

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 16 décembre 2024

Nombre de membres en exercice : **64**
Nombre de présents : **38**
Nombre de représentés : **8**
Nombre d'absents : **18**

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, LE SEIZE DÉCEMBRE à 14 h 00, le Conseil Communautaire s'est réuni au siège, 1 rue Eliard Laude, à Le Port, en salle du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

Secrétaire de séance : M. Irchad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2024_181_CC_29
Tarifification domaniale pour les Ports de
Plaisance Ouest

Nombre de votants : 46

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
10 décembre 2024

- date d'affichage et de publication de la liste
des délibérations au plus tard le
23/12/2024

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Alexis POININ-COULIN - M. Salim NANA-IBRAHIM - M. Jean-Philippe MARIE-LOUISE - Mme Virginie SALLE - M. Irchad OMARJEE - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Marie-Anick FLORIAN - M. Michel CLEMENTE - M. Yann CRIGHTON - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Gilles HUBERT - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - M. Philippe ROBERT - Mme Florence HOAREAU - Mme Annick LE TOULLEC - M. Henry HIPPOLYTE - Mme Catherine GOSSARD - M. Jean-Claude ADOIS - M. Armand MOUNIATA - Mme Brigitte LAURESTANT - M. Fayzal AHMED-VALI - Mme Danila BEGUE - M. Pierre Henri GUINET - Mme Brigitte DALLY - M. Philippe LUCAS - M. Jacky CODARBOX - Mme Marie-Annick HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Jean François NATIVEL - M. Josian ACADINE - Mme Audrey FONTAINE - M. Christophe DAMBREVILLE

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Tristan FLORIAN - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M. Julius METANIRE - M. Jean-Noel JEAN-BAPTISTE - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - Madame Martine GAZE - M. Alain BENARD - Mme Lucie PAULA - Mme Eglantine VICTORINE - M. Karl BELLON - Mme Amandine TAVEL - M. Maxime FROMENTIN - Mme Marie ALEXANDRE - Mme Jacqueline SILOTIA - M. Rahfick BADAT - Mme Armande PERMALNAICK - Mme Jocelyne JANNIN - M. Jean MARCEAU

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Suzelle BOUCHER procuration à M. Michel CLEMENTE - Mme Melissa PALAMA-CENTON procuration à Mme Audrey FONTAINE - M. Dominique VIRAMA-COUTAYE procuration à M. Yann CRIGHTON - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR procuration à M. Irchad OMARJEE - M. Olivier HOAREAU procuration à Mme Annick LE TOULLEC - Mme Jasmine BETON procuration à Mme Catherine GOSSARD - M. Bruno DOMEN procuration à M. Daniel PAUSE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 DÉCEMBRE 2024

AFFAIRE N°2024_181_CC_29 : TARIFICATION DOMANIALE POUR LES PORTS DE PLAISANCE OUEST

Le Président de séance expose :

Il est nécessaire de maintenir un service public portuaire de qualité tout en assurant l'équilibre financier de la Régie. A ce titre, les grilles tarifaires des bâtiments, terre-pleins, et camions soumis aux procédures de renouvellement des Autorisations d'Occupation Temporaire (AOT) doivent être adaptées en raison de l'évolution des coûts de gestion et d'entretien des infrastructures portuaires. L'ensemble des tarifs ci-dessous sont des montants planchers. Dans le cadre des procédures de renouvellement des AOTs, les candidats pourront proposer des montants supérieurs.

Objectifs :

- Harmoniser et ajuster les tarifs des AOT en fonction de l'activité économique réelle pour chaque port
- Mettre en place une part variable en fonction du chiffre d'affaires généré.
- Appliquer une révision des loyers basée sur l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) pour les bâtiments, avec un alignement sur les pratiques en vigueur sur d'autres ports comme Saint-Gilles.
- Appliquer une actualisation des loyers avant toute nouvelle mise en concurrence, basée sur l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC)

Pour ces 2 derniers points, et pour mémoire :

L'**actualisation** d'un montant compense le décalage entre la date d'origine de fixation du prix et la date actuelle (généralement, quelques années plus tard) et va permettre de mettre à jour ce montant à un instant T, une seule fois.

La **révision** compense la variation économique des montants et s'applique de manière récurrente tout au long du contrat.

1. PORT DE PLAISANCE DE SAINT-GILLES-LES-BAINS : TARIFICATIONS ACTUELLES ET PROPOSITIONS

Aujourd'hui, afin de relancer les nouvelles procédures pour les locaux et emplacements dont les AOTs arrivent à terme, il est nécessaire d'actualiser les montants. Il est proposé la formule d'actualisation des loyers basée sur l'ILC, à appliquer lors de chaque lancement de mise en concurrence.

Nouveau loyer : Loyer initial x (ILC /ILCo)

- ILC : dernier indice des loyers commerciaux connu à la date de lancement d'une consultation
- ILCo : dernier indice des loyers commerciaux connu à ce jour, valeur premier trimestre 2024 : 134,58

Proposition

Il est proposé de créer une grille de montants planchers.

Port de Saint-Gilles-les-Bains								
ACTIVITE M ² / HT MENSUEL	DATE DE VALEUR *	Terrasse, terre plein sans construction	Batiment	Terre plein avec projet de construction	Charges	PARKING	speciales	Part variable
Restauration, bar, boîte de nuit	29/06/2024	14,62 €	28,11 €	14,62 €	2,81 €	1,00 €	0,50 €	2% CA HT ANNUEL
Autres activités	29/06/2024	5,62 €	25,86 €	10,00 €	2,81 €	1,00 €	0,50 €	2% CA HT ANNUEL
Ateliers techniques	29/06/2024	5,62 €	11,24 €	10,00 €	2,81 €	1,00 €	0,50 €	2% CA HT ANNUEL
Associations, ligues	29/06/2024	5,62 €	10,37 €	10,00 €	0,00 €	1,00 €	0,50 €	0,00%
Etablissements Publics	29/06/2024	5,62 €	22,49 €	10,00 €	2,81 €	1,00 €	0,50 €	0,00%
Occupants Bases Nautiques	29/06/2024	1,00 €	3,00 €	2,00 €	0,00 €	1,00 €	0,50 €	0,00%
AOT CAMION Restauration	29/06/2024	14,62 €		14,62 €		14,62 €	0,50 €	2% CA HT ANNUEL
AOT CAMION Autres activités	29/06/2024	12,00 €		12,00 €		12,00 €	0,50 €	2% CA HT ANNUEL

*L'indice ILC du premier trimestre 2024 (134,58) est utilisé comme base de calcul.

2. PORT DE PLAISANCE DE SAINT-LEU : TARIFICATIONS ACTUELLES ET PROPOSITIONS

Tarification des commerces ambulants (forains)

Tarifs actuels

Les forains bénéficient actuellement de loyers modestes, avec une moyenne de 80 € HT par mois pour une présence dominicale.

Proposition de tarification

Il est proposé d'augmenter la tarification, en tenant compte de l'espace utilisé et des revenus générés par l'activité. Une part fixe et une part variable en adéquation avec l'activité sont envisagées.

La partie révision et actualisation est abordée au point 4 ci-après.

Tarification de la rondavelle

Tarif actuel

Depuis 2017, le montant de la part fixe est de 2 764,98 € HT par mois non révisé avec une part variable de 2% du chiffre d'affaire.

Proposition de révision

Afin d'actualiser le montant plancher de la part fixe, il est nécessaire d'appliquer la formule de révision de l'ILC (indice des loyers commerciaux), soit une augmentation de 22,35 % à prévoir. La nouvelle tarification prendrait donc en compte cette évolution avec une part variable plancher maintenue à 2 %.

L'augmentation prend en compte l'évolution des indices de référence et permet d'adapter les tarifs de la rondavelle sur ceux pratiqués sur d'autres ports comparables, comme Saint-Gilles.

Tarification de la poissonnerie

Tarif actuel

La poissonnerie bénéficie actuellement d'un loyer modeste, avec une moyenne de 73,73 € HT par mois.

Proposition de révision

Il est proposé d'augmenter la tarification, en tenant compte des revenus générés par l'activité. Une part fixe et une part variable en adéquation avec l'activité sont envisagées. Cette révision permettrait de mieux refléter l'activité économique générée tout en assurant une juste contribution de la poissonnerie à l'économie du port : Ces nouveaux tarifs s'appliqueront à toutes les AOT futures.

La poissonnerie actuelle doit faire l'objet de travaux importants. Dans l'attente de la réalisation des travaux par la collectivité, il est proposé une tarification divisée par 2 pour la partie bâtiment, soit 7,50 € HT/m²/mois. La tarification pleine s'appliquera le 1^{er} du mois qui suivra l'installation dans le nouveau local.

Tarification autres

Tarif actuel

Il n'y a pas d'autres tarifications actuellement sur le port.

Proposition

Il est proposé de créer une grille de montants planchers.

Port de Saint Leu									
ACTIVITE M ² / HT MENSUEL	DATE DE VALEUR *	Terrasse, terre plein sans construction	Batiment	Terre plein avec projet de construction	Charges	PARKING	Installations spéciales	Part variable	
Restauration, bar, boîte de nuit	29/06/2024	8,00 €	20,00 €	8,00 €	0,00 €	0,50 €	0,50 €	2% CA HT ANNUEL	
Autres activités	29/06/2024	3,00 €	15,00 €	8,00 €	0,00 €	0,50 €	0,50 €	2% CA HT ANNUEL	
Ateliers techniques	29/06/2024	3,00 €	9,50 €	8,00 €	0,00 €	0,50 €	0,50 €	2% CA HT ANNUEL	
Associations, ligues	29/06/2024	3,00 €	9,00 €	8,00 €	0,00 €	0,50 €	0,50 €	0,00%	
Etablissements Publics	29/06/2024	3,00 €	12,00 €	8,00 €	0,00 €	0,50 €	0,50 €	0,00%	
Occupants Bases Nautiques	29/06/2024	1,00 €	3,00 €	2,00 €	0,00 €	0,50 €	0,50 €	0,00%	
AOT CAMION (hors restauration)	29/06/2024	6,00 €		6,00 €		6,00 €	0,50 €	2% CA HT ANNUEL	
forains liés à la rondavelle	29/06/2024	500€ HT/MOIS	Pour une surface comprise entre 9m ² et 12m ²						2% CA HT ANNUEL

*L'indice ILC du premier trimestre 2024 (134,58) est utilisé comme base de calcul.

3. PORTS DE PLAISANCE DE LA POINTE DES GALETS : TARIFICATIONS ACTUELLES ET PROPOSITIONS

Contexte :

La régie des ports de plaisance du TCO gère les bâtiments et terre-pleins du port de plaisance de la Pointe des Galets. Les tarifs actuels appliqués sont devenus hétérogènes et difficiles à justifier, notamment en raison de la non-actualisation des tarifs et des surfaces réelles des bâtiments et des terre-pleins depuis que la régie exploite le port. De plus, certaines prestations comme l'eau, l'électricité, et la gestion des déchets ne sont pas facturées aux usagers, ce qui représente un coût supporté entièrement par la régie.

Les tarifs des bâtiments varient actuellement entre 2,83€TTC/m²/mois et 12,25€TTC/m²/mois. Les tarifs des terre-pleins se situent entre 0,25€TTC/m²/mois et 0,58€TTC/m²/mois.

Ces tarifs sont restés les mêmes depuis le transfert de compétence.

Il est donc nécessaire :

D'harmoniser les tarifs pour assurer une cohérence des tarifs en fonction de la typologie et de l'utilisation des espaces (ex : bureaux, entrepôts, espaces techniques).

D'introduire une part variable liée au chiffre d'affaires des entreprises locataires, permettant d'ajuster la redevance en fonction de la performance économique des entreprises. Cela permettra la mise en place un système de collecte de données sur la santé financière des entreprises, afin d'orienter les décisions tarifaires futures.

Proposition

Il est proposé de créer une grille de montant plancher.

Port de la Pointe des Galets								
ACTIVITE M ² / HT MENSUEL	DATE DE VALEUR *	Terrasse, terre plein sans construction	Batiment	Terre plein avec projet de construction	Charges	PARKING	Installations spéciales	Part variable
Restauration, bar, boîte de nuit	29/06/2024	5,00 €	14,00 €	5,00 €	0,00 €	0,50 €	0,50 €	1,5% CA HT ANNUEL
Autres activités	29/06/2024	1,00 €	8,00 €	5,00 €	0,00 €	0,50 €	0,50 €	1,5% CA HT ANNUEL
Ateliers techniques <200 m ²	29/06/2024	1,00 €	8,00 €	5,00 €	0,00 €	0,50 €	0,50 €	1,5% CA HT ANNUEL
Ateliers techniques >=200 m ²	29/06/2024	1,00 €	5,00 €	5,00 €	0,00 €	0,50 €	0,50 €	1,5% CA HT ANNUEL
Associations, ligues	29/06/2024	1,00 €	6,50 €	5,00 €	0,00 €	0,50 €	0,50 €	0,00%
Etablissements Publics	29/06/2024	1,00 €	10,00 €	5,00 €	0,00 €	0,50 €	0,50 €	0,00%
Occupants Bases Nautiques	29/06/2024	1,00 €	3,00 €	2,00 €	0,00 €	0,50 €	0,50 €	0,00%
AOT CAMION Restauration	29/06/2024	5,00 €		5,00 €		5,00 €	0,50 €	2% CA HT ANNUEL
AOT CAMION Autres activités	29/06/2024	4,00 €		4,00 €		4,00 €	0,50 €	2% CA HT ANNUEL

*L'indice ILC du premier trimestre 2024 (134,58) est utilisé comme base de calcul.

Face à l'incertitude découlant de la mise en place des nouvelles tarifications sur le port de la Pointe des Galets, il est proposé pour **ce premier lancement** avec ces nouvelles tarifications, l'échelonnement de la part variable, hormis pour les camions, suivant :

Année 1 : part variable de 0,5% (valeur plancher) du Chiffre d'Affaires.

Année 2 : part variable de 0,5% (valeur plancher) du Chiffre d'Affaires.

Année 3 et suivantes : part variable de 1,5% (valeur plancher) du Chiffre d'Affaires.

4. PORTS DE PLAISANCES : REVISION ET ACTUALISATION DES LOYERS

RÉVISION DES PRIX

Les différentes AOTs ayant des durées longues, il faut prévoir une révision de prix.

Il est proposé une révision annuelle, selon la formule suivante :

La part fixe forfaitaire est révisée annuellement au 1er janvier en considérant la variation de l'indice des loyers commerciaux. La formule de révision étant la suivante :

$$R = R_0 \times (ILC / ILC_0)$$

- ILC₀ : dernier indice des loyers commerciaux connu à la date de signature de la convention
- ILC : dernier indice des loyers commerciaux connu au 1er janvier de l'année n
- R₀ : montant de la redevance y compris charges valeur date de signature de la convention
- R : montant de la redevance y compris charges à la date de paiement de celle-ci.

ACTUALISATION DES PRIX

Afin d'avoir une grille tarifaire évolutive, il est proposé de créer une formule d'actualisation des loyers basée sur l'ILC, à appliquer lors de chaque lancement de mise en concurrence.

Nouveau loyer : Loyer initial x (ILC / ILC₀)

- ILC : dernier indice des loyers commerciaux connu à la date de lancement d'une consultation
- ILC₀ : dernier indice des loyers commerciaux connu à ce jour, valeur premier trimestre 2N24 : 134,58

Cette formule sera systématiquement appliquée à chaque lancement d'une consultation.

Le conseil portuaire de Saint-Gilles-les-bains en date du 7 octobre 2024 a émis un avis favorable.

Le conseil portuaire de Saint-Leu en date du 8 octobre 2024 a émis un avis favorable.

Le conseil portuaire de la Pointe des Galets en date du 9 octobre 2024 a émis un avis favorable avec inquiétude d'une partie du conseil portuaire sur le montant des AOTs associatives.

Le conseil exploitation en date du 10 octobre 2024 a émis un avis favorable.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 03/12/2024.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Où l'exposé du Président de séance,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À LA MAJORITÉ (PAR 4 ABSTENTIONS) 0 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE DE :

Envoyé en préfecture le 19/12/2024
Reçu en préfecture le 19/12/2024
Publié le 0 SANS PARTICIPATION, 0
ID : 974-249740101-20241219-2024_181_CC_29-DE

- **VALIDER les montants planchers de la grille tarifaire du port de Saint-Gilles-les-bains ;**
- **VALIDER les montants planchers de la grille tarifaire du port de Saint-leu;**
- **VALIDER les montants planchers de la grille tarifaire du port de la Pointe des Galets;**
- **VALIDER les formules de révision et d'actualisation;**
- **VALIDER le tarif de 7,5 € HT/m2/mois pour le bâtiment de la poissonnerie de Saint-Leu dans l'attente des travaux prévus par la collectivité;**
- **VALIDER l'échelonnement des parts variables sur 3 années lors de la consultation à venir sur le port de la pointe des galets, hormis pour les camions.**

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le
Le Président de séance
Emmanuel SERAPHIN
Président

TARIFICATION AOT DOMANIALES POUR LES PORTS DE PLAISANCE OUEST

Port de Saint-Gilles-les-Bains									
ACTIVITE M ² / HT MENSUEL	DATE DE VALEUR *	Terrasse, terre plein sans construction	Batiment	Terre plein avec projet de construction	Charges	PARKING	Installations spéciales	Part variables	
restauration, bar, boîte de nuit	29/06/2024	14,62 €	28,11 €	14,62 €	2,81 €	1,00 €	0,50 €	2% CA HT ANNUUEL	
Autres activités	29/06/2024	5,62 €	25,86 €	10,00 €	2,81 €	1,00 €	0,50 €	2% CA HT ANNUUEL	
Ateliers techniques	29/06/2024	5,62 €	11,24 €	10,00 €	2,81 €	1,00 €	0,50 €	2% CA HT ANNUUEL	
Association, ligues	29/06/2024	5,62 €	10,37 €	10,00 €	0,00 €	1,00 €	0,50 €	0,00%	
Etablissements Publics	29/06/2024	5,62 €	22,49 €	10,00 €	2,81 €	1,00 €	0,50 €	0,00%	
Bases Nautiques	29/06/2024	1,00 €	3,00 €	2,00 €	0,00 €	1,00 €	0,50 €	0,00%	
AOT CAMION Restauration	29/06/2024	14,62 €		14,62 €		14,62 €	0,50 €	2% CA HT ANNUUEL	
AOT CAMION Autres activités	29/06/2024	12,00 €		12,00 €		12,00 €	0,50 €	2% CA HT ANNUUEL	

Port de la Pointe des Galets									
ACTIVITE M ² / HT MENSUEL	DATE DE VALEUR *	Terrasse, terre plein sans construction	Batiment	Terre plein avec projet de construction	Charges	PARKING	Installations spéciales	Part variables	
restauration, bar, boîte de nuit	29/06/2024	5,00 €	14,00 €	5,00 €	0,00 €	0,50 €	0,50 €	1,5% CA HT ANNUUEL	
Autres activités	29/06/2024	1,00 €	8,00 €	5,00 €	0,00 €	0,50 €	0,50 €	1,5% CA HT ANNUUEL	
Ateliers techniques <200 m ²	29/06/2024	1,00 €	8,00 €	5,00 €	0,00 €	0,50 €	0,50 €	1,5% CA HT ANNUUEL	
Ateliers techniques >=200 m ²	29/06/2024	1,00 €	5,00 €	5,00 €	0,00 €	0,50 €	0,50 €	1,5% CA HT ANNUUEL	
Association, ligues	29/06/2024	1,00 €	6,50 €	5,00 €	0,00 €	0,50 €	0,50 €	0,00%	
Etablissements Publics	29/06/2024	1,00 €	10,00 €	5,00 €	0,00 €	0,50 €	0,50 €	0,00%	
Bases Nautiques	29/06/2024	1,00 €	3,00 €	2,00 €	0,00 €	0,50 €	0,50 €	0,00%	
CAMION Restauration	29/06/2024	5,00 €		5,00 €		5,00 €	0,50 €	2% CA HT ANNUUEL	
CAMION Autres activités	29/06/2024	4,00 €		4,00 €		4,00 €	0,50 €	2% CA HT ANNUUEL	

Port de Saint Leu									
ACTIVITE M ² / HT MENSUEL	DATE DE VALEUR *	Terrasse, terre plein sans construction	Batiment	Terre plein avec projet de construction	Charges	PARKING	Installations spéciales	Part variables	
restauration, bar, boîte de nuit	29/06/2024	8,00 €	20,00 €	8,00 €	0,00 €	0,50 €	0,50 €	2% CA HT ANNUUEL	
Autres activités	29/06/2024	3,00 €	15,00 €	8,00 €	0,00 €	0,50 €	0,50 €	2% CA HT ANNUUEL	
Ateliers techniques	29/06/2024	3,00 €	9,50 €	8,00 €	0,00 €	0,50 €	0,50 €	2% CA HT ANNUUEL	
Association, ligues	29/06/2024	3,00 €	9,00 €	8,00 €	0,00 €	0,50 €	0,50 €	0,00%	
Etablissements Publics	29/06/2024	3,00 €	12,00 €	8,00 €	0,00 €	0,50 €	0,50 €	0,00%	
Bases Nautiques	29/06/2024	1,00 €	3,00 €	2,00 €	0,00 €	0,50 €	0,50 €	0,00%	
CAMION Autres activités	29/06/2024	6,00 €		6,00 €		6,00 €	0,50 €	2% CA HT ANNUUEL	
forains liés à la rondavelle	29/06/2024	500€ HT/MOIS							2% CA HT ANNUUEL
Pour une surface comprise entre 9m ² et 12m ²									

*L'indice ILC du premier trimestre 2024 (134,58) est utilisé comme base de calcul