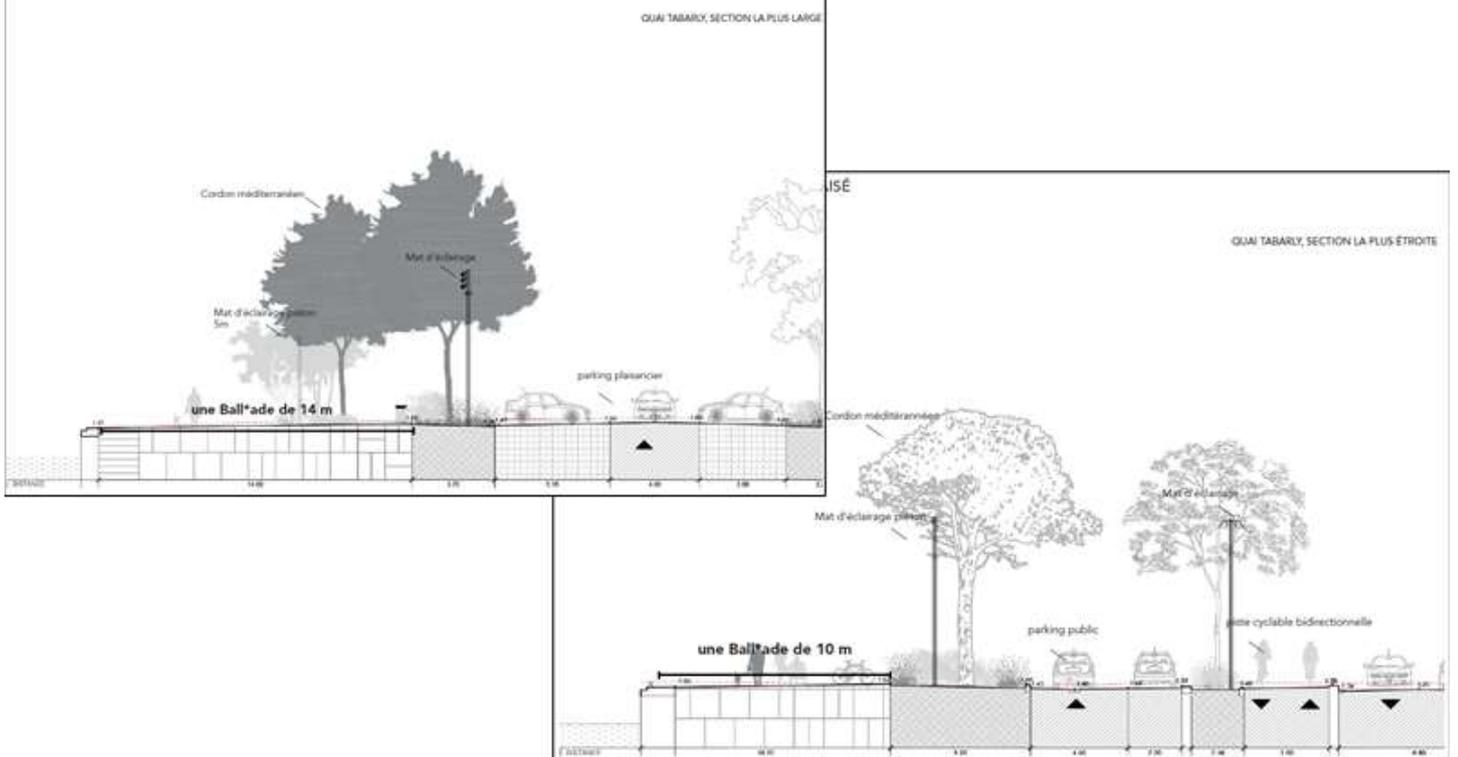
Vue sur la place d'entrée de ville



Vue sur la place d'entrée de ville



LA BALL*ADE : UN CENTRE VILLE APAISÉ
COUPES DE PROJET



LA BALL*ADE : UNE PROMENADE CONFORTABLE ET ANIMÉE
DES STRATES VÉGÉTALES PERMETTANT LA CIRCULATION DES REGARDS

02/3

QUAI TABARLY : ORGANISATION ET HAUTEUR DES PLANTATIONS





**LA BALL*ADE : UNE PROMENADE CONFORTABLE ET ANIMÉE
LES PLACES ET LIEUX DE RENCONTRES**

Le passage des expositions

Située sur le quai Tabarly dans la continuité de la vénéelle piétonne de la Grande Pyramide, cette place accueille des salons, festivals et autres événements organisés par la Grande-Motte tout au long de l'année. Le déploiement événementiel sur les quais et les places qui leurs sont contigües, amène les visiteurs à découvrir le centre-ville et offre plus de visibilité aux commerçants.

643,22m²

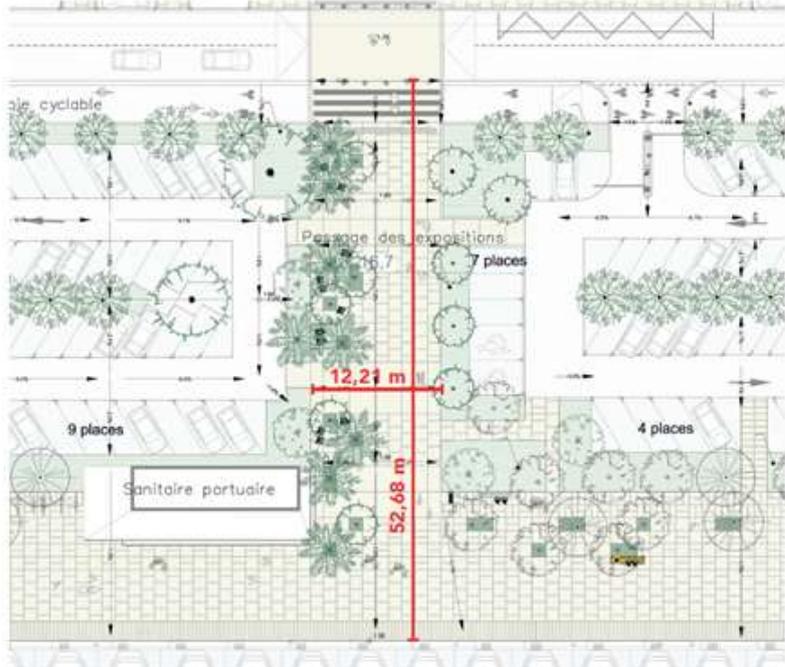
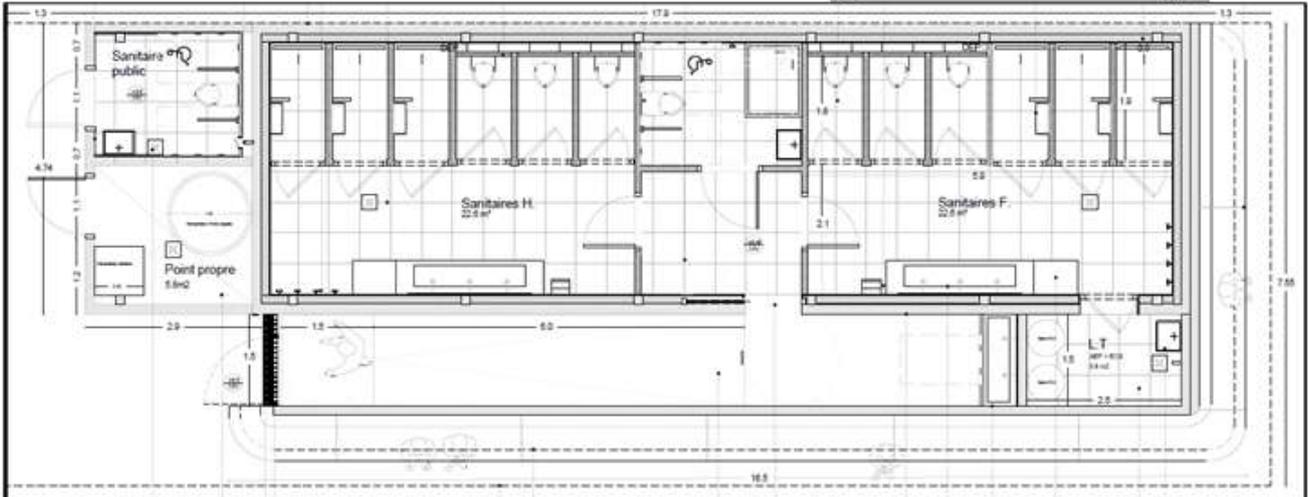


schéma de principe

Plan des sanitaires
plaisanciers + sanitaire public
type 01

JACUZZI	3,2 m ²	1	3,2 m ²
Espace Bain d'essai	7,5 m ²	1	7,5 m ²
Préparation bain en public			12,8 m ²
LOGEUR TECHNIQUES			
Local technique + entretien	3,76 m ²	1	3,8 m ²
Point propre	8,8 m ²	1	8,8 m ²
SANITAIRES			
Sanitaires mixte	4,8 m ²	1	4,8 m ²
Sous total			30,1 m²
			Surfaces closes
	SMAB	Quatre	TOTAL SMAB
Espace d'attente extérieur	8,1 m ²		8,1 m ²
ESPACE HOMME			
Chaise	1,16 m ²	3	3,5 m ²
Carrosse	7,53 m ²	3	22,6 m ²
Empilage et bords	12,8 m ²	1	12,8 m ²
ESPACE FEMME			
Chaise	1,16 m ²	3	3,5 m ²
Carrosse	7,53 m ²	3	22,6 m ²
Empilage et bords	12,8 m ²	1	12,8 m ²
SANITAIRES MIXE			
Carrosse	8,8 m ²	1	8,8 m ²
Sous total			80,2 m²
TOTAL			110,3 m²

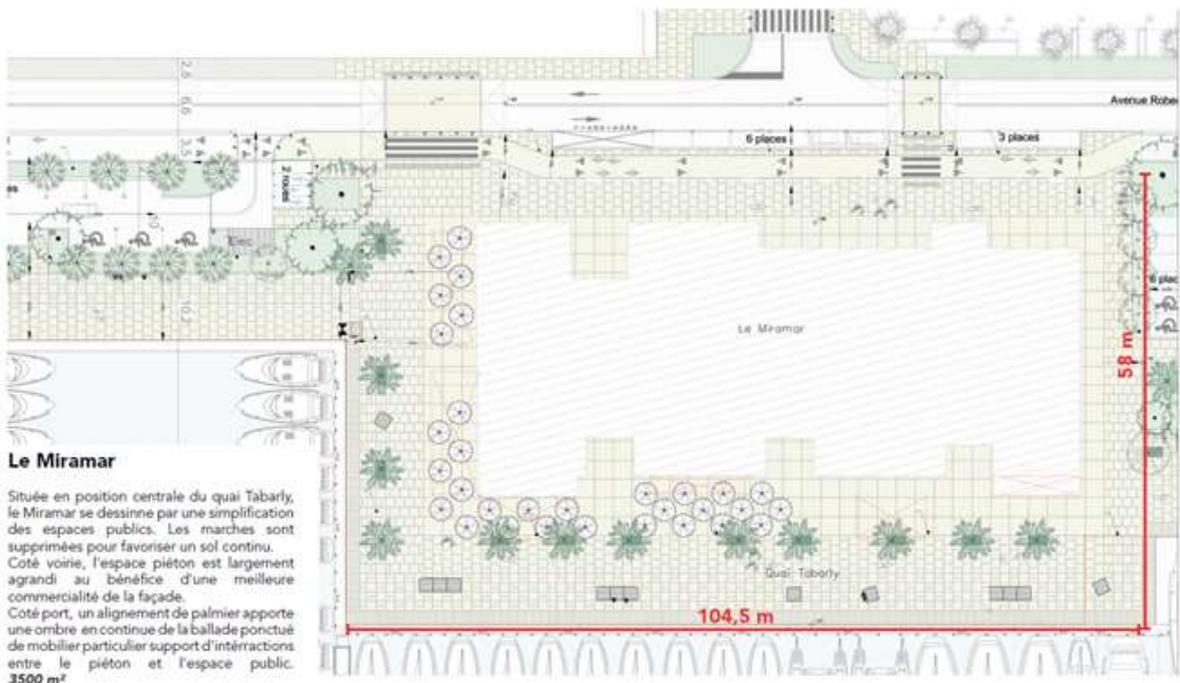


Un membre du conseil indique qu'il conviendrait pour le sanitaire public de prévoir des toilettes autonettoyantes et payantes qui fonctionnent très bien même dans les agglomérations importantes.



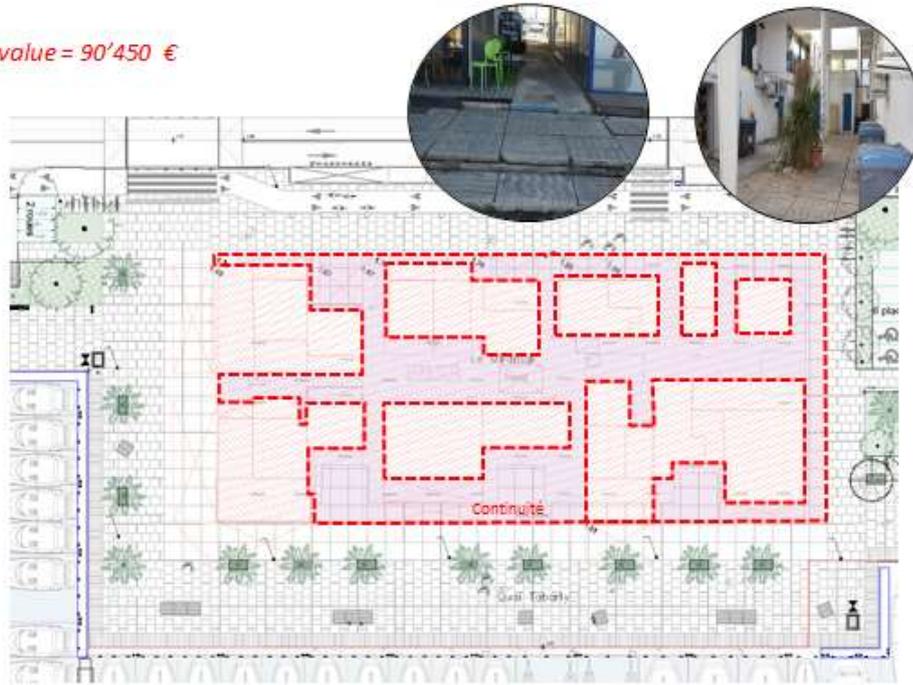
Le quai Fages Ouest du Miramar au couchant

LA BALL*ADE : UNE PROMENADE CONFORTABLE ET ANIMÉE LES PLACES ET LIEUX DE RENCONTRES

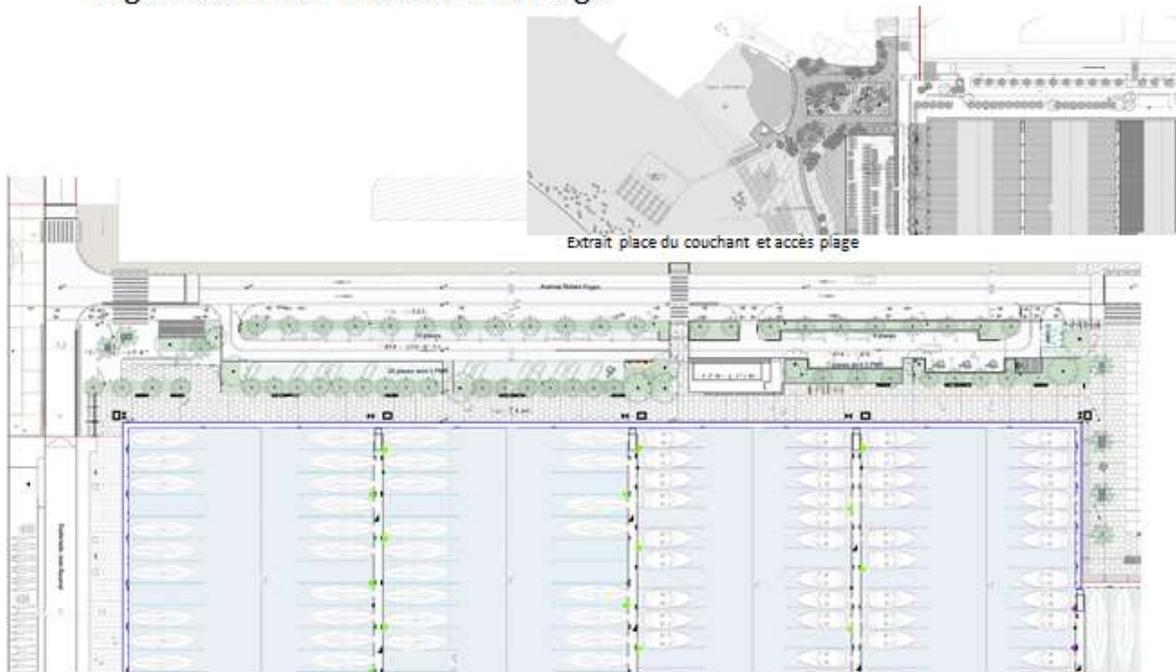


OPTION 2 : continuité du béton sur la copropriété du Miramar

Plus-value = 90'450 €



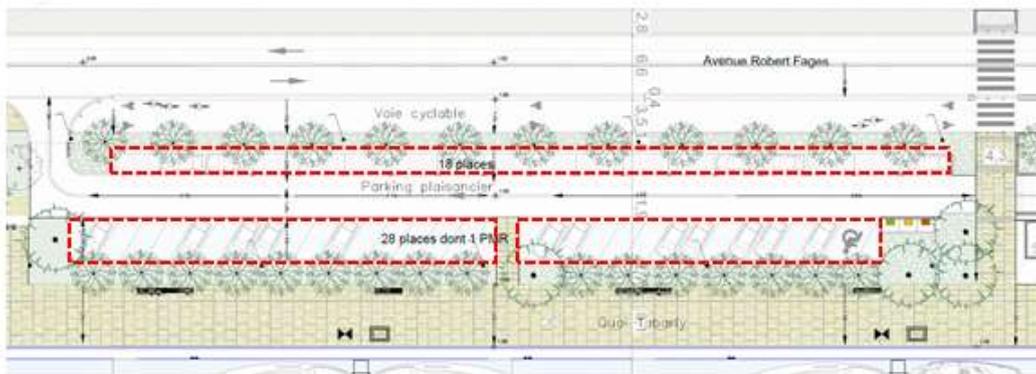
Fages ouest : du Miramar à la Plage



Extrait de plan

OPTION 4 : Parking plaisancier Fages perméable

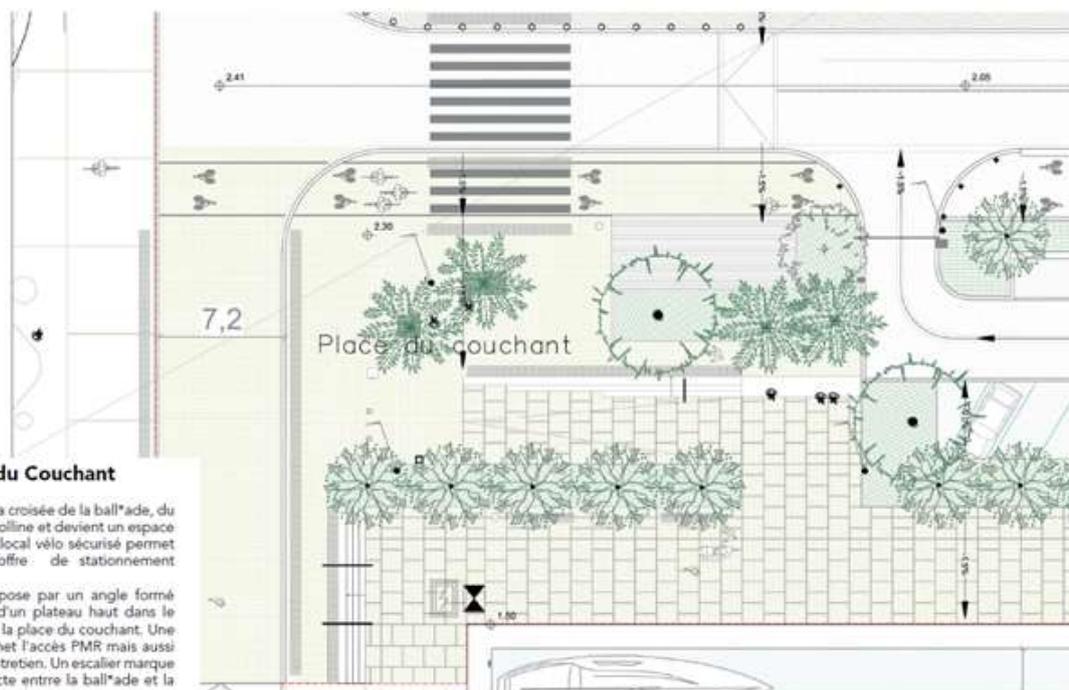
Plus-value = 38'940 €



Un représentant du CLUPP interroge la direction des ports : Comment sont traités les eaux polluées sur ces parkings perméables ?

Réponse du port : Le traitement se fait dans ce cas par drainage naturel à travers les sédiments présents dans les alcôves.

LA BALL*ADE : UNE PROMENADE CONFORTABLE ET ANIMÉE
LES PLACES ET LIEUX DE RENCONTRES



La Jonction du Couchant

Cet espace est à la croisée de la ball*ade, du Baumel et de la Colline et devient un espace de rencontre. Un local vélo sécurisé permet de compléter l'offre de stationnement sécurisée.

L'espace se compose par un angle formé par les quais et d'un plateau haut dans le prolongement de la place du couchant. Une large rampe permet l'accès PMR mais aussi aux véhicules d'entretien. Un escalier marque la continuité directe entre la ball*ade et la place du couchant.

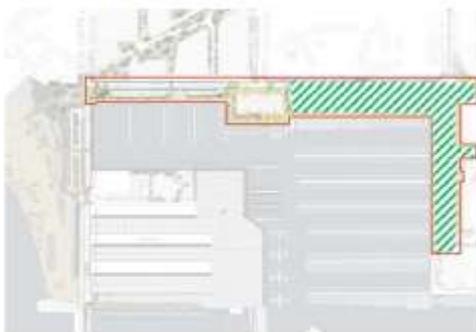
Chiffrage et options

Estimation PRO

Phase 1 Pompidou/Tabarly 2022-2023

7,105 M € HT à l'AVP

7,124 M€HT au PRO avec options et
aléas MOA



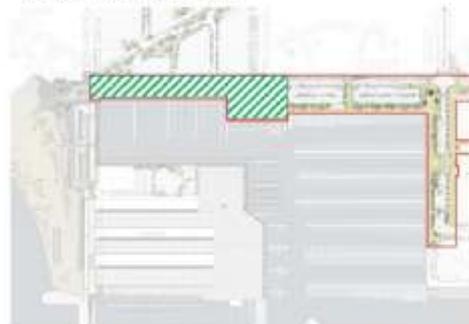
Y compris :

- Place Janicaud
- Continuité du béton sur Pompidou
- Bornes escamotables renforcées
- Herse enterrée
- Aléas MOA mis à jour

Phase 2 Fages Ouest 2025-2026

2,858 M€HT A l'AVP

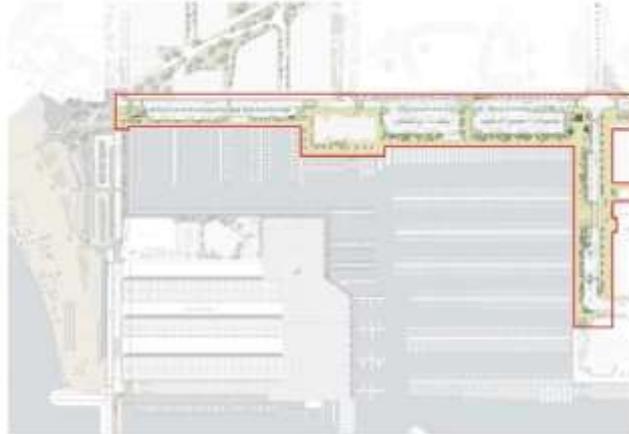
2,998 M€HT AU PRO avec options
et aléas MOA



Y compris :

- Parking Fages Ouest perméable
- Gestion du parking public
- Bornes escamotables renforcées
- Aléas MOA mis à jour

Estimation PRO



Estimation globale **AVP** : 9,964 M€ HT hors réseaux humides, y compris aléas MOA

Estimation globale **PRO** : 10,123 M€ HT hors réseaux humides, y compris aléas MOA, **soit 1,6% d'écart**

Y compris

- Place Janicaud
- Continuité béton sur le quai Pompidou (secteur Mercure)
- Parking plaisancier Fages Ouest en revêtement perméable
- Gestion parking public Fages Ouest
- Niveaux enterrés
- Bornes escamotables

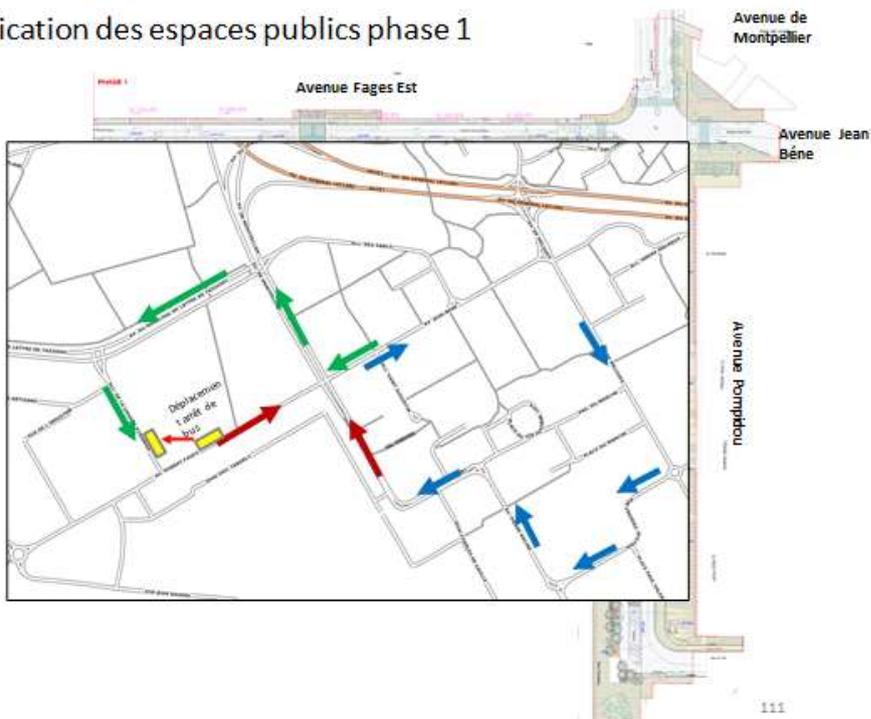
Fonctionnement en phase travaux
Phasage

Travaux de requalification des espaces publics phase 1

Itinéraires de déviation

A mettre en place durant la phase travaux

-  Sens unique
-  Déviation Av. Pompidou
-  Déviation Av. Fages
-  Arrêt de bus



Fonctionnement en phase travaux

Octobre 2022 à fin 2023

Maintien de la circulation

- Maintenir une voie de circulation 

Maintien des accès

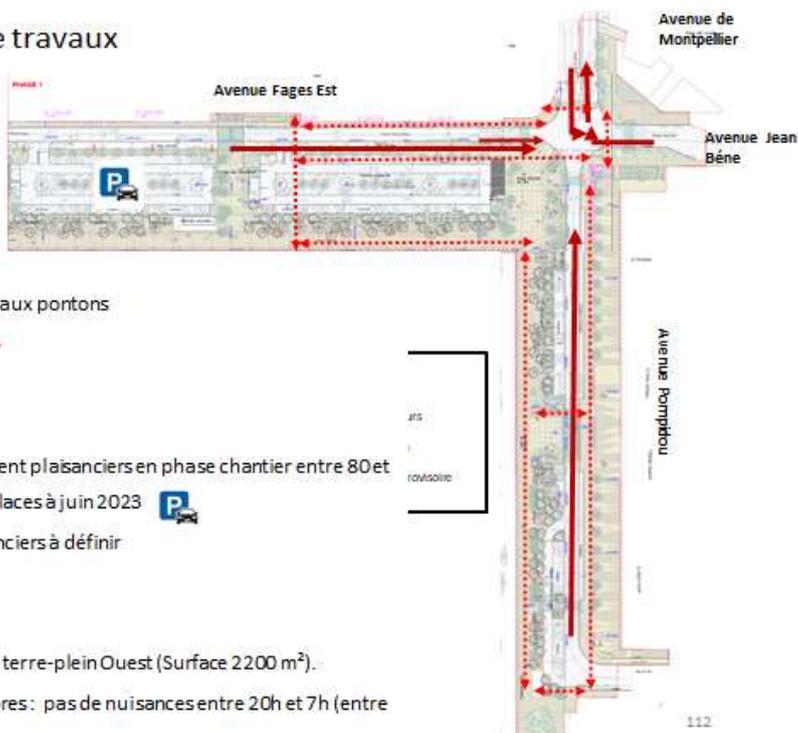
- Maintenir l'accès aux commerces et aux pontons
- Maintenir des accès piétons 
- Maintenir l'accès au Mercure

Maintien des stationnements

- Maintenir des places de stationnement plaisanciers en phase chantier entre 80 et 100 places suivant les mois et 150 places à juin 2023 
- Mode de gestion des parking plaisanciers à définir

Base vie

- Positionnement de la base vie sur le terre-plein Ouest (Surface 2200 m²).
- Contraintes horaires nuisances sonores: pas de nuisances entre 20h et 7h (entre 20h et 9h du 15/06 au 15/09)

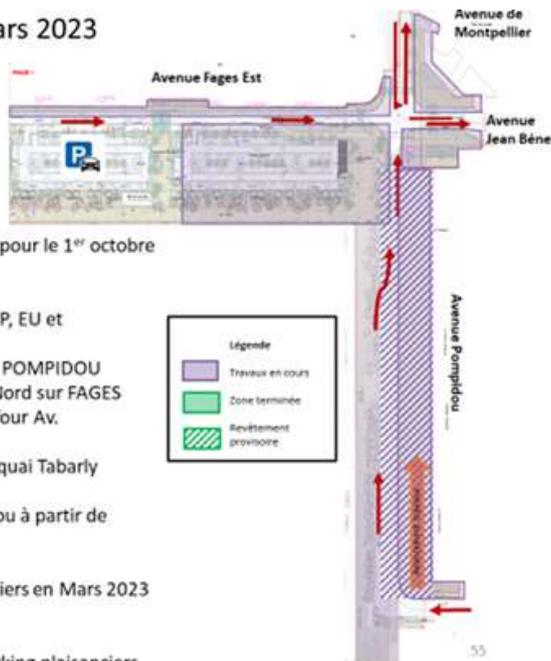


Phase 1 : Octobre 2022 à mars 2023

- 0 Démontage achevé des terrasses pour le 1^{er} octobre 2022
- 1
 - Intervention POA sur réseau EP, EU et raccordement AEP
 - Réalisation des quais haut sur POMPIDOU
 - Réalisation de la 1/2 chaussée Nord sur FAGES
 - Réalisation en partie du carrefour Av. Montpellier et Av. Béné
 - Réalisation des travaux Fages quai Tabarly
- 2
 - Travaux sur quais bas Pompidou à partir de décembre 22
- 3
 - Démarrage sanitaires plaisanciers en Mars 2023



Maintien de 80 places parking plaisanciers



Phase 2 : Avril 2023 à mai 2023

- 0 Montage des terrasses quai haut POMPIDOU
27 places de stationnement public disponible sur POMPIDOU
- 1
 - Réalisation des travaux quais bas sur POMPIDOU
 - Réalisation des travaux 1/2 chaussée Sud avenue Fages Est + 1er parking plaisancier sur le quai Tabarly
- 2 Fin des travaux sanitaires portuaires



Maintien de 80 places parking plaisanciers
Libération de 27 places publics



Phase 3 : Juin 2023

- 0 Libération du quai bas Sud POMPIDOU
Ouverture du parking plaisanciers POMPIDOU Sud
Réouverture double sens POMPIDOU
- 1
 - Réalisation de travaux quai bas Nord POMPIDOU
 - Réalisation de travaux 1/2 chaussée Sud Fages et quai Tabarly
 - Finalisation du revêtements carrefour Av. Montpellier/J. Béné
- 2 Réalisation revêtement provisoire secteur en travaux

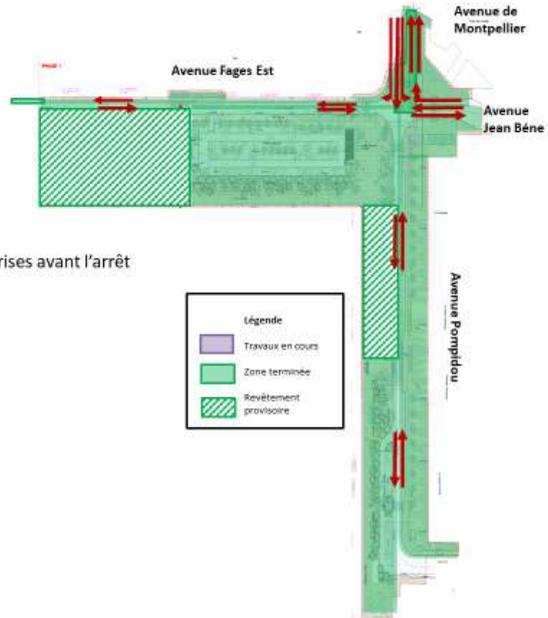


Maintien de 150 places parking plaisanciers
27 places stationnement publics



Phase 3 : Juin 2023

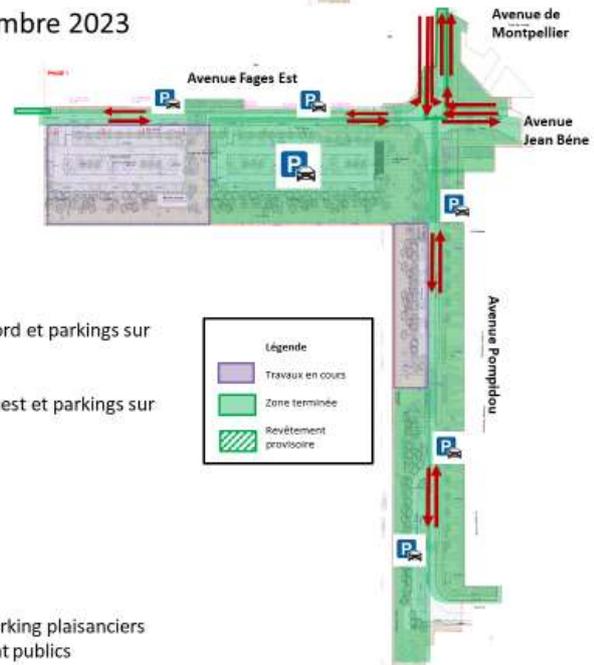
Restitution de l'ensemble des emprises avant l'arrêt estival



Phase 4 : Octobre à décembre 2023

- ① - Finalisation des quais bas Nord et parkings sur Pompidou
- Finalisation des quais bas ouest et parkings sur Fages
- Finalisation des plantations

Maintien de 150 places parking plaisanciers et 43 places stationnement publics



Séance est levée à 12h00

**