



RAPPORT D'OBSERVATIONS DÉFINITIVES ET SA RÉPONSE

COMMUNE DE LA GRANDE-MOTTE (Hérault)

Exercices 2017 et suivants

TABLE DES MATIÈRES

SYNTHÈSE	5
RECOMMANDATIONS	7
INTRODUCTION	8
1. UNE COMMUNE QUI BÉNÉFICIE D'UNE IMPLANTATION PRIVILÉGIÉE MAIS QUI DOIT EN TIRER LES CONSÉQUENCES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES	9
1.1. Une identité marquée dans un site protégé.....	9
1.1.1. Des enjeux environnementaux et de prévention des risques.....	9
1.1.2. Le renouvellement du classement en station de tourisme.....	11
1.1.3. Un parc de logements vacants faible, une population de résidents stable....	12
1.2. Une station âgée de 53 ans	12
1.2.1. La gestion et l'entretien des espaces	12
1.2.2. Un diagnostic de l'état des arbres non suivi.....	13
1.2.3. Un patrimoine immobilier vieillissant	13
1.2.4. Les actions en faveur de la transition énergétique et du développement durable	14
1.3. Une gestion interne qui peut encore s'améliorer.....	14
1.3.1. L'évolution du cadre indemnitaire et de remboursement de frais des élus..	15
1.3.2. La modification du régime du temps de travail	15
1.3.3. Les modifications qu'il demeure nécessaire d'apporter.....	19
1.3.4. Un régime indemnitaire coûteux encore partiellement irrégulier	20
1.4. Une structure budgétaire remise en ordre et une fiabilité des comptes.....	21
1.4.1. L'application de l'instruction comptable M4 pour l'ensemble des budgets annexes depuis 2021.....	21
1.4.2. Les orientations budgétaires.....	22
1.4.3. Les prévisions budgétaires	22
1.5. Une situation financière qui laisse des marges de manœuvre financière en dépit de la crise sanitaire	23
1.5.1. Une capacité d'autofinancement importante dégagée par la commune.....	23
1.5.2. Le financement des investissements	26
1.5.3. Dette et trésorerie du budget principal	27
1.5.4. Une situation financière consolidée également favorable.....	29
2. L'ATTRACTIVITÉ, LA PROMOTION ET LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE	30
2.1. La promotion de la ville et le soutien aux activités de loisirs et sportives	30
2.1.1. Un soutien constant au casino	30
2.1.2. Le maintien d'un office de tourisme municipal	31
2.1.3. La mise en valeur du front de mer	33
2.1.4. Le soutien au golf municipal.....	34
2.1.5. Les subventions accordées aux autres activités	35
2.2. Le port	37

2.2.1.	Le territoire couvert.....	37
2.2.2.	Le statut du port	38
2.2.3.	Les enjeux financiers.....	39
2.3.	Le projet ville-port.....	39
2.3.1.	Une extension portuaire et urbaine sur la mer	39
2.3.2.	L'assouplissement des prescriptions du plan de prévention des risques inondations en vue des travaux d'extension.....	41
2.3.3.	Un impact environnemental à évaluer.....	42
2.3.4.	Un portage qui associe de nombreux acteurs publics et semi-publics	44
2.3.5.	Un financement multiple, complexe et comportant de nombreuses incertitudes	44
2.4.	Éléments de prospective financière	46
2.4.1.	Prospective financière pour le budget principal.....	46
2.4.2.	Prospective financière pour le budget du port.....	47
3.	UNE MAÎTRISE INSUFFISANTE DE LA GESTION DU DOMAINE PUBLIC	49
3.1.	La gestion des dépendances du domaine public portuaire	49
3.1.1.	La gestion du plan d'eau du port.....	49
3.1.2.	Les occupations sur le domaine portuaire	50
3.1.3.	L'absence de mise en concurrence dans les contrats d'occupation du domaine public portuaire jusqu'en 2019	54
3.2.	Les concessions de plage.....	55
3.2.1.	Le contexte du renouvellement de la concession avec l'État.....	55
3.2.2.	L'attribution de la nouvelle délégation de service public pour l'exploitation des plages	56
3.2.3.	Les caractéristiques principales des conventions d'exploitation	57
3.2.4.	Le contrôle des exploitants.....	58
3.2.5.	Des défaillances dans le paiement des redevances	59
3.2.6.	Les aides accordées lors de la crise sanitaire	60
3.2.7.	Une instance qui pourrait être mise en place	61
	ANNEXES.....	63
	GLOSSAIRE.....	74
	Réponses aux observations définitives.....	75

SYNTHÈSE

La chambre a contrôlé les comptes et la gestion de la commune de La Grande-Motte depuis l'exercice 2017. Ce contrôle s'inscrit dans le cadre d'une enquête sur l'aménagement du littoral en Occitanie.

La Grande-Motte fait partie des huit stations balnéaires et des 20 ports de plaisance imaginés au début des années 60 par la mission Racine afin de favoriser le tourisme de masse. Sa population, qui compte 8 755 habitants en 2018, décuple en été.

Une bonne situation financière qui devrait être mise à profit afin de concilier les enjeux environnementaux et de développement économique

Classée au patrimoine du XX^{ème} siècle par le ministère de la culture, la commune de La Grande-Motte est également protégée au titre de son patrimoine naturel. Plus de 81 % de son territoire est intégré à une zone rouge du plan de prévention des risques inondation (PPRI) qui emporte un risque important d'inondation.

Les obligations que la préservation de ses espaces suscitent doivent l'inciter à diversifier ses investissements pour concilier la défense de son environnement avec ses aspirations de croissance. Son patrimoine immobilier est vieillissant et le diagnostic réalisé par l'Office national des forêts sur l'état des arbres n'a pas été suivi. La commune a privilégié d'investir dans la mise en valeur de son front de mer. Sa très bonne situation financière lui laisse pourtant disposer de marges de manœuvre importantes qui rendent possible la réalisation d'un programme de remise en état de l'ensemble de son patrimoine au-delà des seuls projets nouveaux.

Le maintien d'activités économiques sur les plages du Grand Travers se heurte aux règles de protection de ces espaces classés parmi les espaces naturels remarquables. Un ambitieux projet d'extension du port, qui est en cours de réalisation, vise à augmenter sa capacité de 400 nouveaux anneaux, à recomposer l'espace public, à créer 480 nouveaux logements, à un coût estimé de 117 M€ manifestement sous-évalué et son financement reste incertain.

Les marges de manœuvre financière de la commune et une juste valorisation des terrains qu'elle souhaite mettre à disposition de l'aménageur à titre gratuit lui permettraient de réduire son besoin de financement. Elle devra néanmoins surmonter les oppositions locales qui ont attaqué le PPRI révisé en vue de cette extension. Par ailleurs, les impacts environnementaux d'une telle extension sur les principaux sites faunistiques et floristiques devront être mesurés.

Un retour progressif à la régularité dans sa gestion mais des améliorations qui doivent encore être apportées

La commune a tiré les conséquences de la plupart des recommandations émises par la chambre lors de son précédent contrôle ainsi que de l'évolution du cadre légal en matière de temps de travail. Des améliorations doivent encore être apportées afin de régulariser le régime des heures supplémentaires effectuées notamment par la police municipale. Il convient également de sécuriser le cadre juridique de la prime de fin d'année qui reste irrégulier. La commune s'y est engagée en

l'intégrant en 2023 au régime indemnitaire tenant compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel (Rifseep).

La commune continue par ailleurs de soutenir des activités économiques industrielles et commerciales qui devraient, par principe, s'équilibrer. C'est ainsi le cas du golf municipal qui a bénéficié de subventions et dont le nouveau réseau d'irrigation sera financé par le contribuable, de la délégation de service dédiée à l'école de voile qui est structurellement déficitaire. Elle a par ailleurs accepté de réduire la redevance prévue au contrat pour la délégation du casino avant même les effets de la crise sanitaire.

Une maîtrise insuffisante de l'occupation de son domaine public

La commune a insuffisamment contrôlé l'occupation de son domaine public, tardé à mettre en œuvre des mesures de gestion qui permettraient de mieux le valoriser et entretenu un manque de transparence dans les procédures de mise en concurrence lorsqu'elles existaient. Son régime de redevance constitué d'une unique part fixe ne lui permet pas de bénéficier des gains de croissance. Il est très inférieur au prix du marché et la plupart des occupants signent des contrats de sous-occupation dans une démarche spéculative peu transparente.

Elle cherche à reprendre la maîtrise de la gestion du domaine public portuaire avec la mise en place d'une stratégie adoptée en 2017 visant à retrouver un niveau de redevance plus conforme à celui du marché. Ce changement d'orientation s'est néanmoins effectué avec quelques hésitations permettant encore des pratiques opaques entre occupants et sous-occupants à son détriment. Pour résilier certains contrats, elle a en outre accordé des indemnités à hauteur de 1,2 M€, sans chercher à engager une procédure de résiliation pour faute alors qu'elle en avait la possibilité.

Les concessions de plage sont attribuées sous forme de délégation de service public. La procédure suivie pour l'attribution des 15 lots concernant la période 2017-2022 a manqué de transparence et de précision. Les exploitants bénéficient d'un traitement bienveillant par la commune. Peu fréquent, leur contrôle s'est limité à une fois par an depuis 2020 en dépit des sévères critiques faites par l'État à la suite de ses propres vérifications qui avaient révélé de nombreux manquements. Plusieurs exploitants ont par ailleurs acquitté avec retard leurs redevances sans que ne leur soient jamais facturées les pénalités prévues aux contrats.

À la suite de la crise sanitaire la commune a en outre décidé d'accorder des aides à ces mêmes exploitants en 2020, puis en 2021, qui ont représenté successivement 87 % et 50 % des redevances attendues, soit un montant en cumulé de 1,2 M€. Si cette décision a été prise pour soutenir une activité considérée par la commune comme essentielle pour la station, elle a été prise sans mettre en place une clause de retour à meilleure fortune. Or, les rapports d'activité remis par les concessionnaires montrent qu'en dépit d'une plus courte période d'exploitation leurs bénéfices se sont accrus. Les aides accordées paraissent avoir ainsi constitué pour ces exploitants un effet d'aubaine.

RECOMMANDATIONS

(classées dans l'ordre de citation dans le rapport)

1. Faire établir un diagnostic de l'état du patrimoine de la commune. *Mise en œuvre en cours.*
2. Régulariser les conditions de versement de la prime de fin d'année. *Mise en œuvre en cours.*
3. Mettre en place un suivi des opérations d'investissement en autorisations de programme et crédits de paiement pour les opérations les plus importantes. *Totalement mise en œuvre.*
4. Garantir la transparence et l'égalité des candidats dans le cadre des procédures de mise en concurrence des délégations de service public et des conventions d'occupation longue durée. *Non mise en œuvre.*
5. Renforcer le contrôle des conventions d'occupation des plages et du domaine public portuaire. *Non mise en œuvre.*
6. Appliquer les pénalités prévues en cas de non-versement des redevances d'occupation des plages. *Non mise en œuvre.*
7. Mettre en place une part variable assise sur le chiffre d'affaires dans les conventions d'occupation de long terme du domaine public et des concessions de plage. *Non mise en œuvre.*

Les recommandations et rappels au respect des lois et règlements formulés ci-dessus ne sont fondés que sur une partie des observations émises par la chambre. Les destinataires du présent rapport sont donc invités à tenir compte des recommandations, mais aussi de l'ensemble des observations détaillées par ailleurs dans le corps du rapport et dans sa synthèse.

Au stade du rapport d'observations définitives, le degré de mise en œuvre de chaque recommandation est coté en application du guide de la Cour des comptes d'octobre 2017 :

- Non mise en œuvre : pour les recommandations n'ayant donné lieu à aucune mise en œuvre ; pour les recommandations ayant donné lieu à une mise en œuvre très incomplète après plusieurs suivis ; quand l'administration concernée s'en tient à prendre acte de la recommandation formulée.
- Mise en œuvre en cours : pour les processus de réflexion ou les mises en œuvre engagées.
- Mise en œuvre incomplète : quand la mise en œuvre n'a concerné qu'une seule partie de la recommandation ; pour les recommandations pour lesquelles la mise en œuvre en cours n'a pas abouti dans le temps à une mise en œuvre totale.
- Totalement mise en œuvre : pour les recommandations pour lesquelles la mise en œuvre en cours a abouti à une mise en œuvre complète ; lorsque la mise en œuvre incomplète a abouti à une mise en œuvre totale.
- Devenue sans objet : pour les recommandations devenues obsolètes ou pour lesquelles le suivi s'avère inopérant.
- Refus de mise en œuvre : pour les recommandations pour lesquelles un refus délibéré de mise en œuvre est exprimé.

INTRODUCTION

Aux termes de l'article L. 211-3 du code des juridictions financières, « par ses contrôles, la chambre régionale des comptes contrôle les comptes et procède à un examen de la gestion. Elle vérifie sur pièces et sur place la régularité des recettes et dépenses décrites dans les comptabilités des organismes relevant de sa compétence. Elle s'assure de l'emploi régulier des crédits, fonds et valeurs. L'examen de la gestion porte sur la régularité des actes de gestion, sur l'économie des moyens mis en œuvre et sur l'évaluation des résultats atteints par rapport aux objectifs fixés par l'assemblée délibérante ou par l'organe délibérant. L'opportunité de ces objectifs ne peut faire l'objet d'observations ».

Le contrôle des comptes et de la gestion de la commune de La Grande-Motte a été ouvert le 16 février 2022 par lettre du président de section adressée à M. Stéphane Rossignol, ordonnateur en fonctions.

En application de l'article L. 243-1 du code des juridictions financières, l'entretien de fin de contrôle a eu lieu le 27 juillet 2022.

Lors de sa séance du 23 septembre 2022, la chambre a arrêté les observations provisoires. Elles ont été notifiées le 9 novembre 2022 à M. Stéphane Rossignol. Des extraits les concernant ont été adressés à des tiers.

Après avoir examiné les réponses reçues, la chambre, dans sa séance du 1^{er} février 2023, a arrêté les observations définitives présentées ci-après.

1. UNE COMMUNE QUI BÉNÉFICIE D'UNE IMPLANTATION PRIVILÉGIÉE MAIS QUI DOIT EN TIRER LES CONSÉQUENCES PATRIMONIALES ET ENVIRONNEMENTALES

1.1. Une identité marquée dans un site protégé

La commune fait partie des huit stations balnéaires et des 20 ports de plaisance imaginés au début des années 60 par la mission Racine afin de favoriser le tourisme de masse. Sa population décuple en été. Son architecture conçue par Jean Balladur a été labellisé patrimoine du XX^{ème} siècle par le ministère de la culture et se caractérise par une identité marquée par de grandes pyramides situées au sud en bord de mer, qui forment un rempart aux vents, de logements collectifs et individuels au nord, d'hébergement de plein air et d'espaces verts à l'est et à l'ouest. Plus de 71 % de l'espace communal est composé d'espaces naturels, boisements (8 % de l'espace communal), végétation (20 %), plages (4 %), zones humides et surfaces en eau (39 %), zones urbaines 29 %.

1.1.1. Des enjeux environnementaux et de prévention des risques

1.1.1.1. Un espace urbain protégé

Son territoire recouvre plusieurs espaces classés et protégés au titre du patrimoine naturel. L'ensemble de la station de La Grande-Motte est un site inscrit. Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de l'Or révisé a ainsi identifié les 120 hectares de la trame paysagère de La Grande-Motte comme parcs et ensembles boisés significatifs conformément à l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme, ce qui oblige le plan local d'urbanisme (PLU), dont la commune a gardé la compétence, à retenir, conformément aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2, ces espaces boisés classés comme non éligibles à construction nouvelle et à soumettre à autorisation les coupes et abattages d'arbres.

1.1.1.2. Un risque submersion

Plus de 81 % de son territoire est intégré à une zone rouge du plan pluriannuel des risques inondation (PPRI) qui signifie un risque inondation. Construite sur le lido, la commune est en effet potentiellement soumise aux aléas littoraux et se situe dans un territoire à risques important d'inondation (TRI) : submersion marine et érosion de trait de côte. Le risque de submersion marine existe lors de conditions naturelles extrêmes. L'étang du Ponant à l'est, alimenté par le Vidourle, soumet la commune à l'aléa inondation par débordement de cours d'eau.

1.1.1.3. Un phénomène d'accrétion

Le linéaire côtier fait l'objet d'une sectorisation en deux secteurs de plage :

- le secteur « plage du centre-ville » allant de l'embouchure du Vidourle à l'est du domaine public portuaire, d'un linéaire de 1 070 mètres et d'une superficie de 71 844 mètres carrés ;
- le secteur « plage du Couchant au Grand Travers » allant de l'ouest du domaine public portuaire à la limite commune avec Carnon, d'un linéaire de 3 319 mètres et d'une superficie de 333 384 mètres carrés.

Alors que le littoral situé à l'ouest de la commune et la plage du Grand Travers près de Carnon est soumis à une érosion importante, à l'inverse un phénomène d'accrétion est constaté contre la digue du port de La Grande-Motte. La commune n'a pas demandé à faire partie de la liste des communes établie par le décret n° 2022-750 du 29 avril 2022 dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro-sédimentaires entraînant l'érosion du littoral.

1.1.1.4. Une activité économique et un projet de développement confrontés aux règles de protection des sites naturels

Le bois du Grand Travers bénéficie du statut d'espace boisé classé dans le PLU de La Grande-Motte ce qui interdit son changement d'affectation et est géré par l'Office national des forêts (ONF). Le conservatoire du littoral possède la propriété et la gestion du lido. Une partie de sa plage est située sur le site du Grand Travers hors espace urbanisé. Conformément aux articles L. 121-23 et R. 121-4 du code de l'urbanisme, elles ont été classées comme espaces remarquables par le SCoT du Pays de l'Or. La possibilité de construction d'infrastructures même légères et démontables sur ces sites est en conséquence limitée par les dispositions de l'article R. 121-5 du code précité et cette interdiction a été renforcée par le décret n° 2019-482 du 21 mai 2019¹. Or ces plages font chaque année l'objet d'aménagements réalisés dans le cadre des concessions de plage accordées par la commune, lesquels sont désormais interdits.

Le PLU approuvé par la commune en mars 2017 s'est trouvé en contradiction avec ce classement dès lors qu'il a situé ces plages en zone 2N, y autorisant ainsi l'implantation d'aménagements nécessaires aux concessions de plages.

carte 1 : classement plan local d'urbanisme des plages du Grand Travers



Source : commune de La Grande-Motte

¹ Relatif aux aménagements légers autorisés dans les espaces remarquables ou caractéristiques du littoral et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Saisi par une association de riverains, le tribunal administratif a enjoint, le 30 septembre 2021, au maire d'abroger le PLU de 2017, ce qui a été fait lors du conseil municipal du 16 décembre 2021. Les permis de construire accordés aux exploitants des plages du Grand Travers (quatre lots sont concernés) avant le décret de 2019 précité, ont une validité maximale de cinq ans², soit jusqu'en 2022. Leurs concessions pour leur part s'achevaient théoriquement en 2023 mais ont été prolongées d'un an par une délibération du conseil municipal pour tenir compte de la crise sanitaire, soit 2024.

En l'état actuel du droit, ces permis de construire ne devraient pas être renouvelés pour les deux dernières années de la concession. La commune, associée avec d'autres communes du littoral, souhaite faire évoluer la loi dans un sens qui permette le maintien de ces aménagements. Ensemble, elles ont engagé un travail de persuasion du gouvernement qui a conduit à la désignation d'une mission spécifique menée par le préfet Thierry Leleu. Son rapport rendu début février 2023 préconise un déplacement des établissements situés dans les espaces remarquables du littoral vers les plages urbaines, ainsi pour les lots 12, 13, 15 et la suppression du lot 14 non attribué.

La Grande-Motte est également concernée par une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) au titre du lido du Grand Travers et par deux zones de protection spéciale (ZPS) en mer : la côte Languedocienne et le site d'intérêt communautaire « posidonie de la côte palavasienne ». Les études menées à ce jour par la commune n'ont pas mis en évidence d'impact du projet ville-port sur ces milieux.

1.1.2. Le renouvellement du classement en station de tourisme

Le code du tourisme prévoit que des communes touristiques peuvent être érigées en stations classées de tourisme dès lors qu'elles mettent en œuvre une politique active d'accueil, d'information et de promotion touristiques tendant, d'une part, à assurer la fréquentation pluri-saisonnière de leurs territoires, d'autre part, à mettre en valeur leurs ressources naturelles, patrimoniales ou celles qu'elles mobilisent en matière de créations et d'animations culturelles et d'activités physiques et sportives.

La commune de La Grande-Motte a fait l'objet d'une nouvelle décision de classement en station de tourisme par un décret du 20 décembre 2017, juste avant l'extinction du cadre dans lequel se situait l'ancien dispositif.

Les conséquences de ce classement permettent notamment : une majoration de l'indemnité des élus³ ; le surclassement démographique⁴ ; la prolongation des autorisations d'occupation du domaine public octroyées pour les concessions de plage, d'octroyer des autorisations temporaires de vente et de distribution de boissons alcoolisées lors de manifestations à caractère touristique, d'accorder des autorisations temporaires d'ouvertures de casinos ; d'instituer une taxe de séjour ou une taxe de séjour forfaitaire.

Le surclassement démographique de la commune a été obtenu en 2000 par arrêté préfectoral toujours en vigueur et non remis en cause depuis lors, même après le décret du 20 décembre 2017. Il classe la commune dans la catégorie démographique des 40 000 à 80 000 habitants.

² Article L. 432-1 et 2 du code de l'urbanisme.

³ Selon les dispositions combinées de l'article L. 133-16 du code du tourisme et L. 2123-22 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

⁴ Accordé par le préfet du département sollicité par la commune en fonction de la population touristique moyenne.

1.1.3. Un parc de logements vacants faible, une population de résidents stable

Son parc de logements est constitué à 74 % de résidences secondaires, cependant un phénomène de résidentialisation a été constaté lors du dernier diagnostic réalisé pour l'élaboration du programme local de l'habitat (PLH), la proportion de résidences secondaires étant passée de 81 % en 1999 à 74 % en 2014. En 2018, le nombre de résidences principales constitue toujours 25 % du stock de logements, les résidences secondaires 74 % et les logements vacants 1 %. La progression de la population entre 2008 et 2018 n'est que de 0,5 % en moyenne annuelle, le nombre d'habitants recensé par l'Insee passant de 8 352 à 8 755. Parallèlement, la part de la population de plus de 75 ans s'est accrue de 6 % en moyenne annuelle, passant de 998 en 2008 à 1 662 en 2018 soit, en part relative de la population, de 12 % à 19 %. À titre de comparaison, la part des plus de 75 ans en France est de 9 % en 2018.

Compte tenu des dispositions inscrites dans le SCoT révisé et le PLH, la commune doit contribuer à hauteur de 1 249 logements (32 % des objectifs du SCoT du Pays de l'Or) et consacrer 30 % de cette production à du logement locatif social, soit 375 logements entre 2019 et 2033. La commune en a produit 149 depuis 2017 dont 45 en locatif social, soit une moyenne annuelle de 30 par an alors qu'il serait nécessaire d'en produire 90 pour respecter les objectifs du SCoT.

Son potentiel d'extension territoriale est très limité sauf à parvenir à accroître le changement d'usage des résidences secondaires en résidence principale, ce qui est difficile à réaliser. Par ailleurs, le morcellement des copropriétés au sein d'un immeuble complique toute velléité d'opération de préemption. Pour parvenir à l'objectif fixé par le SCoT, elle compte notamment sur son projet d'extension portuaire, qui rendrait possible la création de 500 logements, soit 40 % de l'objectif. En dehors de cette opération encore soumise à l'obtention des autorisations nécessaires et des financements, l'absence de foncier disponible semble laisser peu de perspectives à la commune d'atteinte de cet objectif.

1.2. Une station âgée de 53 ans

1.2.1. La gestion et l'entretien des espaces

La station dispose de nombreux chemins piétons et espaces verts qui nécessitent un entretien courant. Celui-ci a été confié par marché à un prestataire pour un montant de 0,7 M€ par an, soit 8 % des charges à caractère général. Seul le petit entretien et le fleurissement est assuré par le personnel de la propreté et des espaces verts (12 agents). C'est également le cas des petits travaux de voirie, d'électricité, de peinture et de serrurerie pris en charge marginalement par l'équipe des moyens généraux, ceux de la voirie et des bâtiments (33 agents), les gros travaux sont confiés à des prestataires extérieurs. Ensemble, les contrats de prestations de service et les dépenses d'entretien et de réparation représentent plus de 4 M€ annuels, soit plus de 50 % des charges à caractère général.

Depuis la création de la station, les réseaux ont été renouvelés ponctuellement à l'occasion de l'intervention de la communauté d'agglomération dont c'est la compétence (avenue de l'Europe, rue des Aigrettes, rue des Courlis, avenue du Bois Couchant, promenade Jacques Chirac ou dans le cadre du réaménagement des quais), sans démarche d'ensemble. La présence importante des pins pose une problématique particulière pour la chaussée qu'ils contribuent à déformer. Un diagnostic de l'état des voiries, qui a été effectué en 2017, préconisait un programme de rénovation annuel de 0,6 M€ par an. Celui-ci n'a été que partiellement suivi, la crise pandémique ayant notamment contribué à une pause dans sa réalisation et la commune ayant réorienté ses priorités

en fonction du développement du projet d'extension du port et de rénovation de la voirie du centre-ville. La commune a néanmoins passé en 2020 un important marché à performance de renouvellement de l'éclairage afin d'éclairer en ampoules LED l'ensemble de la commune. Ce marché sur 12 ans représente 10 à 12 M€.

1.2.2. Un diagnostic de l'état des arbres non suivi

Réalisé en 2014 par l'ONF, un diagnostic de l'état des arbres n'a pas fait l'objet de suivi en dépit de la base de données constituée sous forme d'un tableur livré à la commune. Celui-ci répertoriait 1 154 arbres. Leur état sanitaire était jugé sain pour 594 d'entre eux, les autres étaient atteints de blessures mineures ou plus importantes. Des interventions étaient nécessaires pour près de 300 d'entre eux, 240 avaient un défaut réhibitoire et 36 un défaut critique, la probabilité de rupture était forte pour 251 d'entre eux, le niveau de risque pour les biens et les personnes était fort pour 21. Le diagnostic concluait à des travaux très urgents pour 11 d'entre eux, urgents pour 37, et 458 à effectuer dans l'année.

La commune, qui ne dispose pas de système d'information géographique, indique n'avoir pu mettre en œuvre les recommandations de l'ONF jusqu'à présent. Cependant en 2022, elle a lancé un marché pour se doter d'un tel système d'information et elle indique avoir voté les crédits au budget primitif 2023 pour la mise à jour du plan de gestion du patrimoine arboré de la ville et sa mise en place.

1.2.3. Un patrimoine immobilier vieillissant

Le patrimoine immobilier de la commune est pour partie vieillissant comme en témoigne le tableau ci-dessous qui présente un ratio de renouvellement des immobilisations en années.

tableau 1 : rythme apparent de renouvellement des immobilisations en années

en nombre d'années	2017	2018	2019	2020	2021	Moyenne
Immobilisations brutes propres / investissements d'équipement de l'année)	233,2	95,2	312,3	57,0	218,7	183,3
<i>Dont installations de voiries</i>	29,8	14,4	88,6	21,8	32,1	37,3
<i>Dont matériel et outillage</i>	20,4	17,5	21,3	18,0	45,1	24,5
<i>Dont matériel de transport</i>	12,1	47,4	27,0	42,1	10,9	27,9
<i>Dont mobilier, bureau, informatique</i>	16,3	12,2	35,0	8,7	12,5	16,9

Source : Anafi, hors immobilisations en cours

Du fait des travaux entrepris autour du projet ville-port, notamment les travaux du front de mer, ce ratio s'améliore si on y intègre les immobilisations en cours.

tableau 2 : rythme apparent de renouvellement des immobilisations en années (y compris en cours)

en nombre d'années	2017	2018	2019	2020	2021
Rythme apparent de renouvellement des immobilisations	64,4	39,2	28,1	13,1	22,3

Source : Anafi, y compris immobilisations en cours

La direction des services techniques avait constitué en 2017 un tableau de bord pour l'ensemble des bâtiments publics répertoriant les travaux nécessaires avec des ordres de priorité, mais les travaux entrepris et ceux restant à accomplir n'apparaissent pas avoir été ensuite suivis. La commune ne dispose pas d'un diagnostic d'ensemble et peu de gros travaux ont été réalisés, les interventions s'effectuant au coup par coup. Ainsi, les bureaux en mairie ont fait l'objet d'une

rénovation pour une partie d'entre eux et le palais des congrès fait l'objet d'un ravalement de sa façade. L'état de l'actif de ce dernier bâtiment montre un équipement vieillissant dont la valeur nette comptable représente un tiers de sa valeur initiale.

Le constat est identique pour les ouvrages d'art. La commune lance en 2022 une consultation en vue d'une visite d'inspection détaillée de ses ouvrages et passerelles. Il existe six passerelles en béton enjambant des deux fois deux voies et deux passerelles en bois, un pont et une buse. Cette surveillance avait été effectuée une première fois en 2019 pour les cables et le platelage d'une passerelle, mais pas sur sa structure.

En réponse aux observations provisoires, la commune indique avoir procédé chaque année, en plus de l'entretien courant, à la mise en conformité de l'ensemble de ses établissements recevant du public pour les rendre accessibles aux personnes à mobilité réduite et estime que 200 à 300 k€ sont consacrés à la modernisation des bâtiments. Elle mentionne également une étude débutée fin 2022 en coordination avec les services de la direction régionale des affaires culturelles pour identifier les éléments architecturaux remarquables existant sur le territoire communal.

Au vu de l'état de certaines immobilisations, afin d'estimer les investissements demeurant nécessaires à l'entretien du patrimoine communal, et compte tenu des marges de manœuvre financières de la commune, la chambre recommande de faire établir un diagnostic complet de ce patrimoine.

Recommandation

1. Faire établir un diagnostic de l'état du patrimoine de la commune. *Mise en œuvre en cours.*

1.2.4. Les actions en faveur de la transition énergétique et du développement durable

La loi n° 2014-110 du 6 février 2014 visant à mieux encadrer l'utilisation des produits phytosanitaires sur le territoire national interdit l'usage des pesticides pour les espaces verts publics depuis le 1^{er} janvier 2017. La commune a tardé à mettre en œuvre cette mesure d'interdiction puisqu'elle ne s'est dotée d'un plan d'amélioration des pratiques phytosanitaires et horticoles que depuis le 1^{er} janvier 2018.

Elle réfléchit à la mise en place pour l'arrosage de ses espaces verts, d'un système de réutilisation des eaux usées. Une première convention a été signée avec la communauté d'agglomération pour les seuls besoins du golf qui permettra d'acheminer des eaux usées vers un réservoir de stockage à proximité du golf. À terme ce système pourrait être étendu aux principaux espaces verts mais aucun programme d'investissement en ce sens n'a encore été adopté.

La commune a par ailleurs investi dans l'achat de véhicules électriques ou hybride, effectué quelques travaux d'isolation et de changement d'éclairage. L'ensemble de ces mesures entre 2017 et 2021 représente 0,6 % des investissements pour cette période. Afin de remplacer les installations d'éclairage public un marché public de performance a été lancé fin 2020 pour un montant de 5,4 M€.

1.3. Une gestion interne qui peut encore s'améliorer

Le rapport précédent de la chambre portant sur la période 2010 à 2016 avait critiqué à plusieurs titres la gestion de la commune et donné lieu à sept recommandations ayant trait aux

conditions d'organisation générale, de gestion des ressources humaines, d'occupation du domaine public et de dispositifs d'indemnisation des élus. Si une partie des recommandations alors émises a été mise en œuvre, des marges de progrès subsistent.

1.3.1. L'évolution du cadre indemnitaire et de remboursement de frais des élus

1.3.1.1. Les dispositions adoptées

Les indemnités de fonctions du maire et de ses adjoints sont fixées en fonction d'un barème inscrit aux articles L. 2123-23 et L. 2123-24 du CGCT, soit au maximum respectivement 55 % de l'indice brut terminal de la fonction publique et 22 % pour les adjoints pour la strate démographique de la commune. Celle-ci étant classée station de tourisme, cette indemnité peut en outre être majorée de 25 %. Les taux qui ont été retenus par le conseil municipal sont de 52,8 % pour le maire et 16,2 % pour les adjoints et de 8,2 % pour les conseillers municipaux qui disposent d'une délégation de fonctions⁵. À l'appui de la délibération fixant ces indemnités de fonctions est désormais joint un tableau annexe récapitulatif nominatif des indemnités versées, ce qui correspond à une partie de la recommandation de la chambre. Il est également joint une liste nominative des élus percevant des indemnités de fonctions au titre d'autres mandats électifs.

Bien que le montant des indemnités de ces autres mandats ne soit pas mentionné, la commune, comme elle l'indique dans sa réponse, vérifie le calcul de ce plafonnement et la délibération précise qu'aucun élu municipal n'atteint le plafond indemnitaire fixé par l'article L. 2123-20 du CGCT.

La délibération adoptée par la commune dans sa séance du 12 mars 2019 répond par ailleurs à l'autre partie de la recommandation et a permis de mettre en place un cadre conforme aux dispositions du CGCT pour le remboursement des déplacements des élus⁶.

1.3.1.2. Des indemnités de frais de déplacements versées à tort et non recouvrées

La chambre avait incité la commune à émettre un titre de recettes à l'encontre d'élus qui avaient bénéficié de remboursements sans ordre de mission ou sans mandat spécial pour un montant total de 21 873 €. Si la commune a mis en place un dispositif encadrant désormais la procédure de déplacement des élus elle n'a, en revanche, pas émis de titre de recettes car, comme le relève la commune dans sa réponse, leur recouvrement est désormais compromis.

1.3.2. La modification du régime du temps de travail

1.3.2.1. Le maintien de régimes dérogatoires

La commune avait signé en 2001 un protocole d'accord sur les 35 heures qui était dérogatoire au régime légal puisqu'il intégrait des journées offertes par le maire et des congés exceptionnels rémunérés (quatre jours fixes par an, un jour du maire, un mois du maire avant le

⁵ Hors délégation de fonctions les conseillers bénéficient d'une indemnité au taux maximum de 6 % de l'indice terminal conformément aux dispositions de l'article L. 2123-24-1 du CGCT.

⁶ Pour l'exécution d'un mandat spécial, le rappel de la nécessité d'une délibération spécifique, une prise en charge aux frais réels pour le maire sur présentation d'un justificatif, pour les adjoints et conseillers municipaux à hauteur de 15,25 € par repas et de 90 € par nuitée (60 € hors mandat spécial).

départ en retraite). La chambre avait critiqué ce régime dérogatoire qui conduisait à ce que les agents travaillent une durée inférieure au seuil légal de 1 607 heures, soit 1 561 heures. La commune n'avait d'ailleurs pas délibéré pour adopter la durée de travail applicable et le nombre de jours de congés.

La loi n° 2019-828 du 6 août 2019 de transformation de la fonction publique, imposant aux communes un délai d'un an à compter du renouvellement de leur assemblée délibérante pour définir les règles relatives au temps de travail de leurs agents, a mis un terme au dispositif extra-légal auquel se raccrochait celle de La Grande-Motte.

En conséquence, la commune s'est livrée à un travail technique au cours de l'année 2021, qui a conduit à la rédaction d'un nouveau protocole d'accord adopté par le conseil municipal en décembre 2021. Si pour la plupart des agents ce protocole abouti à l'adoption d'un régime de 1 607 heures, la commune s'est appuyée sur les dispositions réglementaires subsistantes pour conserver un régime dérogatoire pour certains⁷. En effet, cette durée annuelle peut-être réduite pour tenir compte de sujétions liées à la nature des missions et à la définition des cycles de travail qui en résultent, et notamment en cas de travail de nuit, le dimanche, en horaires décalés, en équipes, de modulation importante du cycle de travail ou de travaux pénibles ou dangereux.

Cette dérogation a été entérinée par la délibération du 16 décembre 2021 qui, tout en adoptant un régime de 1 607 heures pour le personnel municipal, a tenu compte de sujétions spécifiques des policiers municipaux, des agents du port et des employés du golf. Ainsi 25 policiers municipaux et 12 agents du port bénéficient d'un régime de 1 561 heures pour des sujétions liées au travail de nuit, horaires atypiques, travail en équipes postées avec un impératif de continuité de service pour des raisons de sécurité publique avec modulation importante du cycle de travail et travaux dangereux. Ce régime bénéficie aussi au chef du service de police municipale et à ses deux adjoints, dont le planning est uniquement prévu en journée. Les agents d'accueil du golf, de gardiennage des structures sportives et du parc des sports et les placiers du marché, qui impliquent *a minima* 20 dimanches travaillés, bénéficient d'un régime de temps de travail de 1 589 heures.

Alors que l'activité de ces agents est fortement soumise à la saisonnalité touristique, le nombre de résidents dans la commune étant autour de 9 000 habitants l'hiver et plus de 100 000 estimés l'été, la commune n'a pas été en mesure de mettre en place des cycles de travail annuels compatibles avec la durée de 1 607 heures. Elle a ainsi maintenu de fait les policiers municipaux dans le régime antérieur.

1.3.2.2. Le déplafonnement des heures supplémentaires des policiers municipaux

À cette dérogation accordée sur la durée annuelle de travail, s'est ajoutée pour les policiers municipaux une dérogation supplémentaire en matière de plafonnement des heures supplémentaires. Or, le montant des heures supplémentaires payées par la commune reste un enjeu financier puisqu'il représente chaque année un montant qui varie de 250 000 € à 290 000 €, soit plus de 3 % des dépenses de rémunération. En volume, leur nombre se situe dans une fourchette comprise entre 8 779 et 11 367 heures, un ordre de grandeur qui ne s'est pas sensiblement réduit en 2020, année de la crise sanitaire.

⁷ Article 2 du décret n° 2001-623 du 12 juillet 2001 pris pour application de l'article 7-1 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 et relatif à l'aménagement et à la réduction du temps de travail dans la fonction publique territoriale.

tableau 3 : heures supplémentaires

	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Rémunération du personnel en €	6 960 935	6 999 471	8 499 528	8 433 803	8 288 230	39 181 967
Heures supplémentaires payées	244 879	254 234	288 438	262 799	249 935	1 300 284
Part des heures supplémentaires dans la rémunération	3,5 %	3,6 %	3,4 %	3,1 %	3,0 %	3,3 %
Montant en € pour la police municipale	209 030	218 655	218 388	205 697	196 607	1 048 378
Dont police municipale en %	85 %	86 %	76 %	78 %	79 %	81 %
Nombre d'heures supplémentaires	8 779	9 363	11 367	10 146	9 338	48 994
Dont police municipale	6 944	7 469	8 054	7 427	6 938	36 831
Dont police municipale en %	79 %	80 %	71 %	73 %	74 %	75 %

Source : CRC à partir des comptes de gestion et des fichiers de paye

Trois quarts de ces heures supplémentaires, 75 % en volume et 81 % en valeur, sont effectués par la police municipale qui assure un service 24 heures sur 24. Les fonctionnaires titulaires de la police municipale disposent depuis 2018 d'une dérogation pour effectuer des heures supplémentaires au-delà du contingent réglementaire de 25 heures mensuelles entre le 1^{er} avril et le 30 septembre. Le service voit en outre durant cette période son effectif de 33 agents être renforcé par des saisonniers pour l'équivalent de 21 ETP en 2019, 13 en 2020 et 14 en 2021.

Nonobstant ce renforcement estival, le nombre d'heures supplémentaires effectués par les policiers municipaux titulaires s'accroît durant les mois de juillet, août et septembre.

tableau 4 : nombre d'heures supplémentaires des policiers municipaux titulaires par mois

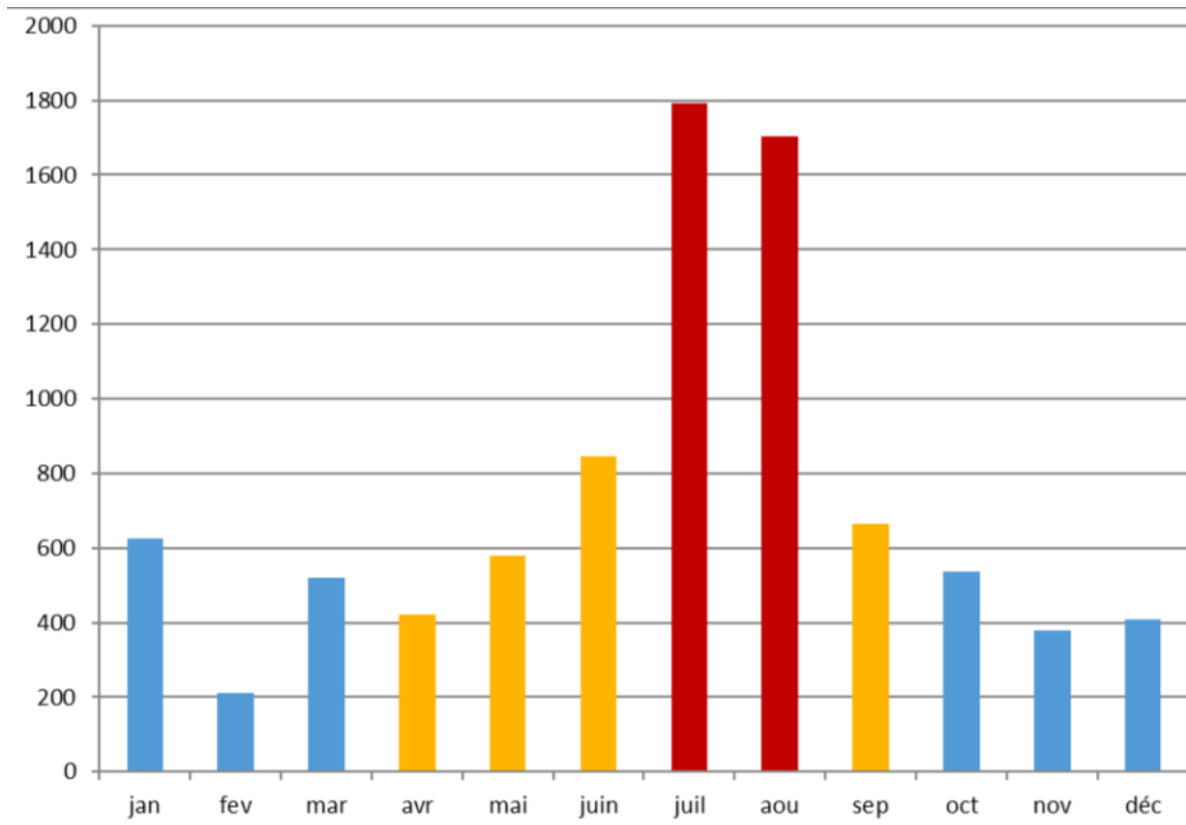
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
2017	528	559	556	590	575	564	567	671	643	585	607	499	6 944
2018	477	488	551	572	581	602	675	775	870	688	529	584	7 469
2019	587	564	639	574	597	676	722	250	1 412	728	479	447	8 053
2020	551	559	534	570	475	511	656	806	825	636	545	485	7 427
2021	530	366	435	419	508	624	849	815	890	572	453	412	6 938
Moyenne	446	423	453	455	457	497	579	554	775	537	437	406	

Source : CRC à partir des fichiers de paye

Le dé plafonnement a eu pour conséquence une progression des heures supplémentaires effectuées pour l'ensemble des policiers municipaux. C'est notamment le cas du chef de service de police municipale et de ses deux adjoints, qui sont passés de 23 heures supplémentaires en moyenne par mois en 2017 à 29 heures en 2018, 33 heures en 2019 et 2020 et 35 heures en 2021. Ce volume d'heures supplémentaires peut ponctuellement dépasser 60 heures, 70 heures, voire 100 heures comme cela a été le cas pour le chef de service au mois de septembre 2019.

Durant les autres mois, les heures supplémentaires effectuées sont presque constantes pour la plupart des agents d'un mois à l'autre alors que l'activité réelle apparaît plus saisonnière si l'on en croit le nombre d'interventions décrit dans le bilan d'activité.

graphique 1 : nombre d'interventions



Source : bilan d'activité 2020

Pour la plupart des policiers municipaux ces heures supplémentaires constituent une source de revenu allant de 6 000 € à 11 000 € annuels. Les équipes disposent de fiches actions et de fiches de mission pour leur tournée ainsi que de tablettes. Le suivi de leur activité est effectué par le chef du service et son adjoint. Les kilométrages effectués par les voitures sont vérifiés par sondage.

Dans sa réponse aux observations provisoires, la commune considère que son souhait de renforcer la présence policière a nécessité cette organisation du service et qu'elle a entraîné la réalisation d'heures supplémentaires dans un cadre autorisé soit par le chef de service, soit par l'autorité territoriale.

Pour autant, la chambre rappelle que la réalisation des heures supplémentaires doit correspondre à un besoin effectif de la collectivité, explicitement défini par le décret n° 2002-60 du 14 janvier 2002⁸ qui proscrie toute forfaitisation. Le caractère systématique et récurrent par agent et par mois des heures supplémentaires payées, sans corrélation avec l'activité, confirme ce caractère forfaitaire en dépit des affirmations de la commune, comme le montrent en exemple les tableaux joints en annexe 1 pour les années 2017, 2019 et 2021. Pour les policiers municipaux elles constituent un complément de rémunération déconnecté de l'activité. Cela correspond à un coût financier pour la commune de plus de 1 M€ pour la période examinée.

⁸ Combiné aux dispositions des décrets n° 91-875 du 6 septembre 1991 pris pour l'application du premier alinéa de l'article 88 de la loi du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale et n° 2003-1013 du 23 octobre 2003 modifiant le régime indemnitaire des fonctionnaires territoriaux.

1.3.3. Les modifications qu'il demeure nécessaire d'apporter

1.3.3.1. Mettre en conformité les emplois avec les règles applicables

Comme station de tourisme, la commune a pu bénéficier d'un arrêté de surclassement démographique le 21 janvier 2000 dans la strate des villes de 40 000 à 80 000 habitants. Ce surclassement permet à la commune d'accéder à certains grades de catégorie A : directeur des services techniques, administrateur territorial, directeur territorial, conservateur de bibliothèque, ingénieur en chef. Il permet aussi d'accéder à l'emploi fonctionnel de directeur général adjoint puisque le seuil nécessaire est de 10 000 habitants et de bénéficier de trois emplois de collaborateurs de cabinet.

Le tableau des emplois qui est présenté dans le cadre du vote du budget montre un effectif budgétaire d'emplois permanents qui s'avère supérieur à celui effectivement pourvu. Ainsi l'état du personnel au 1^{er} janvier 2022 montre un effectif de 281 emplois permanents dont six contractuels, l'effectif réellement pourvu n'est que de 241 équivalents temps plein travaillé. Un semblable écart est constaté les années précédentes.

En réponse, la commune justifie cet écart par une rotation des personnels de plus en plus importante et un retour de plus tardif des commissions administratives paritaires sur les propositions de nomination transmises. Elle s'engage à un pilotage plus fin pour éviter cette surbudgétisation. La chambre prend acte de cet engagement.

1.3.3.2. Mettre en conformité les services du cabinet

Alors que le maire ne devrait disposer que de trois collaborateurs selon les dispositions de l'article 10 du décret n° 87-1004 du 16 décembre 1987⁹, quatre agents sont rattachés directement au service du cabinet. Il s'y ajoute un directeur de cabinet, attaché recruté par la communauté d'agglomération et mis à disposition de la commune à hauteur de 50 % de son temps contre remboursement.

Les fiches de poste du service cabinet montrent en effet, qu'outre le directeur de cabinet, le maire dispose d'un chauffeur pour son usage et la mission collective du cabinet, d'une secrétaire, d'un chef de cabinet également responsable du service de communication et qu'une collaboratrice assiste le directeur de cabinet.

Le service de communication est amené à effectuer des missions qui relèvent de l'action politique du maire et composé, outre du responsable, d'une directrice artistique, d'une gestionnaire administrative et financière, d'un chargé de communication. Tous ces agents sont placés sous l'autorité hiérarchique du directeur de cabinet et non pas du directeur général des services. La liste des travaux du service communication montre une variété, allant de la production d'affiches et de documents à la demande des services pour des informations sur des activités et événements, cérémonies, publication du magazine d'informations municipales, bilan de mi-mandat, mais également directement pour le compte du cabinet pour des invitations à des cérémonies et réceptions, les vendredis du maire. Indépendamment du service de communication, le nombre d'agents travaillant directement pour l'action politique du maire, 4,5, est plus élevé que le seuil réglementaire autorisé.

⁹ Et du fait de son surclassement démographique.

En réponse, la commune estime que l'organigramme des services peut donner lieu à une lecture inexacte de la réalité administrative et que le statut de collaborateur de cabinet n'est occupé que par le chef du service communication. Pour ces raisons, la chambre considère qu'une clarification de l'organigramme est nécessaire.

1.3.4. Un régime indemnitaire coûteux encore partiellement irrégulier

La commune a adopté à partir de 2018 le régime indemnitaire tenant compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel (Rifseep). Avec retard par rapport au calendrier, ce basculement s'est effectué de façon progressive en fonction des cadres d'emplois éligibles, en avril et octobre 2018 pour la plupart des cadres d'emplois administratifs, en 2019 pour les ingénieurs en chef territoriaux, en 2020 pour les ingénieurs territoriaux, les techniciens territoriaux et les éducateurs territoriaux de jeunes enfants. Seuls les cadres d'emploi des policiers municipaux et des professeurs et assistants territoriaux demeurent non transposables.

Cette mise en œuvre devait permettre d'unifier le régime indemnitaire de la collectivité et de mettre un terme à des indemnités irrégulières. Des irrégularités demeurent et la mise en place du nouveau régime s'est par aussi traduit par un fort accroissement du montant indemnitaire versé. La mise en place du Rifseep appelle deux observations.

1.3.4.1. Un coût de l'ordre de 0,6 M€ pour les finances de la commune

Dès après sa mise en place en avril 2018, le Rifseep a fait l'objet d'une première révision à la hausse pour intégrer l'ancienne prime irrégulière des titres restaurants sur la base de 25 € par mois et par agent.

La comparaison des dépenses exécutées montre un ressaut du régime indemnitaire en 2019, alors que les effectifs sont stables. Le Rifseep est censé intégrer la presque totalité des cadres d'emploi, or le régime indemnitaire restant diminue très faiblement. Cela s'explique par le poids des heures supplémentaires des policiers municipaux et la persistance d'un 13^{ème} mois qui représente un tiers de ce régime hors Rifseep.

tableau 5 : montant indemnitaire versé par année

en M€	2017	2018	2019	2020	2021
Total indemnitaire	1,56	1,65	2,06	2,16	2,06
Dont Rifseep		0,30	0,78	0,85	0,86
Surcoût annuel Rifseep		0,30	0,48	0,08	0,01
Dont hors Rifseep	1,56	1,35	1,28	1,30	1,20
Surcoût /économie hors Rifseep		- 0,21	- 0,07	0,02	- 0,11
Rappel effectifs pourvus selon collectivité	265	262	261	261	248

Source : CRC à partir des comptes de gestion et des fichiers de paye

1.3.4.2. Le maintien d'un 13^{ème} mois

Les agents bénéficient de l'équivalent exact d'un 13^{ème} mois. Cette prime historiquement versée par l'amicale du personnel a fait l'objet d'une budgétisation par une délibération du 15 décembre 1986. Elle ne correspond à aucun texte, est contraire aux principes de parité avec la fonction publique d'État ainsi que l'a déjà relevé la chambre lors de son précédent contrôle. Alors que le dispositif juridique du Rifseep aurait dû permettre de trouver une façon de l'intégrer au

moins en partie, la commune a au contraire choisi de la maintenir de façon irrégulière. Son montant représente 2,4 M€ entre 2017 et 2021, soit 6 % des rémunérations du personnel pour cette période. Son caractère automatique et indexé sur la totalité de la rémunération va renchérir le coût de la masse salariale en une période de croissance annoncée de cette dernière sous l'effet du dégel du point d'indice.

tableau 6 : prime de fin d'année

en M€	2017	2018	2019	2020	2021	Total général
Total général	0,41	0,42	0,51	0,50	0,50	2,34

Source : CRC à partir des fichiers de paye

Recommandation

2. Régulariser les conditions de versement de la prime de fin d'année. Mise en œuvre en cours.

En réponse, la commune considère que cet avantage acquis est antérieur à la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 dès lors que cette prime était versée par l'amicale du personnel depuis 1977. Elle s'engage à l'intégrer dans le Rifseep à compter de 2023. La chambre en prend acte.

1.4. Une structure budgétaire remise en ordre et une fiabilité des comptes

1.4.1. L'application de l'instruction comptable M4 pour l'ensemble des budgets annexes depuis 2021

Lors du précédent contrôle, la chambre avait relevé que les budgets annexes du palais des congrès et des équipements sportifs étaient considérés par la commune comme des services publics administratifs (SPA), ces budgets étant alors gérés selon la nomenclature applicable aux SPA. Cette application était non conforme à l'activité commerciale des budgets annexes, la commune subventionnant en outre à partir du budget principal le déséquilibre de ces budgets annexes ce qui est irrégulier.

Jusqu'en 2020, la commune a maintenu ce raisonnement, versant des subventions d'équilibre à ces deux budgets.

tableau 7 : subventions d'équilibre versées par le budget principal

en €	2017	2018	2019	2020
Palais des congrès	87 741	87 589	98 970	94 060
Équipements sportifs	141 662	99 481	0	196 703

Source : comptes administratifs

À la suite d'un audit, la commune s'est résolue à appliquer la nomenclature applicable aux services publics industriels et commerciaux à compter du 1^{er} janvier 2021. Elle a cependant encore versé une subvention exceptionnelle de 64 k€ en 2021 au palais des congrès. Le budget équipements sportifs ne gérant plus le stationnement du parking du Grand Travers et de la DSP Voile, n'a bénéficié d'aucune subvention de fonctionnement.

1.4.2. Les orientations budgétaires

Conformément aux dispositions de l'article L. 2312-1 du CGCT, dans un délai de deux mois précédant l'examen du budget, le maire doit présenter, pour les villes de plus de 3 500 habitants, un rapport sur les orientations budgétaires, les engagements pluriannuels envisagés ainsi que la structure et la gestion de la dette. Pour les villes de plus de 10 000 habitants ce rapport doit également mentionner des informations détaillées sur la prévision et l'exécution des dépenses de personnel, le temps de travail et le détail de la rémunération.

Depuis 2022, les rapports d'orientations budgétaires mentionnent les informations contenues dans le plan pluriannuel d'investissement qu'elle réalise sur un cycle prospectif de cinq ans, ce qu'elle ne faisait pas auparavant. S'agissant des dépenses de personnel et des effectifs, bien qu'en dessous du seuil de 10 000 habitants mais bénéficiant du surclassement touristique, les rapports pourraient contenir des informations plus détaillées.

À l'exception du budget annexe du port de plaisance pour le projet ville-port, la commune ne suit pas ses investissements avec des autorisations de programme et des crédits de paiement. Ce mécanisme permettrait un suivi d'une opération programmée sur plusieurs exercices tout en vérifiant son état d'avancement chaque année par l'inscription des dépenses nécessaires. Il permet de donner une meilleure information à l'assemblée délibérante. Cette pratique aurait permis par exemple un meilleur suivi des investissements réalisés pour l'aménagement de la promenade du front de mer. Elle serait également pertinente pour le suivi de l'opération du parking d'entrée de ville.

Pour ces raisons, la chambre recommande d'adopter ce dispositif.

Recommandation

3. Mettre en place un suivi des opérations d'investissement en autorisations de programme et crédits de paiement pour les opérations les plus importantes. *Totalement mise en œuvre.*

En réponse, la commune indique avoir prévu la mise en place de cette procédure dans le cadre de son nouveau règlement budgétaire et financier adopté lors du conseil municipal du 19 décembre 2022.

1.4.3. Les prévisions budgétaires

En fonctionnement, la sous-exécution en dépenses et la sur-exécution des recettes, avec des taux de réalisation respectifs compris entre 83 % et 91 % et entre 106 % et 127 %, témoignent d'une prévision initiale très prudente susceptible d'entacher la sincérité budgétaire.

tableau 8 : taux de réalisation en fonctionnement

montants en €	2017	2018	2019	2020	2021
Dépenses réelles					
Crédits ouverts	26 843 220	28 718 443	29 514 120	33 112 302	31 330 466
Mandats émis	24 505 653	25 045 420	26 887 684	27 347 960	26 307 428
Taux de réalisation	91 %	87 %	91 %	83 %	84 %
Recettes réelles					
Crédits ouverts	27 025 894	27 674 555	30 701 027	28 877 435	30 804 014
Titres émis	28 727 666	31 236 531	32 877 737	36 587 489	33 404 659
Taux de réalisation	106 %	113 %	107 %	127 %	108 %

Source : CRC d'après les comptes administratifs

Le retard pris dans des opérations significatives (parking entrée de ville, travaux de voirie, promenade de front de mer) a entraîné la constitution de restes à réaliser de plus de 3 M€ à compter de 2019. Le taux de réalisation des investissements reste cependant satisfaisant jusqu'en 2020 (84 à 99 %). En 2021, dans le contexte de la crise sanitaire, les dépenses engagées n'ont représenté que 64 % des montants votés.

tableau 9 : taux de réalisation en investissement

montants en €	2017	2018	2019	2020	2021
Dépenses réelles					
Crédits ouverts	5 345 387	7 443 666	18 594 094	21 386 886	23 741 374
Mandats émis	3 377 802	4 172 303	6 337 516	10 411 987	8 589 219
Restes à réaliser	1 646 496	2 070 488	9 259 257	10 720 371	6 659 936
Taux de réalisation avec RAR	94 %	84 %	84 %	99 %	64 %
Recettes réelles					
Crédits ouverts	3 015 721	4 736 496	9 745 822	22 852 375	10 773 483
Titres émis	3 141 262	3 506 897	3 571 305	13 242 039	7 110 369
Restes à réaliser			3 000 000	4 811 201	1 105 625
Taux de réalisation avec RAR	104 %	74 %	67 %	79 %	76 %

Source : CRC d'après les comptes administratifs

1.5. Une situation financière qui laisse des marges de manœuvre financière en dépit de la crise sanitaire

1.5.1. Une capacité d'autofinancement importante dégagée par la commune

La capacité d'autofinancement brute a nettement progressé entre 2017 et 2020 (+ 86,8 %) avant d'être impactée en 2021 par la conjoncture sanitaire (- 30,5 %). Sa dynamique reste positive sur la période avec une hausse moyenne annuelle de 6,7 %. Elle a représenté entre 17 % et 27 % des produits de gestion chaque année, ce qui démontre une très bonne capacité à dégager de l'autofinancement.

encadré 1 : des modifications de périmètre

En 2017, la participation financière de la commune versée à l'office de tourisme incluait le reversement de la taxe additionnelle aux droits de mutation (1,3 M€), venant en déduction des impôts locaux perçus. À compter de 2018, seule la taxe de séjour est reversée, la participation restante étant imputée en autres charges de gestion.

À partir de 2019, les produits de gestion ont intégré la refacturation du personnel mis à disposition pour un coût de 1,9 M€, augmentant d'autant les charges de personnel. Ces deux changements modifient la structure des produits et des charges de gestion mais sont sans impact sur le niveau de CAF brute puisque les flux de produits et de charges se neutralisent. Les données ont été retraitées pour obtenir un périmètre constant.

Après prise en compte de ces deux changements de méthode, les produits de gestion sont de 28,8 M€ en 2017 et 30 M€ en 2018, soit une progression de 8 % entre 2017 et 2019. Sous l'effet de la conjoncture sanitaire, ils ont été amputés de 1,6 M€ en 2020 et 2021 par rapport à 2019, baisse qui aurait été plus importante sans la compensation versée par l'État de 1,2 M€ en 2020 et en 2021.

Le montant retraité des charges de gestion est de 24,3 M€ en 2017 et 25 M€ en 2018, soit une hausse 2,7 % en deux ans. La diminution des charges à caractère général en 2020 (- 8,8 %) et des autres charges de gestion en 2020 et 2021 (- 14,4 % et - 27 %) a permis de limiter l'impact de la crise sanitaire sur les recettes.

En 2020, la collectivité a obtenu une indemnité transactionnelle de 1,8 M€ dans le cadre d'un litige l'opposant à un maître d'œuvre ainsi qu'un don de 240 k€ provenant d'un héritage, lui permettant d'augmenter exceptionnellement sa CAF brute (7,9 M€).

tableau 10 : évolution de la capacité d'autofinancement brute

en €	2017	2018	2019	2020	2021	Variation annuelle moyenne
Ressources fiscales propres (nettes des restitutions)	19 424 969	19 090 122	19 996 754	17 745 648	17 875 149	- 0,3 %
+ Fiscalité reversée	1 203 341	1 207 104	1 224 226	2 068 652	1 936 114	12,6 %
= Fiscalité totale (nette)	20 628 310	20 297 226	21 220 980	19 814 299	19 811 264	0,6 %
+ Ressources d'exploitation	4 725 357	6 180 466	6 393 477	4 856 896	5 951 515	21,5 %
+ Ressources institutionnelles (dotations et participations)	3 474 677	3 533 830	3 522 442	4 837 504	3 787 761	2,2 %
= Produits de gestion (A)	28 828 344	30 011 522	31 136 899	29 508 699	29 550 540	3,7 %
Charges à caractère général	8 048 287	8 975 333	8 835 319	8 054 002	8 839 412	2,4 %
+ Charges de personnel	11 990 912	11 928 613	11 920 148	11 817 445	11 828 841	4,3 %
+ Subventions de fonctionnement	524 668	464 612	552 680	497 591	460 221	- 3,2 %
+ Autres charges de gestion	3 753 195	3 689 856	3 662 032	3 134 595	2 674 525	2,2 %
= Charges de gestion (B)	24 317 062	25 058 414	24 970 179	23 503 633	23 802 999	3,2 %
Excédent brut de fonctionnement (A - B)	4 511 282	4 953 108	6 166 719	6 005 066	5 747 541	6,2 %
<i>En % des produits de gestion</i>	<i>17,7 %</i>	<i>17,7 %</i>	<i>19,8 %</i>	<i>20,4 %</i>	<i>19,4 %</i>	
+/- Résultat financier	- 310 364	- 270 608	- 253 072	- 247 382	- 241 062	- 6,1 %
- Subventions exceptionnelles versées aux services publics industriels et commerciaux	0	0	0	0	64 384	
+/- Autres produits et charges exceptionnels réels	31 010	20 041	46 023	2 146 066	48 630	11,9 %
= CAF brute	4 231 928	4 702 540	5 959 670	7 903 751	5 490 725	6,7 %
<i>En % des produits de gestion</i>	<i>16,6 %</i>	<i>16,8 %</i>	<i>19,1 %</i>	<i>26,8 %</i>	<i>18,6 %</i>	

Source : CRC, d'après les comptes de gestion retraités pour 2017 et 2018 des effets de périmètre

1.5.1.1. Une évolution des recettes dépendante de l'attractivité de la station

Les taux d'imposition n'ont pas évolué au cours de la période examinée, la collectivité bénéficiant de la revalorisation des bases cadastrales et du dynamisme des droits de mutation à titre onéreux (+ 8,5 % par an en moyenne) y compris en période de crise sanitaire. Sa vocation

touristique lui permet de bénéficier d'une autonomie financière sur le taux d'imposition de la taxe d'habitation puisque les résidences principales ne représentent qu'un tiers des bases nettes taxables de la commune.

Les taxes sur activités de service et domaine comprenaient, en 2017, 861 k€ de droits de stationnement, ces recettes étant ensuite considérées comme des ressources d'exploitation à compter de la réforme du stationnement intervenue en 2018. La taxe de séjour, excepté en 2020, a continuellement progressé passant de 915 k€ en 2017 à 1,36 M€ en 2021.

Le prélèvement de produit sur le jeu, compris entre 3,6 M€ et 3,9 M€ entre 2017 et 2019, s'est fortement réduit en 2020 et 2021 avec respectivement 1,7 M€ et 1,5 M€ en raison de la fermeture du casino lors des restrictions sanitaires.

tableau 11 : évolution des ressources fiscales propres

en €	2017	2018	2019	2020	2021	Variation annuelle moyenne
Impôts locaux nets des restitutions	11 792 049	12 084 684	12 333 365	12 486 773	12 101 544	0,6 %
+ Taxes sur activités de service et domaine (nettes des reversements)	5 379 237	4 563 348	5 150 349	2 798 438	2 805 607	- 15,0 %
+ Taxes sur activités industrielles	399 502	403 697	399 767	377 932	401 818	0,1 %
+ Autres taxes (dont droits de mutation à titre onéreux, fiscalité spécifique d'outre-mer)	1 854 181	2 038 392	2 113 273	2 082 505	2 566 181	8,5 %
= Ressources fiscales propres (nettes des restitutions)	19 424 969	19 090 122	19 996 754	17 745 648	17 875 149	- 2,1 %

Source : CRC, d'après les comptes de gestion, retraité pour 2017

1.5.1.2. Les ressources d'exploitation

Le poste domaine et récolte constitue la majeure partie des ressources d'exploitation. Plus de la moitié du produit du domaine est constitué par les redevances de stationnement et le forfait de post-stationnement. Celles-ci ont progressé de manière dynamique du fait de l'évolution tarifaire du stationnement sur voirie qui a porté les recettes à 1,3 M€ en 2018, soit une hausse de 450 k€ par rapport à 2017. La progression de ces recettes s'est ensuite poursuivie pour atteindre 1,9 M€ en 2021¹⁰.

Une autre évolution importante des recettes du domaine s'explique par les redevances des concessions de plage. D'un montant de 870 k€ en 2019, elles ont enregistré une hausse de près de 200 k€ par comparaison avec la précédente DSP. Les exonérations qui ont ensuite été accordées aux exploitants dans le cadre du contexte de la crise sanitaire ont entraîné leur baisse significative en 2020 (- 87 %) et en 2021 (- 56 %) par rapport à 2019.

¹⁰ Y compris forfait de post-stationnement.

tableau 12 : évolution des ressources d'exploitation

en €	2017	2018	2019	2020	2021	Variation annuelle moyenne
Domaine et récoltes	1 870 918	3 352 582	3 626 600	2 111 240	3 232 015	14,6 %
+ Travaux, études et prestations de services	387 088	385 096	357 512	335 169	372 278	- 1,0 %
+ Mise à disposition de personnel facturée	2 028 712	1 965 270	1 922 433	1 916 876	1 889 719	- 1,8 %
+ Remboursement de frais	279 383	282 862	350 891	365 813	312 765	2,9 %
= Ventes diverses, produits des services et du domaine et remboursements de frais (a)	4 566 100	4 026 910	6 257 436	4 729 097	5 806 776	6,2 %
+ Revenus locatifs et redevances (hors délégation de service public)	159 257	194 655	136 041	127 799	144 739	- 2,4 %
= Autres produits de gestion courante (b)	159 257	194 655	136 041	127 799	144 739	- 2,4 %
= Ressources d'exploitation (a + b)	4 725 357	4 221 566	6 393 477	4 856 896	5 951 515	5,9 %

Source : CRC d'après les comptes de gestion, retraité pour 2017 et 2018

1.5.1.3. Des charges de personnel contenues

En dépit de l'accroissement des dépenses indemnitaires, les charges de personnel nettes des remboursements pour mise à disposition sont restées stables au cours de la période. Le nombre d'équivalents temps plein travaillé (ETPT) est en effet passé de 261 en 2017 à 250 en 2020.

tableau 13 : part des charges de personnel

en €	2017	2018	2019	2020	2021
= Charges totales de personnel nettes des remboursements pour MAD	9 962 200	9 963 343	9 997 715	9 900 569	9 939 122
<i>En % des produits de gestion</i>	39,0 %	35,5 %	32,1 %	33,6 %	33,6 %

Source : CRC d'après les comptes de gestion (MAD = mise à disposition)

1.5.2. Le financement des investissements

Au cours de la période, le financement propre disponible a couvert largement les dépenses d'équipement réalisées par la ville, avec un ratio de moyen de 144 %. La commune a néanmoins mobilisé l'emprunt à deux reprises en 2020 (3 M€) et 2021 (3 M€) sans nécessité.

Après remboursement du capital de l'emprunt, l'autofinancement net disponible pour l'investissement représente 23 M€ pour les cinq années de la période de contrôle. La commune a par ailleurs bénéficié de recettes d'investissement liées aux cessions foncières à hauteur de 1,4 M€ en 2018 et 3,2 M€ en 2020 et des recettes du FCTVA liées à ses investissements passés.

Le montant annuel des dépenses d'investissement n'était que de 2,2 M€ et 3 M€ en 2017 et 2018, correspondant à de l'entretien récurrent. Les projets nouveaux de la commune, notamment l'aménagement du front de mer (10,7 M€), la réfection de la voirie (3,1 M€), le parking de centre-ville (1,1 M€) et la réfection des vestiaires du parc des sports (1 M€) ont été portés budgétairement à partir de 2019 (5,4 M€) et 2020 (9,1 M€). En 2021, malgré la persistance de la crise sanitaire, un volume de 7,4 M€ a été réalisé.

Ces dépenses d'équipement ont principalement été affectées à l'aménagement.

tableau 14 : financement des investissements

en €	2017	2018	2019	2020	2021	Cumul sur les années
CAF brute	4 231 928	4 702 540	5 959 670	7 903 751	5 490 725	28 288 614
- Annuité en capital de la dette	1 188 675	1 082 257	882 248	977 291	1 059 240	5 189 710
= CAF nette ou disponible (C)	3 043 253	3 620 283	5 077 423	6 926 460	4 431 485	23 098 904
TLE et taxe d'aménagement	48 593	97 081	172 732	70 271	135 039	523 715
+ Fonds de compensation de la TVA	449 253	338 111	417 754	813 228	1 593 583	3 611 930
+ Subventions d'investissement reçues hors attributions de compensation	51 113	158 362	921 001	942 969	868 057	2 941 500
+ Fonds affectés à l'équipement (amendes de police en particulier)	439 299	495 728	425 170	260 679	137 413	1 758 289
+ Produits de cession	3 836	1 488 571	30 383	3 200 000	185 306	4 908 096
+ Autres recettes	0	724 770	0	1 656 000	0	2 380 770
= Recettes d'investissement hors emprunt (D)	992 094	3 302 623	1 967 040	6 943 146	2 919 398	16 124 300
= Financement propre disponible (C + D)	4 035 347	6 922 906	7 044 463	13 869 606	7 350 883	39 223 205
<i>Financement propre disponible / dépenses d'équipement (y compris travaux en régie)</i>	<i>184,3 %</i>	<i>228,7 %</i>	<i>130,0 %</i>	<i>152,2 %</i>	<i>99,3 %</i>	
- Dépenses d'équipement (y compris travaux en régie)	2 189 127	3 027 344	5 420 248	9 110 153	7 401 455	27 148 328
- Subventions d'équipement (y compris subventions en nature) hors attributions de compensation	0	0	6 000	120 250	0	126 250
- Subventions d'équipement versées au titre des attributions de compensation	0	0	0	125 605	125 605	251 210
+/- Dons, subventions et prises de participation en nature, reçus ou donnés	0	710 000	22 560	1 650 000	0	2 382 560
- Participations et investissements financiers nets	0	43 000	- 22 560	0	0	20 440
+/- Variation autres dettes et cautionnements	0	0	0	0	- 10 000	- 10 000
= Besoin (-) ou capacité (+) de financement propre	1 846 220	3 142 562	1 618 215	2 863 598	- 166 178	9 304 417
+/- Solde des opérations pour compte de tiers	19 683	1 738	- 9 771	- 45 626	18 744	- 15 232
= Besoin (-) ou capacité (+) de financement	1 865 904	3 144 300	1 608 444	2 817 972	- 147 434	9 289 186
Nouveaux emprunts de l'année (y compris pénalités de réaménagement)	0	0	0	3 000 000	3 000 000	6 000 000
Mobilisation (-) ou reconstitution (+) du fonds de roulement net global	1 865 904	3 144 300	1 608 444	5 817 972	2 852 566	15 289 186

Source : CRC d'après les comptes de gestion

1.5.3. Dette et trésorerie du budget principal

1.5.3.1. Un faible ratio de désendettement

En diminution de 2 M€ entre 2017 et 2019, l'encours de dette a progressivement augmenté en 2020 et 2021 suite à la souscription d'emprunts d'un total de 6 M€. Le ratio de désendettement, qui exprime en nombre d'années la capacité de la commune à rembourser ses emprunts, reste très satisfaisant avec 2,7 années en 2021 contre 3 en 2017.

tableau 15 : encours de dette et ratio de désendettement

en €	2017	2018	2019	2020	2021	Variation annuelle moyenne
Encours de dettes du budget principal au 1 ^{er} janvier	13 726 893	12 538 218	11 455 962	10 573 714	12 596 423	- 2,1 %
- Annuité en capital de la dette (hors remboursement temporaires d'emprunt)	1 188 675	1 082 257	882 248	977 291	1 059 240	- 2,8 %
- Variation des autres dettes non financières (hors remboursements temporaires d'emprunts)	0	0	0	0	- 10 000	
+ Nouveaux emprunts	0	0	0	3 000 000	3 000 000	
= Encours de dette du budget principal au 31 décembre	12 538 218	11 455 962	10 573 714	12 596 423	14 547 184	3,8 %
Capacité de désendettement budget principal en années (dette / CAF brute du budget principal)	3,0	2,4	1,8	1,6	2,7	

Source : CRC d'après les comptes de gestion

1.5.3.2. Des réserves financières abondantes

Le financement propre dégagé par la commune et la souscription de nouveaux emprunts ont généré une hausse continue des ressources stables de 5,7 % en moyenne par an, soit une hausse globale de 37 M€. Dans le même temps, les investissements réalisés par la commune ont été effectués à un rythme plus lent, les emplois immobilisés progressant de 3,9 % en moyenne par an, soit une hausse globale de 23,5 M€.

Cet écart explique la forte progression du fonds de roulement net global qui a été multiplié par trois sur la période, soit une hausse moyenne annuelle de 33,7 %.

Avec 296,5 jours de charges courantes, le niveau de fonds de roulement apparaît surabondant, la commune ayant probablement sous-investi au regard de ses capacités financières et de son faible ratio de désendettement.

tableau 16 : fonds de roulement

au 31 décembre en €	2017	2018	2019	2020	2021	Variation annuelle moyenne
Ressources stables (E)	150 289 662	156 092 103	162 672 427	177 485 441	187 287 013	5,7 %
Emplois immobilisés (F)	144 181 227	146 839 368	151 811 248	160 806 290	167 755 296	3,9 %
= Fonds de roulement net global (E - F)	6 108 435	9 252 735	10 861 178	16 679 151	19 531 717	33,7 %
En nombre de jours de charges courantes	104,5	144,5	157,2	256,3	296,5	

Source : CRC d'après les comptes de gestion

Après déduction du besoin en fonds roulement, négatif en 2017 et 2021, le niveau élevé du fonds de roulement net global génère une trésorerie tout aussi abondante, représentant près d'une année de charges courantes en 2021 (314 jours).

tableau 17 : trésorerie

au 31 décembre en €	2017	2018	2019	2020	2021	Variation annuelle moyenne
Fonds de roulement net global	6 108 435	9 252 735	10 861 178	16 679 151	19 531 717	33,7 %
- Besoin en fonds de roulement global	- 715 363	216 146	1 649 215	647 114	- 1 161 092	12,9 %
= Trésorerie nette	6 823 798	9 036 588	9 211 963	16 032 036	20 692 809	32,0 %
<i>En nombre de jours de charges courantes</i>	<i>116,8</i>	<i>141,1</i>	<i>133,3</i>	<i>246,4</i>	<i>314,1</i>	

Source : CRC d'après les comptes de gestion

1.5.4. Une situation financière consolidée également favorable

L'exploitation du golf (2 M€ de produits d'exploitation en 2021) ainsi que celle du port de plaisance (4,5 M€), les deux principales activités gérées en budget annexe, apparaissent financièrement équilibrées. Ces deux activités de plein air ont été faiblement impactées par la crise sanitaire en 2020 et 2021. La CAF brute de ces deux budgets a globalement suivi la même progression que celle du budget principal avec une hausse régulière jusqu'en 2019 puis une baisse en 2020. En 2021, le golf a réalisé ses meilleurs résultats financiers, la crise sanitaire profitant à son activité. En ce qui concerne le port, celui-ci a été impacté de façon exceptionnelle, à hauteur de 1,2 M€, par le coût de l'indemnité qu'il a versé afin d'interrompre l'autorisation d'occupation temporaire dont bénéficiait quatre occupants du centre commercial Le Miramar. Il a néanmoins retrouvé une activité économique normale.

tableau 18 : capacité d'autofinancement brute des budgets annexes

en €	2017	2018	2019	2020	2021
CAF brute - port	1 353 023	1 636 172	1 807 702	1 539 620	1 098 889
<i>En % du produit total</i>	<i>33,4 %</i>	<i>39,2 %</i>	<i>40,4 %</i>	<i>36,1 %</i>	<i>24,4 %</i>
CAF brute - équipements sportifs	220 610	221 582	296 650	129 916	455 237
<i>En % des produits de gestion</i>	<i>10,9 %</i>	<i>11,2 %</i>	<i>15,5 %</i>	<i>7,5 %</i>	<i>22,2 %</i>
CAF brute - palais des congrès	70 719	69 362	75 380	90 001	51 639
<i>En % des produits de gestion</i>	<i>53,3 %</i>	<i>52,3 %</i>	<i>52,4 %</i>	<i>58,4 %</i>	<i>0,0 %</i>

Source : CRC d'après les comptes de gestion

Après retraitement des flux réciproques, la CAF brut consolidée représentait ainsi entre 14,1 % et 25,5 % des produits de gestion. L'annuité en capital de la dette consolidée s'est élevée en moyenne à 1,4 M€, contre 1 M€ pour le budget principal, le golf remboursant en moyenne 117 k€ et le port 227 k€.

tableau 19 : capacité d'autofinancement brute consolidée

en €	2017	2018	2019	2020	2021	Variation annuelle moyenne
= CAF brute consolidée, tous budgets	6 022 367	6 819 657	8 350 289	9 863 022	7 152 265	4,4 %
<i>En % des produits de gestion consolidés</i>	<i>19,2 %</i>	<i>20,0 %</i>	<i>23,6 %</i>	<i>29,7 %</i>	<i>21,0 %</i>	
- Annuité en capital de la dette consolidée	1 580 559	1 451 912	1 232 496	1 375 253	1 467 950	- 1,8 %
= CAF nette ou disponible consolidée, tous budgets	4 441 809	5 367 744	7 117 793	8 487 769	5 684 316	6,4 %
<i>En % des produits de gestion consolidés</i>	<i>14,1 %</i>	<i>15,7 %</i>	<i>20,1 %</i>	<i>25,5 %</i>	<i>16,7 %</i>	

Source : CRC d'après les comptes de gestion

Le ratio de désendettement pour l'ensemble des budgets était de 2,7 ans fin 2021.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

Classée au patrimoine du XX^{ème} siècle par le ministère de la culture, la commune est également protégée au titre de son patrimoine naturel. Les obligations que la préservation de ces espaces imposent doivent inciter celle-ci à diversifier ses investissements pour concilier la défense de son environnement avec ses aspirations de croissance. Son patrimoine immobilier est pour partie vieillissant et le diagnostic réalisé par l'ONF sur l'état des arbres n'a pas été suivi. La commune a privilégié d'investir dans la mise en valeur de son front de mer. Le maintien d'activités économiques sur les plages du Grand Travers se heurte aux règles de protection de ces espaces, un projet d'extension du port en cours de réalisation nécessitera de mesurer les impacts environnementaux sur les principaux sites faunistiques et floristiques.

La commune de La Grande-Motte a tiré les conséquences de la plupart des recommandations de la chambre émises lors de son précédent contrôle ainsi que de l'évolution du cadre légal en matière de temps de travail. Néanmoins, le régime des heures supplémentaires des policiers municipaux s'apparente à une rémunération forfaitisée irrégulière.

Sa situation financière est très bonne et lui laisse disposer de marges de manœuvre importantes.

2. L'ATTRACTIVITÉ, LA PROMOTION ET LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

2.1. La promotion de la ville et le soutien aux activités de loisirs et sportives

Outre le port de plaisance, la commune dispose de plusieurs équipements publics et privés qui accroissent son attractivité, notamment un golf municipal et un casino dont l'exploitation est confiée en délégation de service public à un groupe privé.

2.1.1. Un soutien constant au casino

La DSP pour l'exploitation du casino a été attribuée en 2008 au groupe Partouche pour 20 ans. Elle prévoyait le versement d'une redevance sur le produit des jeux à la commune d'un montant de 15 %¹¹. Le concessionnaire contribuait par ailleurs à hauteur de 100 000 € aux dépenses d'animation de la station, contribution indexée sur l'indice des prix à la consommation.

L'exploitant a indiqué à plusieurs reprises se trouver en difficulté et la commune s'est à chaque fois attachée à répondre favorablement aux demandes exprimées par le concessionnaire pour y faire face.

Ainsi dans le cadre de l'avenant n° 3 signé en 2015, le conseil municipal a accordé une réduction du prélèvement en diminuant celui-ci à 12,5 % sur la première tranche de 0 à 10 M€. Cette disposition a été reconduite jusqu'à la fin de la concession par l'avenant n° 4 signé en avril 2019. Parallèlement à cet avenant, le casino et la commune ont signé une convention fixant les modalités de participation financière du casino aux travaux de réfection et d'embellissement des parkings situés à l'entrée de la commune à hauteur de 0,85 M€, soit l'intégralité du coût de ces travaux situés sur le domaine public. Le concessionnaire s'engage par ailleurs à louer 180 places

¹¹ Taux maximum prévu par l'article L. 2333-54 du CGCT.

de parking contre le paiement d'une redevance et à mettre à disposition de la commune une salle de spectacle pour six dates par an. L'historique des prélèvements sur les jeux perçus par la commune semble montrer que le chiffre d'affaires du casino a continué de progresser, puisqu'en dépit d'une baisse du taux de 2,5 points, les produits sur les jeux versés à la commune ont continué de progresser. Ceci pourrait démentir l'hypothèse de difficultés financières du casino.

tableau 20 : redevances sur le produit des jeux (en M€)

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
3,31	3,25	3,42	3,68	3,85	3,82	4,21

Source : comptes de gestion

Dans le contexte de la crise sanitaire, trois autres avenants ont été pris. L'avenant n° 5 en décembre 2020 a pour effet de réduire de plus de 50 % la redevance d'occupation pour les places de parking, son montant étant ainsi ramené de 66 000 € à 29 700 €. L'avenant n° 6, signé le 4 février 2021, a permis une expérience de « Pasino Drive » autorisant le déplacement de l'activité du casino, de façon temporaire, sur un parking de la commune moyennant le paiement d'une redevance de 9 600 € par mois. Un avenant n° 7 signé en mai 2021 a par ailleurs autorisé l'extension de ce Pasino Drive sur un autre parking.

En 2020 et en 2021, le prélèvement sur le produit des jeux a effectivement diminué du fait de la baisse d'activité, cette baisse a été partiellement compensée par l'État.

tableau 21 : prélèvements durant la crise sanitaire et compensations de l'État

en M€	2020	2021
Prélèvement	2,63	1,73
Reversement de l'État	0,92	0,84
Total	3,55	2,57

Source : comptes de gestion

Selon la chambre, la multiplicité d'avenants au contrat et les financements croisés entre le casino et la commune ne permettent pas de donner une lisibilité suffisante des relations économiques entre les deux parties.

2.1.2. Le maintien d'un office de tourisme municipal

Comme le lui permet son classement en station de tourisme, la commune a souhaité garder l'exercice de la compétence tourisme et disposer de son propre office de tourisme. Celui-ci est notamment chargé de promouvoir l'identité de La Grande-Motte à travers ses marques. Un choix identique a été fait par les communes de Palavas-les-Flots et de Mauguio-Carnon. Le directeur de l'établissement est identifié dans l'organigramme de la commune comme directeur de station, matérialisant ainsi la place importante qu'occupe l'office de tourisme au sein des services municipaux bien qu'il soit un établissement autonome. La commune lui confie en outre l'exploitation et la gestion du palais des congrès en contrepartie d'un loyer qui permet ainsi de contribuer à l'entretien du bâtiment.

Conformément aux dispositions de l'article L. 133-7 du code du tourisme, le produit de la taxe de séjour collecté est affecté en recettes du budget de l'office de tourisme ; en 2017 il bénéficiait également de l'affectation du produit de la taxe additionnelle sur les droits de mutation. L'annexe dédiée au suivi de l'utilisation de la taxe de séjour n'est pas détaillée dans le compte administratif de la commune puisqu'elle ne mentionne que le seul montant de dépenses sans les

actions mises en œuvre. Le montant collecté est en hausse sensible à partir de 2018 du fait du versement de l'intégration des contributions des plateformes numériques. À titre indicatif, le montant reversé par les différentes plateformes en 2021 était de 0,3 M€ (dont 0,2 M€ par Airbnb). Si le montant collecté a connu une légère baisse en 2020 du fait de la crise sanitaire, il reste supérieur à celui de l'année 2018. En 2021, l'impact de la crise sanitaire ne se ressent pas sur son montant qui est en hausse. Le suivi de son emploi montre un solde excédentaire qui a tendance à s'accroître.

tableau 22 : taxe de séjour collectée et employée

en €	2017	2018	2019	2020	2021
Reste à employer	358 715	187 441	161 348	396 730	501 327
Produit	831 558	981 348	1 226 730	1 041 327	1 357 622
Dépenses	1 085 988	1 007 441	991 348	936 730	1 501 328
Solde	104 285	161 348	396 730	501 327	357 621

Source : annexes du compte administratif et comptes de gestion

Outre la taxe de séjour versée à l'établissement, et en vertu de missions confiées à l'établissement, la commune a versé une subvention à l'office de tourisme et lui a affecté en 2017 le produit de la taxe additionnelle aux droits de mutation pour 1,3 M€ et une subvention d'exploitation, ce qui avait été critiqué par la chambre. Le montant de plus de 1,7 M€ ainsi alloué à l'office de tourisme en plus de la taxe de séjour a progressivement diminué, notamment en 2020 et 2021 pour tenir compte de la diminution du nombre d'animations proposées du fait de la crise sanitaire, passant de 1,7 M€ en 2017 à 0,6 M€ en 2021. La commune a mis un terme à partir de 2018 à l'affectation de la taxe additionnelle aux droits de mutation.

tableau 23 : subvention versée par la commune

en €	2017	2018	2019	2020	2021
Subvention versée	464 866	1 538 158	1 638 101	924 304	600 000
Taxe additionnelle aux droits de mutation	1 300 000				

Source : annexes du compte administratif et comptes de gestion

Une convention d'objectifs et de moyens pluriannuelle récapitule les missions de service public classiques de l'office de tourisme et les missions complémentaires au titre de l'animation d'événements, le développement et la commercialisation de produits touristiques, la gestion d'une boutique et de deux marques (« LGM by La Grand Motte » et « La Grande Motte by »), la consultation sur des projets de service touchant à l'économie du territoire, la gestion et l'exploitation du palais des congrès. Cette convention d'objectifs et de moyens a été renouvelée en 2021 et 2022. Une convention financière est signée chaque année. Son contenu est elliptique et les modalités de calcul de la subvention attribuée ne sont pas formalisées. Outre la subvention de la commune, l'office de tourisme perçoit la contribution du casino pour les activités d'animation.

Comme exploitant du palais des congrès et au titre de son activité industrielle et commerciale, l'office de tourisme se trouve locataire de la commune. Cette position particulière l'amène ainsi à reverser un loyer et le produit de la taxe foncière. Ce loyer, porté à 90 000 € en 2020, a finalement été réduit à deux reprises pour tenir compte des effets de la crise sanitaire à 60 000 € en 2020, puis 45 000 € en 2021. Son montant est versé en recettes du budget annexe du palais des congrès de la commune.

L'activité de ce dernier a tendance à se réduire comme en témoigne la baisse de la fréquentation de l'accueil qui s'accroît en 2020. Ce phénomène serait constaté dans d'autres

offices de tourisme du fait du recours plus fréquent par les touristes à des sources d'information diversifiées selon le rapport d'activité de celui de La Grande-Motte.

tableau 24 : accueil physique de l'office de tourisme

	2017	2018	2019	2020	2021
Fréquentation	122 000	118 000	89 865	50 979	68 703
Évolution		- 3 %	- 24 %	- 43 %	35 %

Source : bilans d'activité de l'office du tourisme

2.1.3. La mise en valeur du front de mer

Depuis 2007, la commune s'est engagée dans une démarche de valorisation du front de mer consistant à harmoniser et embellir les espaces commerciaux situés sur le domaine public ou à proximité. Elle a ainsi mis en place successivement un cahier des charges pour le quai Charles de Gaulle, définit une charte générale et d'une charte pour l'avenue de l'Europe et complété ces dispositifs par un règlement des terrasses commerciales qui a été modifié récemment.

Entre 2019 et 2021, elle a entrepris d'importants travaux de requalification du front de mer, promenade Jacques Chirac, pour un coût de 10,8 M€. Sur un linéaire de 600 mètres carrés, le sol, le mobilier urbain, l'éclairage, les espaces verts et le mur séparant l'allée de la plage ont été intégralement refaits. Dans le cadre de cette rénovation, les aménagements de terrasses commerciales situés sur l'espace public ont dû être démontés et remplacés par des équipements préconisés dans une nouvelle charte des commerces et enseignes du front de mer urbain. Des pergolas bioclimatiques devaient figurer dans cette charte, leur installation incombant initialement aux exploitants, mais la commune a finalement souhaité acquérir elle-même 15 pergolas pour un coût total hors taxes de 1,6 M€. Ce revirement, justifié par la commune pour une meilleure synchronisation et une réduction des coûts pour les commerçants, a nécessité le remboursement des frais d'architectes engagés par quatre commerçants d'un coût de 9 k€.

Les pergolas bioclimatiques mises à disposition par la commune font l'objet d'une convention d'occupation temporaire spécifique pour une durée de 12 ans, soit la durée d'amortissement retenue par la commune pour ces équipements. La redevance pour mise à disposition de ces équipements correspond au coût réel d'amortissement du matériel, duquel a été déduit une aide financière de 169 k€ accordée par l'intercommunalité du Pays de l'Or au titre de l'investissement d'immobilier d'entreprises, versée au titre des trois premières échéances annuelles. Le montant à financer s'établit ainsi entre 5 à 13 k€ en fonction de l'enseigne, chaque année pendant 12 ans. Il s'y ajoute la redevance courante d'occupation du domaine public de 71 € le mètre carré par an.

Ces dispositifs ont été complétés par un règlement local de publicité (RLP), approuvé en juin 2021, relevant que 159 dispositifs de publicité extérieure ne sont pas conformes sur les 265 recensés par la commune. 89 concernent les enseignes (56 %) et 42 le mobilier urbain (26 %). Conformément aux dispositions du code de l'environnement, les publicités et pré enseignes disposent de deux ans pour se mettre en conformité avec les dispositions du RLP en vigueur, le délai étant étendu à six ans pour les enseignes.

En 2019, les redevances domaniales des terrasses représentaient pour la commune un montant de 430 k€.

2.1.4. Le soutien au golf municipal

2.1.4.1. Une comptabilité rectifiée en 2021

Conçu à la fin des années 80, le golf de La Grande-Motte est composé de 42 trous, avec deux parcours de 18 trous et un parcours de 6 trous sur une surface de 90 hectares, soit l'un des plus grands de la façade littorale occitane. Après avoir été initialement délégué à une SEM, il est exploité depuis 1995 sous la forme d'une régie municipale, à travers un budget annexe « équipements sportifs » qui incluait aussi de 2017 à 2020 la gestion du parking payant du Grand Travers et l'école de voile.

En l'absence de comptabilité analytique dédiée, la situation financière du golf n'a pu être précisément déterminée jusqu'en 2020. Comme l'avait déjà relevé la chambre lors de son précédent contrôle, cette activité commerciale a encore bénéficié d'une subvention d'équilibre en 2017 (141 662 €) et en 2018 (99 481 €). En 2021, le premier budget annexe consacré exclusivement au golf municipal fait état d'un résultat excédentaire de 0,3 M€ pour un chiffre d'affaires de 2,1 M€, reflet d'une situation financière saine.

2.1.4.2. Une activité bénéficiaire

Le prix de l'abonnement annuel pour un adulte est de 1 980 €, soit plus cher que la plupart des golfs de la région Pic Saint-Loup, Juvignac, Agde, moins élevé que celui de Saint-Cyprien. Le prix du droit de jeu est cependant similaire aux autres (65 € à 75 €).

La crise sanitaire a eu un effet haussier sur la fréquentation du golf, avec une progression des recettes de 17 % entre 2019 et 2021, cette activité de plein air ayant été rapidement autorisée. Les abonnés, au nombre de 579 en fin d'année 2021 avec une proportion de 58 % de joueurs ayant une résidence principale ou secondaire à La Grande-Motte, représentent 42 % du chiffre d'affaires, le restant provenant des droits de jeu (46 %) et des produits divers (12 %).

Les charges de personnel, qui représentent le premier poste de dépenses du golf (47 %), ont diminué de 3 % par rapport à 2019. La consommation d'eau, deuxième poste de dépenses, représente en moyenne un volume annuel de 430 000 mètres cubes pour un coût de 0,23 M€, l'eau provenant du Canal du Rhône à Sète géré par l'entreprise BRL.

2.1.4.3. Des projets d'envergure pour l'arrosage non financés par les golfeurs

Un projet de réutilisation des eaux usées de la station d'épuration de La Grande-Motte pour l'arrosage du golf, voire à terme des espaces verts de la commune, a fait l'objet d'une convention entre l'agglomération et la commune. Il nécessite la réalisation de travaux d'investissement pour le stockage et pour l'acheminement : bassin tampon supplémentaire de 1 700 mètres cubes sur la station d'épuration, traitement ultra-violet pour la fiabilisation de l'eau produite, pose de 2 500 mètres de canalisation pour rejoindre le golf, groupe de surpression. Ces travaux, d'un montant de 4 M€ HT, sont portés par la communauté d'agglomération qui est subventionnée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie. Le coût restant au mètre cube lissé sur 50 ans est estimé à 0,37 €, qui sera facturé par l'agglomération (ou son exploitant). Du fait d'un périmètre de précaution nécessaire autour des habitations, cet apport en eau ne pourrait pas concerner l'ensemble des zones du golf. Celui-ci restera obligé de prélever de l'eau du canal mais dans une moindre quantité. À terme sa consommation pourrait se constituer pour deux tiers en eaux usées (200 000 mètres cubes) et pour un tiers en eau brute BRL (101 000 mètres cubes).

Le projet s'accompagne par ailleurs d'une rénovation complète du réseau d'irrigation du golf. Celui-ci date en effet de la création du golf en 1987, il est devenu obsolète. À l'occasion de la diversification de son approvisionnement la commune souhaite rénover complètement le réseau en créant un double réseau d'arrosage, en eau claire et en eau recyclée. Le projet doit permettre à la régie municipale de réaliser une économie d'eau estimée par le golf à 30 % et environ 0,1 M€ par an. Le coût de cet investissement est de 2,2 M€ que la commune prévoit de subventionner *via* une subvention d'équilibre du budget principal. Celle-ci estime ainsi se trouver dans le cas prévu par le 2° de l'article L. 2224-2 du CGCT selon lequel ces investissements ne pourraient être financés sans une augmentation excessive des tarifs.

En réponse aux observations provisoires, la commune considère qu'à défaut la capacité d'investissement du budget serait mise en péril pour 30 ans et que l'accroissement du prix des matières premières a déjà absorbé les économies attendues. Or selon la chambre, l'amortissement du réseau d'irrigation sur une durée de 30 ans, soit un coût annuel de l'ordre de 73 k€ hors frais financiers, doit conduire la ville à imputer ce financement sur le budget annexe. La charge qui en résulte peut être financée par une hausse modérée des tarifs ou financée en partie par l'économie attendue sur la facture d'eau à long terme. Un emprunt devrait permettre de lisser son financement et son remboursement être pris en charge par un accroissement des recettes *via* les abonnements, les droits de jeu et autres produits dérivés.

L'activité du golf relevant d'un service public industriel et commercial, le financement du projet d'irrigation par une subvention du budget principal apparaît irrégulier au regard de l'article L. 2224-1 du CGCT.

2.1.5. Les subventions accordées aux autres activités

2.1.5.1. Une enveloppe en diminution avec l'effet crise sanitaire

Tous budgets confondus, les subventions et participations versées aux associations et autres personnes de droit privé se sont élevés à 305 k€ en 2021, soit une baisse de 35,9 % par rapport à 2017 (476 k€). D'un niveau stable entre 2017 et 2019, elles ont ensuite diminué en raison de l'annulation de plusieurs manifestations en période de crise sanitaire.

En dehors des dépenses enregistrées au budget principal, le budget annexe du port et le budget annexe des équipements de loisirs financent respectivement le festival multicoque et la DSP de l'école de voile.

tableau 25 : subventions et participations versées

en €	2017	2018	2019	2020	2021
Compte 6574 budget principal	287 500	293 170	366 335	276 206	305 221
Compte 6574 budget annexe équipements	13 000	12 000			
Compte 6233 budget annexe port	45 600	57 600	57 600	57 600	
Compte 6588 budget annexe équipements	130 000	80 000	40 000	40 000	
Total	476 100	442 770	463 935	373 806	305 221

Source : comptes de gestion

Au cours de la période de contrôle, trois organismes privés de la filière nautique ont perçu près de la moitié des subventions :

- l'association Yacht Club qui exploite la DSP de voile et qui réalise des manifestations annexes (392 k€) ;

- la société M2 pour l'organisation annuelle du salon du multicoque (350 k€) ;
- le centre d'entraînement méditerranéen (317 k€), une structure de préparation et d'entraînement pour les athlètes de haut niveau.

L'annulation du festival multicoque en 2020 et 2021 explique en partie la baisse globale observée ces deux années, le budget du port ayant néanmoins pris en charge une partie de la subvention en 2020 (57,6 k€) afin de participer au coût des dépenses engagées par l'organisateur (249,7 k€).

tableau 26 : subventions et participations reçues par les principales entreprises et associations de la filière nautique

en €	2017	2018	2019	2020	2021	Total
M2 (salon du multicoque)	84 000	104 000	104 000	57 600		349 600
Centre d'entraînement méditerranéen	65 000	63 000	63 000	63 000	63 000	317 000
Association Yacht Club	150 000	90 000	50 000	50 000	52 000	392 000
Total	299 000	257 000	217 000	170 600	115 000	1 058 600

Source : comptes de gestion

Une quarantaine d'associations ont chaque année bénéficié d'une subvention en numéraire, entre quatre et six associations dépassant le seuil annuel de 23 k€ pour lequel le conventionnement est obligatoire. Ces associations ont toutes signé une convention avec la commune.

La commune s'est dotée d'un tableau de suivi lui permettant de valoriser les aides en nature accordées (mise à disposition de locaux et de matériels). Elles sont valorisées à 1,1 M€ avant la crise sanitaire en 2019 et à 0,8 M€ en 2021. L'annexe du compte administratif qui mentionne ce suivi est pour sa part insuffisamment détaillée et pourrait utilement reprendre ces tableaux de suivi internes afin de permettre de vérifier que l'obligation de conventionner pour les organismes bénéficiant d'un concours supérieur à 23 k€, y compris subvention en nature, est respectée.

2.1.5.2. Le soutien financier apporté à la délégation de service public École de voile

Auparavant géré en régie directe, la ville a souhaité en 2015 recourir à la délégation de service public pour gérer et exploiter son école de voile à compter du 1^{er} janvier 2016 pour une durée de 10 ans. La convention d'affermage signée avec l'association Yacht Club permet la pratique de la voile à plusieurs types de publics (scolaires, sportifs, grand public, groupes) sur deux sites, la base du Ponant et le centre nautique situé sur le domaine portuaire.

Le compte d'exploitation prévisionnel prévoyait le versement d'une participation de la commune dégressive de 200 k€ en 2016 à 130 k€ en 2017, 80 k€ en 2018 et 40 k€ en 2020, avant que l'association verse une redevance d'affermage de 5 k€ en 2022, pour atteindre 40 k€ en 2025¹². Ce plan de financement, qui visait l'autonomie financière du délégataire en 2021, n'a pas été respecté, nécessitant en octobre 2021 la signature d'un avenant pour revoir à 40 k€ par an la participation de la commune sur les années 2021 à 2025. En contrepartie de cette subvention, des prestations nautiques à réaliser obligatoirement ont été instaurées dans l'avenant, à destination de la LGM Académie (10 k€), des collégiens (12,6 k€) et d'une école primaire (17,4 k€)¹³.

¹² 15 k€ en 2023, 30 k€ en 2024.

¹³ André Malraux.

L'association, gérée par une fonctionnaire territoriale détachée de la commune, a présenté un déficit chronique depuis 2016, totalisant des pertes cumulées de 400 k€¹⁴ entre 2016 et 2020. Cette situation financière préoccupante a occasionné un changement de directeur fin 2021, la directrice revenant à la collectivité. Début 2022 la commune et l'association ont décidé d'un plan de redressement des comptes basé sur une rationalisation des charges et une dynamisation des produits.

Le versement d'aides exceptionnelles de l'État et de la région sur l'exercice 2021 a permis d'équilibrer les comptes mais ne permettra pas de combler le déficit cumulé. La chambre rappelle que le risque d'exploitation est transféré au délégataire dans le cadre d'une DSP, aussi le délégant n'a pas à financer le déficit en dehors des obligations contractuelles qui s'imposent à lui pour la mise à disposition des sites.

2.2. Le port

2.2.1. Le territoire couvert

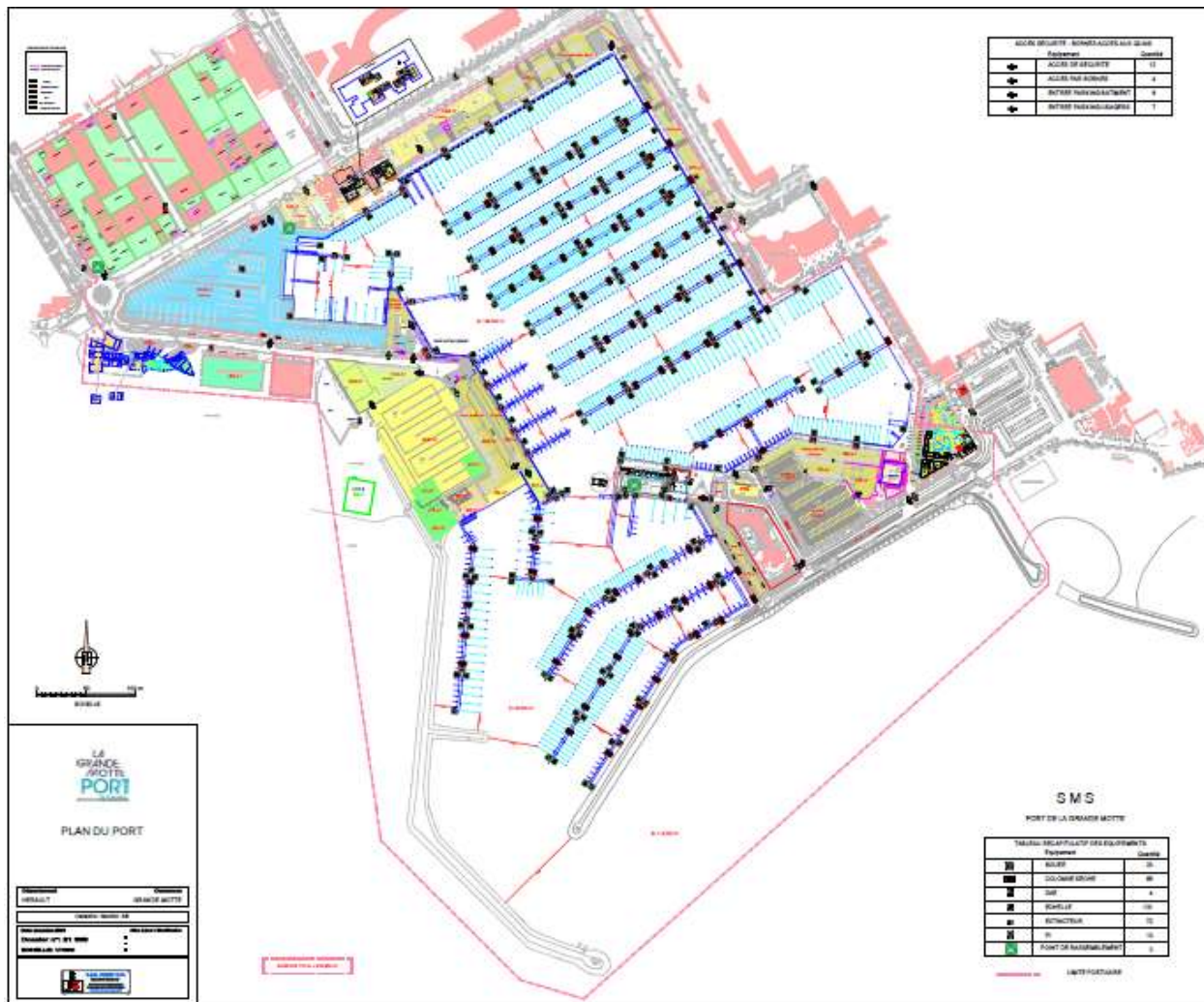
Le port de plaisance de La Grande-Motte est le quatrième port du Golfe du Lion avec une capacité de 1 800 postes à flot dont 148 saisonniers¹⁵. Il est situé sur deux sites Port en Mer et l'étang du Ponant qui couvrent une superficie respective de 53 et de huit hectares.

L'emprise foncière du domaine public portuaire a été mise à disposition de la commune en 1984 par l'État sans contrepartie financière, puis transférée gratuitement en 2017 dans le cadre d'un important projet d'extension du port.

¹⁴ 59 326 € en 2016, - 150 609 € en 2017, - 86 773 € en 2018, - 45 479 € en 2020.

¹⁵ 5 006 à Port Camargue, 3 357 au Cap d'Agde, 2 314 à Saint-Cyprien.

carte 2 : port de La Grande-Motte



Source : commune de La Grande-Motte

2.2.2. Le statut du port

Service public industriel et commercial, le port est exploité par une régie dotée de l'autonomie financière depuis le 1^{er} janvier 2013, et suivi sous forme d'un budget annexe de la commune. La régie assure la gestion du service des ports de plaisance de la commune et est administrée sous l'autorité du maire, qui est l'ordonnateur, et du conseil municipal par un conseil d'exploitation et un directeur de régie.

Le conseil d'exploitation est composé de sept membres désignés par le conseil municipal sur proposition du maire, dont trois personnes extérieures, la durée de leur mandat est identique à celle du mandat municipal. Les trois personnes extérieures sont les représentants des professionnels et commerçants du port, les représentants des plaisanciers du port public de plaisance, les représentants des associations nautiques et sportives du port de plaisance. Les fonctions de membre du conseil d'exploitation sont gratuites. Celui-ci élit un président et un vice-président. Il se réunit au moins une fois tous les trois mois.

Un conseil portuaire a été institué conformément aux dispositions des articles R. 5314-17 et R. 5314-18 du code des transports, qui a pour fonction de conseiller sur les affaires du port et qui est régulièrement consulté sur sa délimitation administrative, le budget, les tarifs et conditions d'usage, les projets d'opérations, les règlements particuliers. Il examine son évolution sur les plans

économique, financier, social, technique et administratif. Sa composition est conforme à la définition prévue par le code et on y retrouve les représentants des principaux usagers et professionnels du port. Un comité local des usagers permanents du port (CLUPP) a également été mis en place conformément aux dispositions réglementaires. Le code des transports prévoit également la désignation d'un représentant par la chambre de commerce et d'industrie.

Un règlement des autorisations d'occupation des postes d'amarrage des ports de plaisance de La Grande-Motte fixe les conditions générales d'occupation, d'attribution de places et de renouvellement, d'abonnements saisonniers, de conditions d'escale et d'occupation, d'amarrage, il s'y ajoute un règlement de police des ports. Le manquement à ces règlements est susceptible d'entraîner le retrait de l'autorisation d'occupation du domaine public.

2.2.3. Les enjeux financiers

Les effectifs du port sont constitués de 27 agents, dont une vigie qui assure la surveillance du port de jour et de nuit (12 agents), des agents administratifs (cinq agents y compris le directeur et son adjointe) neuf agents affectés aux services techniques et un agent d'entretien. La dépense de personnel représente ainsi 1,2 M€, soit 23 % de l'ensemble des dépenses du port qui représentent de 4,5 M€ à 5 M€ au total par an.

Les recettes d'exploitation sont essentiellement constituées par les contrats annuels (3 M€) et les conventions d'occupation longue durée (0,4 M€). Aucune exonération partielle relative aux contrats annuels et saisonniers n'a été accordée par le port durant la crise sanitaire sur le port en mer, seul l'abonnement saisonnier du Port Gregau faisant l'objet d'une réduction correspondant à 1/6^{ème} du montant, soit un impact financier peu significatif pour la commune. Les terrasses commerciales et les occupations longue durée du domaine public ont fait l'objet d'une exonération totale ou partielle en fonction du type de commerces pour un coût total de 173 k€ en 2020.

tableau 27 : recettes du port

Principales recettes, en €	2017	2018	2019	2020	2021	Variation 2017-2021
Contrats annuels	2 900 750	2 944 600	2 979 130	2 997 274	3 038 031	4,7 %
Contrats abonnements et Gregau	224 061	226 804	235 852	240 245	264 204	17,9 %
Escale	130 887	144 641	156 128	152 172	168 487	28,7 %
Manutentions	266 823	270 093	276 847	235 525	279 044	4,6 %
Aire de carénage	58 816	63 665	57 053	51 569	56 852	- 3,3 %
Calage	89 587	91 405	88 612	81 012	94 819	5,8 %
Conventions occupation longue durée	277 745	325 085	362 206	371 772	402 315	44,9 %
Convention occupation courte durée	72 739	65 072	68 778	3 033	33 412	- 54,1 %
Produits divers	114 328	167 735	221 480	112 321	156 478	36,9 %
Total	4 170 840	4 338 800	4 259 928	4 275 104	4 517 406	8,3 %

Source : bilans d'activité

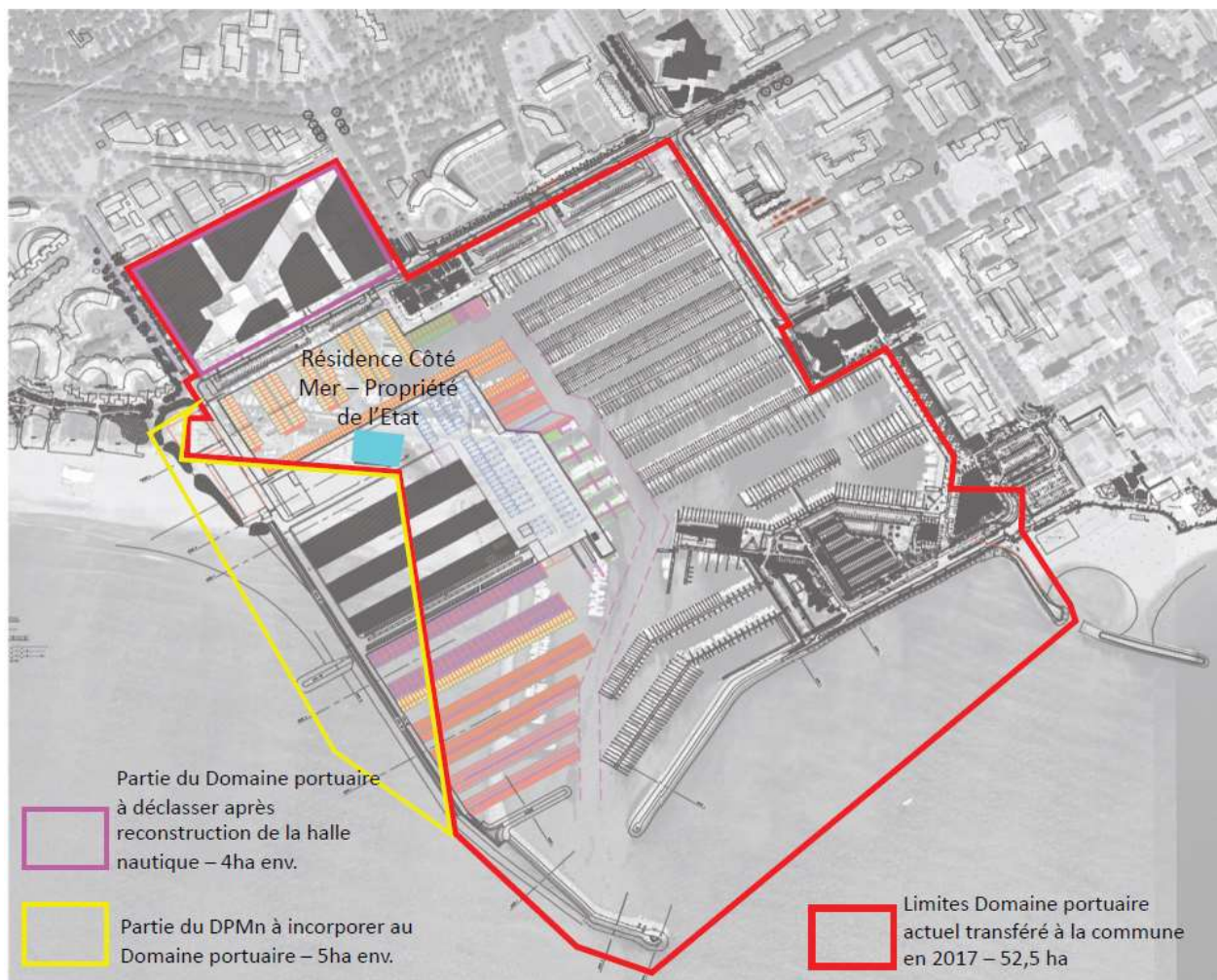
2.3. Le projet ville-port

2.3.1. Une extension portuaire et urbaine sur la mer

L'extension du port est un objectif stratégique que s'est fixé la commune pour son développement depuis 2009. Après une phase de concertation organisée par la ville et des études préalables, il est entré depuis 2017 dans une étape opérationnelle. L'État a en effet transféré à cette

date à la commune son domaine portuaire, à l'exception d'une enclave qui reste sa propriété. La maîtrise d'œuvre a été attribuée en 2018 à l'issue d'un concours. La mise en place de la gouvernance et du pilotage du projet s'est effectuée en 2018. L'originalité du projet consiste à prévoir de s'étendre pour partie sur la mer, à rebours des politiques publiques qui incitent à anticiper le recul du trait de côte compte tenu du phénomène d'érosion et d'élévation du niveau de la mer. La digue serait déplacée plus à l'ouest empiétant sur la mer et une partie de la plage. La zone technique située à l'arrière du port serait déplacée et reconstruite dans le port afin de libérer de l'espace constructible en arrière du littoral.

carte 3 : projet ville-port



Source : commune de La Grande-Motte

À la fois portuaire et urbain le projet prévoit de créer 400 nouveaux anneaux par l'extension de la digue, de développer des nouveaux services, de recomposer l'espace public en permettant une continuité des quais et supprimer le stationnement, de créer 480 logements.

La continuité des quais entraîne la suppression de 582 places de stationnement compensée par la création d'un parking public en entrée de ville comportant 737 places de véhicules légers et 43 camping-cars. La communauté d'agglomération a entrepris depuis mi-2021 des travaux de renouvellement des réseaux, et les travaux d'aménagement des quais ont débuté mi-2022. La réalisation du parking aérien en entrée de ville a passé les premières étapes d'autorisation

administrative. La commune a obtenu une dispense d'étude d'impact environnementale par le préfet début 2022¹⁶ et ses travaux de réalisation devraient durer 18 mois.

Le projet d'extension du port lui-même prévoit deux bassins supplémentaires, le transfert et la modernisation de la zone d'activité nautique actuelle dans une nouvelle halle nautique située dans le bassin nord, livraisons prévues en 2026. La transformation de l'actuelle zone technique permettra la constitution d'un nouveau quartier, intitulé La Colline, qui accueillera les logements et des commerces et dont la construction interviendrait lors de la troisième phase, prévue à partir de 2028.

2.3.2. L'assouplissement des prescriptions du plan de prévention des risques inondations en vue des travaux d'extension

Le PPRI de la commune a été adopté en 2014 afin de couvrir le risque de débordement des cours d'eau (le Vidourle) et de submersion marine. Son territoire est classé à plus de 80 % en zone rouge, le littoral, les plages ainsi que le port est situé en zone rouge déferlement, du fait d'une houle modifiée à l'approche de la côte et un choc mécanique important lié aux vagues. Ceci interdit toute construction dans cette zone. Dans la perspective du projet ville-port, les prescriptions de la zone rouge déferlement du PPRI ont été assouplies par un arrêté du préfet du 9 décembre 2021. Il autorise les aménagements et constructions nécessaires à cette extension sous réserve qu'elles contribuent seulement à l'activité portuaire ou nautique. Cette modification a fait l'objet d'un recours par une association opposée au projet ville-port. Celle-ci estime que l'évaluation environnementale effectuée à l'occasion de la modification du PPRI est insuffisante au regard de la cohérence avec l'ensemble des plans et programmes relatifs aux risques naturels d'inondation et de submersion et que par ailleurs, elle n'anticipe pas assez le phénomène d'élévation du niveau de la mer. Cette critique avait été également faite par l'autorité environnementale dans son avis du 13 janvier 2021 sur le PPRI.

Le rapport de présentation qui accompagne l'arrêté du 9 décembre 2021 se contente de souligner en réponse à la critique de l'autorité environnementale, que la côte de prescription d'urbanisme de 2,40 mètres NGF¹⁷ a été respectée. Cette côte correspond aux aléas de référence fixés par les articles R. 562-11-3 et R. 562-11-5 du code de l'environnement¹⁸, une réglementation qui prend en compte les travaux du GIEC connus à cette date et qu'une note de 2012 de la DREAL Languedoc-Roussillon avait permis d'anticiper localement et d'intégrer dans le PPRI de 2014¹⁹. En effet, la commune de La Grande-Motte a été conçue sur un terrain remblayé à la côte de 1,5 à 2 mètres NGF et ses immeubles sont situés en hauteur. Elle considère que le déplacement et l'extension de la digue ne devrait pas aggraver le risque encouru. La côte réglementaire de 2,40 mètres ne tient toutefois pas compte des toutes dernières prévisions du GIEC qui montrent une accélération et qui prévoient pour la mer Méditerranée une élévation de 15 à 33 centimètres d'ici 2050 et de 60 centimètres à 1,1 mètre d'ici 2100, ce que souligne l'autorité environnementale. Un tel niveau d'élévation semblerait néanmoins préserver la commune de La Grande-Motte compte tenu de la hauteur de ses constructions. Dans le cadre du scénario haut elle se trouverait néanmoins isolée.

¹⁶ Le projet prévoit notamment l'intégration du parking à son environnement, un impact modéré des travaux, tient compte de la réduction du trafic routier du centre-ville, le maintien de la partie la plus naturelle du site, le maintien de 151 arbres, la suppression de 110 et la plantation de 224 nouveaux, la présence d'un écologue durant les travaux.

¹⁷ Nivellement général de la France.

¹⁸ Qui transcrit le décret n° 2019-715 du 5 juillet 2019 relatif aux plans de prévention des risques concernant les aléas débordement de cours d'eau et submersion marine et son arrêté du même jour qui fixe à 20 et 40 centimètres les hauteurs supplémentaires nécessaires.

¹⁹ 1,80 mètre de niveau marin et 60 centimètres liées au changement climatique (20 centimètres + 40 centimètres).

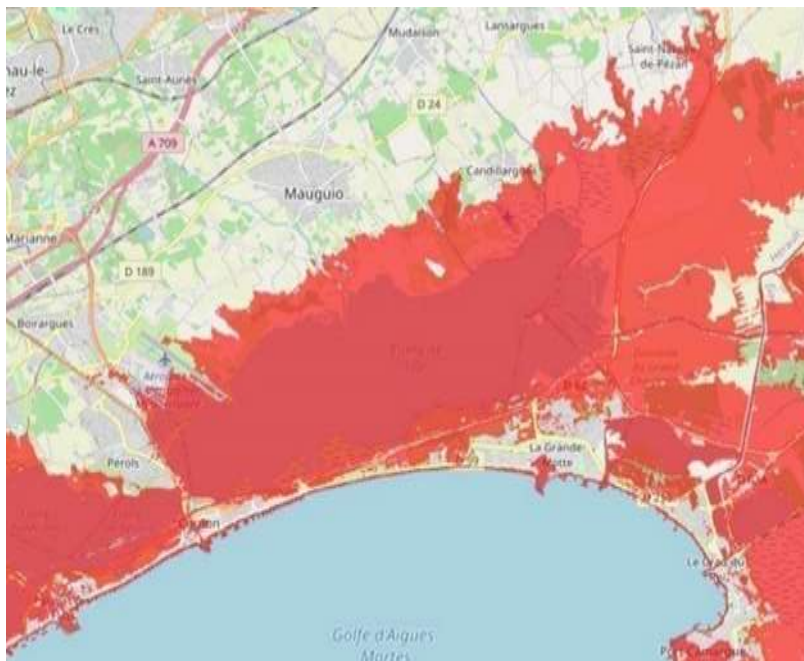
En tout état de cause l'autorité environnementale indique qu'il conviendra de réviser à nouveau la totalité du PPRI à l'issue des travaux en 2024 pour prendre en compte la nouvelle zone de déferlement.

carte 4 : scénario 50 centimètres en 2050



Source : BRGM, Visualisation des zones exposées à l'élévation du niveau de la mer à marée haute, tracé CRC, hypothèse du GIEC SSP1-1.9 (0,3 à 0,6 mètre)

carte 5 : scénario un mètre en 2100



Source : BRGM, visualisation des zones exposées à l'élévation du niveau de la mer à marée haute, tracé CRC, hypothèse du GIEC SSP5-8.5 (0,6 à 1,1 mètre)

2.3.3. Un impact environnemental à évaluer

L'étude d'impact environnemental du projet ville-port, déposée auprès de la DREAL fin 2021, a entraîné de la part de cette dernière la demande d'études complémentaires.

Ces études devaient notamment porter sur la documentation du risque d'érosion (jugé faible par le projet) et du risque de submersion marine, notamment le détail des conséquences de la survenue d'une tempête centennale (dont le projet communal juge qu'elle ne franchirait pas le nouveau môle).

Des compléments étaient également attendus aux titres de la stratégie régionale de gestion intégrée du trait de côte, de la qualité des eaux, et des impacts sur les milieux marins durant les différentes phases. En particulier, la dérogation à la protection des espèces méritait d'être mieux documentée et étayée, la DREAL estimant comme insuffisantes les seules raisons impératives d'intérêt public majeur²⁰. Tel était notamment l'objectif de la mesure d'impact à réaliser sur la mégafaune, en particulier sur le grand dauphin.

L'ensemble de ces demandes complémentaires a nécessité la réalisation de nouvelles études et a décalé d'un an le calendrier de réalisation initialement prévu par la commune. La demande de dérogation finale a concerné 47 espèces protégées, dont effectivement le grand dauphin, dérogation nécessitant une autorisation ministérielle.

Le Conseil national de la protection de la nature (CNPN) a rendu public le 13 janvier 2023 un avis défavorable sur cette demande de dérogation.

Ainsi, concernant la raison impérative d'intérêt public majeur justifiant la demande de dérogation, le CNPN souligne notamment que : *« le déclassement de la zone rouge pour les futures constructions prévues [...] crée un problème important de sécurité publique au lieu d'en résoudre. [Les raisons sociales et économiques invoquées justifiant de l'intégration du projet au plan Littoral 21] ne visent pas des intérêts durables à long terme compte tenu des derniers rapports du GIEC sur la montée des eaux due aux changements globaux. [...] Le pétitionnaire justifie donc le choix de scénario retenu (capacité portuaire, modernisation de la zone technique, création d'une offre de logement équilibrée et requalification des espaces publics) par la meilleure prise en compte des grands enjeux du territoire. Or aucune solution alternative sur la zone n'a été présentée, ce qui n'est pas conforme au code de l'environnement. Nuisance à l'état de conservation des espèces concernées : malheureusement là aussi le dossier présente de nombreuses faiblesses. Au regard du caractère tout à fait remarquable de ce site, il est attendu des études plus poussées afin de pouvoir justifier de certains choix et de pouvoir évaluer correctement les impacts de ce projet (phases travaux et fonctionnement) sur les espèces protégées et leurs habitats, d'autant plus que ces travaux sont inclus dans un secteur avec plusieurs classements et protections [...] Après analyse des documents disponibles, l'état initial de l'environnement marin montre des faiblesses sur certaines études clefs [...] Pas d'étude de courantologie concernant l'impact de la nouvelle digue sur l'érosion et/ou l'ensablement du littoral [...] pas d'étude sur les sédiments de dragage [...] étude sur les risques d'inondation sous-estimée [...] mesure insuffisante de la surfréquentation touristique sur l'environnement, [absence] de vue globale des enjeux concernant [les mammifères marins] [...] Conclusion le CNPN s'interroge sur le caractère sécuritaire et durable d'un tel projet qui semble à rebours des initiatives visant à proscrire le développement de villes-port, et n'a malheureusement pas toutes les réponses à ses questions pour pouvoir évaluer réellement les risques d'un tel aménagement sur les espèces protégées et leurs habitats qu'il impacte dans sa phase construction, mais également dans sa phase fonctionnement. [...] Le CNPN émet donc un avis défavorable à la demande de dérogation espèces protégées et invite le maître d'ouvrage à reposer la question de l'opportunité d'un projet de cette nature. »*

²⁰ La commune avait essentiellement mis en avant la valorisation du territoire littoral et la prise en compte d'un des principaux acteurs de la filière du multicoque en région Occitanie.

2.3.4. Un portage qui associe de nombreux acteurs publics et semi-publics

Le pilotage politique relève du maire et du conseil portuaire en concertation avec les partenaires institutionnels et financiers (État, région, département) qui constituent un comité des financeurs. Le pilotage technique est assuré par l'équipe projet constituée du directeur général des services, du directeur du port, du directeur du service technique et de la société publique locale l'Or Aménagement.

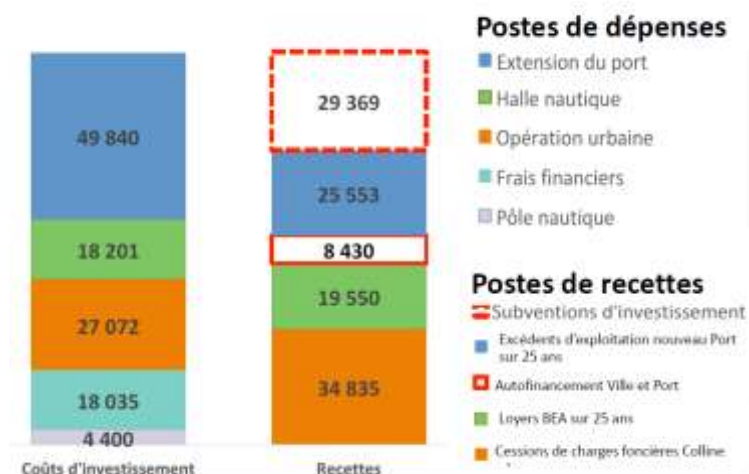
Le montage juridique retenu donne à cette dernière un rôle essentiel. Il lui est notamment confié l'opération d'aménagement par l'intermédiaire d'un traité de concession pour la création de la nouvelle zone technique et la création du futur quartier La Colline, la réalisation du pôle nautique et de la halle nautique, ainsi que certaines opérations de requalification des espaces publics. La concession a une durée de 12 ans. Un mandat lui a par ailleurs été confié pour les travaux d'extension du port lui-même, les dépenses et recettes de ces travaux concernent le budget annexe du port. La commune assure en régie directe l'aménagement des espaces publics des quais Pompidou et Fages Est mais se fait accompagner par l'intermédiaire d'une convention de maîtrise d'assistance à maîtrise d'ouvrage par la SPL, les dépenses et recettes incombent au budget général.

La moitié de la dépense estimée est ainsi débudgétisée par l'intermédiaire de la concession. La commune en supporte néanmoins le risque financier, la concession étant menée au risque de la collectivité concédante, le déséquilibre éventuel de l'opération ne serait ainsi pas supporté par l'ensemble des actionnaires publics. Ainsi, si le coût des travaux d'extension est imputé sur le budget du port, les aménagements les plus longs le sont sur celui de la SPL.

2.3.5. Un financement multiple, complexe et comportant de nombreuses incertitudes

Le projet est évalué à 117 M€ mais présente encore des incertitudes à la fois sur son coût exact mais aussi sur ses modalités de financement. Il est présenté à l'équilibre dans son ensemble et dans sa variété d'acteurs mais nécessite pour se réaliser que ses hypothèses de travail se confirment. Le coût de 117 M€ est neutralisé des flux croisés entre les trois acteurs. Il prévoit des hypothèses de recettes sur 25 ans et 13 ans, des subventions dont le montant demeure encore hypothétique, des coûts de travaux qui sont fortement susceptibles d'évoluer, ou encore des montants de frais financiers également soumis à aléas.

graphique 2 : équilibres financiers globaux prévisionnels



Source : commune de La Grande-Motte

2.3.5.1. L'impact estimé pour le budget du port

L'extension portuaire elle-même représente 42 % du coût du projet, pour un montant de 50 M€ constitué principalement des dépenses de travaux qui vont de 32 M€ à 37 M€ selon les projections. Il s'y ajoute les dépenses d'études, de maîtrise d'œuvre, de rémunérations et de frais divers. Par ailleurs, le port participe financièrement à la construction de la halle nautique réalisée par le concessionnaire à hauteur de 8,3 M€ ainsi qu'à certains aménagements des espaces publics à hauteur de 1,5 M€. Les frais financiers générés par ses emprunts s'élèvent à 15,5 M€. La prise en charge d'une moitié seulement du coût de la construction de la halle nautique conçue par le concessionnaire repose sur le fait que ce dernier bénéficie d'un apport en nature de terrains par le port à titre gratuit et dont la valeur vénale a été estimée à 4 M€ avant l'avis des domaines. Au total pour le port, la dépense liée au projet est de 63 M€.

Elle s'équilibrerait par les excédents d'exploitation des nouveaux anneaux disponibles à l'issue des travaux projetés à l'échelle de 25 ans, soit de l'ordre de 26 M€ en cumulé. L'accroissement significatif est attendu de la recette de la nouvelle halle nautique, dont les loyers pourraient représenter un montant de 1,2 M€ annuel contre 0,2 M€ actuellement, soit un produit de redevance multipliée par six, soit un montant de recettes de 20 M€. Enfin, le budget du port compte sur des subventions publiques à hauteur de 14 M€ et de l'autofinancement.

Cet équilibre budgétaire est bien évidemment d'abord tributaire du respect du calendrier initial des travaux, or les compléments nécessaires à apporter en termes d'impact environnemental et le recours déposé sur le PPRI ont déjà eu pour effet de retarder d'un an le début de ces travaux. Le contexte économique est en outre susceptible de peser fortement sur les prix des matériaux. Ainsi pour la seule année 2022 l'évolution du coût de la ferraille et du béton serait proche de 15 %. Les hypothèses économiques de recettes paraissent elles aussi fragiles. En particulier, le montant des loyers de la halle nautique n'est pas figé. Alors qu'il devrait correspondre au produit des recettes attendues de la redevance d'occupation fixée par le port, ce montant fait l'objet d'une discussion avec ses actuels occupants et notamment une grande entreprise de fabrication de multicoques. L'équilibre de l'opération dépend ainsi de la capacité de négociation de la commune et du bon vouloir des occupants, ce qui soulève à nouveau la question de la maîtrise par la commune de son domaine public.

Par ailleurs, l'hypothèse de cession à titre gratuit des terrains au concessionnaire prive le port d'une recette estimée à 4 M€ dans son projet mais le service des domaines évalue pour sa part la valeur vénale du foncier à 25,3 M€, plus ou moins 10 %. Le transfert de valeur au concessionnaire est ainsi fortement sous-évalué.

La juste valorisation de ces terrains apparaît donc comme une solution partielle au problème de financement de l'opération. Outre la recette supplémentaire qu'elle constituerait pour le budget du port, elle permettrait de s'assurer que le prix de cession des droits à construire par le concessionnaire ne soit pas lui-même sous-évalué sous peine de favoriser les promoteurs privés.

2.3.5.2. L'impact pour l'opération de concession

Pour ce qui concerne le concessionnaire, le montant des travaux d'aménagement et de construction est estimé à 38,2 M€ auquel s'ajoute le coût des acquisitions (9,3 M€), les études et frais divers (5,7 M€), la rémunération de l'aménageur (3,1 M€) et les frais financiers à hauteur de 1,5 M€, soit une dépense de 58 M€. La concession s'équilibre par la vente des droits à construire à hauteur de 35 M€, une participation du concédant évaluée à 13,2 M€ (4 M€ de valeur estimée

des terrains et 9,2 M€ de participation à la construction de la halle nautique) et une subvention attendue de 10,4 M€ de l'État et de la région.

2.3.5.3. Les hypothèses d'emprunt

Le port comme la SPL recourent à l'emprunt pour assurer leur financement à hauteur de 31 M€ pour le port avec une durée d'emprunt de 40 ans qui conduit à des frais financiers élevés en dépit d'hypothèses de taux qui resteraient bas (entre 1 et 2 %). De son côté, la SPL contracterait trois emprunts pour un total de 19 M€ à un taux de 2 % pour une durée de huit ans.

2.3.5.4. Le calendrier de versement des subventions

L'État et la région ont participé financièrement à la première phase d'études au cours de l'avant-projet. En revanche, aucune notification écrite d'un accord sur un montant de subvention n'a été effectuée pour la phase opérationnelle. La commune sollicite 29 M€ de subvention, dont 28 M€ à parité entre l'État et la région. La décision de subvention proprement dite, son calibrage, son calendrier de versement n'est ni confirmé ni défini ce qui pourrait modifier l'équilibre financier général.

Pour faciliter son financement, le projet pourrait être sectorisé afin de le rendre éligible à plusieurs types de fonds de l'État.

2.4. Éléments de prospective financière

2.4.1. Prospective financière pour le budget principal

La commune a fait effectuer une prospective financière par un cabinet conseil pour la période 2020-2026. Pour ce qui concerne le budget principal, ce dernier anticipait un repli des recettes en 2021 et une reprise anticipée à partir de 2022, les produits des jeux retrouvaient leur niveau d'avant crise à cette date. Les dépenses évoluaient à un rythme de 2,7 % entre 2020 et 2026. L'épargne brute était à la baisse au cours de la période passant de 6 M€ en 2020 à 4 M€ en 2021 puis 1,9 M€ en 2026. Les dépenses d'investissement suivaient le programme pluriannuel d'investissement (PPI) alors arrêté et qui prévoyait un niveau d'investissement de 9,4 M€ en 2020, 14,5 M€ en 2021 et 2022, avant de descendre à 10 M€ puis 3 M€ les années suivantes. L'ensemble de ces investissements était financé par les ressources propres, puis par de l'emprunt nouveau à deux reprises à hauteur de 3 M€ en 2020 et 2021. Selon ces simulations le ratio de désendettement passait de deux ans en 2020 à sept ans en 2026. Le fonds de roulement passait de 14,8 M€ en 2020 à 1,3 M€ en 2026.

Les ratios d'analyse financière de la commune fin 2021 montre que les hypothèses retenues lors de la construction de ces scénarios ne se sont pas confirmées. L'effet de la crise sanitaire a été absorbé à la fois par les compensations effectuées par l'État et par les moindres charges, la commune a maintenu un bon niveau d'autofinancement puisqu'il représentait 19 % des produits de gestion, comme en 2019.

Si les effets de la crise sanitaire se dissipent, d'autres éléments de conjoncture pourraient désormais être pris en compte : la reprise de l'inflation, l'inscription dans le programme de stabilité transmis à la Commission européenne par le Gouvernement d'une réduction en volume de 0,5 %

des dépenses par les collectivités, la mesure de dégel du point d'indice de 3,5 % décidée pour les fonctionnaires à partir du 1^{er} juillet 2022.

La chambre a effectué sa propre simulation pour la période 2022-2026 (cf. annexe 2).

Elle a retenu comme critères pour les produits de fonctionnement, un retour en 2022 à un niveau de ressources fiscales propres et de fiscalité reversée au bénéfice de la commune proche de celui de 2019 puis leur stabilité pour les années suivantes, un accroissement des ressources d'exploitation de 2 % en 2022 et 2023, puis de 1 %, une stabilité des dotations et participations. Pour les dépenses, la chambre a retenu une augmentation de 4 % des charges à caractère général et des autres charges de gestion en 2022, puis de 2 % ultérieurement, une augmentation des charges de personnel de 1,75 % en 2022 et de 1,75 % en 2023 pour tenir compte de l'effet extension année pleine, puis de 0,5 % les années suivantes.

En ce qui concerne les investissements, la chambre a repris la déclinaison du PPI prévu par la commune soit 13,5 M€ en 2022, 16,9 M€ en 2023, 5,06 M€ en 2024, 3,3 M€ en 2025 et 2,6 M€ en 2026. Pour les recettes d'investissement, la chambre a repris les hypothèses de la commune (1,5 M€ de produits de cession en 2023 et 2025 et 2,5 M€ de subventions d'investissement entre 2022 et 2023).

En ce qui concerne la dette, la chambre a intégré l'échéancier d'amortissement de la dette ancienne et retenu pour hypothèse de taux d'emprunt 2 % pour la dette nouvelle avec une durée de 20 ans. La commune emprunte essentiellement à taux fixe et souvent à taux moindre. Le relèvement des taux pourrait affecter ce pourcentage mais l'impact n'est pas significatif pour seulement cinq échéances.

Selon ce scénario, ces projections n'impacteraient pas la bonne situation financière de la commune qui verrait cependant un besoin de financement de ses investissements de 4,8 M€ en 2022 et de 7,9 M€ en 2023. Ce besoin pourrait être couvert soit par l'emprunt, soit par un prélèvement sur son fonds de roulement. Dans le premier cas sa capacité de désendettement serait préservée passant à 4,5 années en 2023 et revenant à 4,1 années en 2026, son fonds de roulement continuerait de s'accroître. Dans le second cas, sa capacité de désendettement serait de 1,5 année en 2026 et son fonds de roulement ramené à 98 jours en 2023, soit un niveau suffisant.

Cette simulation montre que la commune disposerait ainsi de marges pour accroître son niveau d'investissement si elle le jugeait utile. Aussi, un autre scénario a été simulé par la chambre, retenant l'ensemble des hypothèses ci-dessus édictées mais testant le volume d'investissement que la commune pourrait effectuer en se fixant une valeur cible de désendettement de huit ans fin 2026. Il en résulterait que la commune serait en mesure de réaliser un volume d'investissement de 25 M€ supérieur à celui inscrit à son PPI, soit un montant cumulé de 66 M€ pour la période 2022-2026. Dans cet ultime scénario la chambre a considéré que les besoins de financement étaient financés par l'emprunt, mais compte tenu des fortes réserves de la commune une partie pourrait bien sûr être prélevée dans le fonds de roulement. La commune pourrait ainsi accroître le volume d'investissement courant nécessaire à l'entretien de son patrimoine.

2.4.2. Prospective financière pour le budget du port

Les nombreux éléments d'incertitudes pesant sur le projet ville-port rendent les essais de prospective difficiles à mener. Cependant la commune a passé commande à un cabinet d'audit d'une telle prospective sur la base des éléments prévisionnels du montage financier ajusté début 2022.

Le cabinet y examine un scénario qui intègre la programmation des travaux mise à jour, un montant de subvention de 14 M€ de 2023 à 2026, une hausse tarifaire ponctuelle de 5 % à l'issue des travaux, une hausse tarifaire annuelle à compter de 2027, une absence de financement du budget principal. Le budget du port serait déficitaire entre 2024 et 2026 à hauteur de 1 M€ cumulé et ne retrouverait son niveau de référence 2019 qu'en 2030. Les investissements seraient financés par un emprunt de 31 M€ et la capacité de désendettement serait très dégradée, supérieur à 30 ans et supérieur au plafond de 12 ans préconisé par la loi de programmation des finances publiques.

Ce scénario retient néanmoins un démarrage des travaux en 2023 et un calendrier de versement de la subvention entre 2023 et 2026 à la hauteur sollicitée par la commune, hypothèses qui sont devenues désormais improbables. Ce document de travail a le mérite de montrer que le budget du port serait fortement soumis à contribution alors même qu'il a été choisi de transférer au concessionnaire des terrains qu'il serait possible de valoriser à 25 M€ selon les domaines.

Selon la chambre ce choix contribue à accroître artificiellement le besoin de financement de l'opération.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

La commune dispose d'équipements privés et publics qui contribuent à sa notoriété, notamment un casino, un office de tourisme et un golf municipal. Elle soutient particulièrement la filière nautique. Certains de ces organismes, qui poursuivent une activité industrielle et commerciale, bénéficient de subventions du budget principal. Ainsi, le golf municipal en a reçu à deux reprises et le nouveau système d'irrigation pourrait être financé de cette manière irrégulièrement. La commune est également amenée à verser des subventions d'équilibre à l'école de voile.

Le port de La Grande-Motte constitue l'une des principales sources de l'attractivité de la commune. Elle s'est dotée d'un gigantesque projet d'extension qui vise à augmenter sa capacité de 400 nouveaux anneaux, à recomposer l'espace public, mais également à donner à la commune la possibilité de créer 480 nouveaux logements. Ce projet au montage complexe et incertain fait l'objet d'oppositions locales d'associations environnementales et de riverains. Son coût estimé de 117 M€ est élevé et très certainement sous-estimé. Son financement n'est pas complet en l'absence d'engagements écrits des principaux subventionneurs publics, et d'incertitudes sur le montant des loyers qui seront versés par les occupants de la zone technique et d'un contexte de remontée des taux d'intérêt. La commune a prévu de se départir à titre gratuit de terrains dont la juste valorisation lui permettrait de répondre partiellement au besoin de financement.

Les perspectives financières de la commune sont bonnes en dépit des éléments de conjoncture sur l'inflation et la reprise de la croissance des taux d'emprunt. Elle pourrait utiliser ces disponibilités pour mieux entretenir son patrimoine naturel et bâtiminaire.

3. UNE MAÎTRISE INSUFFISANTE DE LA GESTION DU DOMAINE PUBLIC

3.1. La gestion des dépendances du domaine public portuaire

3.1.1. La gestion du plan d'eau du port

Le plan d'eau est principalement occupé par une clientèle récurrente disposant d'un contrat annuel ou saisonnier, 254 postes (14 %) étant dédiés en 2021 à des occupations ponctuelles pour des escales, des salons ou des associations sportives.

Les produits des contrats annuels ont légèrement progressé sur la période sous l'effet de l'indexation tarifaire (+ 4,7 %). La grille tarifaire se compose de neuf catégories déterminées en fonction de la longueur de coque. Pour la catégorie la plus représentée en 2021, afférente aux bateaux compris entre 6,5 et 8 mètres, soit 274 postes, le tarif annuel s'élève à 2 260 € TTC, soit une hausse de 53 € par rapport à 2017. Un cabinet extérieur a réalisé à la demande de la ville une étude comparative de la tarification proposée sur la base de quatre tailles de bateaux. Cette étude, qui ne comprend que le port voisin de Palavas-les-Flots mais pas d'autres ports extérieurs à la région, a été élargie par la chambre à Port-Camargue et Mauguio-Carnon.

Pour les bateaux de petite ou moyenne longueur, les tarifs pratiqués sont inférieurs à la moyenne (- 2,7 % et - 4,9 %) des quatre ports, et plus particulièrement à Palavas-les-Flots et Mauguio-Carnon. L'écart tarifaire se réduit pour les plus grands bateaux, notamment sur le segment 15 à 15,5 mètres où le port de La Grande-Motte affiche des tarifs plus élevés que Mauguio-Carnon et Port-Camargue.

tableau 28 : comparaison des tarifs par taille de bateau

Tarifs TTC en €	La Grande-Motte	Mauguio-Carnon	Palavas-les-Flots	Port-Camargue	Moyenne	Écart/moyenne
Bateau 5 à 5,5 mètres	1 513	1 598	1 622	1 482	1 553,75	- 2,7 %
Bateau 10 à 10,50 mètres	2 726	3 083	2 953	2 677	2 859,75	- 4,9 %
Bateau 15 à 15,5 mètres	5 021	4 985	5 158	4 967	5 032,75	- 0,2 %
Bateau 20 à 20,50 mètres	6 187	5 985	6 506	6 553	6 307,75	- 2,0 %

Source : étude et CRC

La liste d'attente de personnes souhaitant obtenir un poste à flot s'est allongée entre 2017 et 2021, passant de 482 à 544, soit une hausse de 12,9 %. Les mouvements intervenus sur le plan d'eau, qui s'établissent en moyenne à 219 par an, soit 12 % de la capacité totale, ne proviennent que très marginalement des nouveaux contrats de personnes inscrites sur liste d'attente (3,7 %²¹).

Dans sa réponse, la commune souligne que, selon elle, son port connaîtrait une situation de saturation, comme la plupart des ports du littoral méditerranéen.

Ces mouvements proviennent pour les deux tiers de contrats résiliés consistant pour le bénéficiaire d'un poste d'amarrage à transférer ce droit d'occupation dans le cadre de la vente de son bateau à l'acquéreur. Ce droit de transfert, autorisé par le règlement intérieur du port aux bateaux amarrés depuis au moins deux ans, privilégie les titulaires de titres d'occupation qui revendent leurs bateaux au détriment de primo-demandeurs inscrits sur liste d'attente depuis

²¹ 41 / 1 094.

plusieurs années et qui disposent déjà d'un bateau. Il induit un risque de monnayage privé du titre d'occupation et une perte par la commune de sa capacité à gérer ses anneaux.

Dans sa réponse, la commune convient de l'existence de cet effet pervers soulevé par la chambre, qu'elle indique combattre partiellement par son règlement intérieur, par un remboursement *pro rata temporis* au vendeur ainsi que par une facturation au temps d'occupation restant au nouveau propriétaire. Elle estime qu'elle pourrait lutter encore plus fortement contre ce phénomène en éditant une facture d'escale plus élevée durant un an au nouveau propriétaire. Cette mesure nécessite une réorganisation des services ainsi qu'une refonte du règlement.

Le tableau ci-dessous illustre le risque de saturation.

tableau 29 : liste d'attente et permanence des contrats

	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Liste d'attente en fin d'année	482	476	576	538	544	
Mouvements plan d'eau	197	164	252	215	266	1 094
<i>Dont contrat résilié sans suite</i>	13	14	22	13	7	69
<i>Dont contrat résilié avec suite</i>	116	95	164	135	219	729
<i>Dont nouveaux contrats professionnels</i>	7	15	17	8	9	56
<i>Dont nouveau contrat liste attente</i>	7	15	10	2	7	41
<i>Dont changement de catégories</i>	54	25	39	57	24	199

Source : rapports d'activité du port

3.1.2. Les occupations sur le domaine portuaire

Dans le cadre de la concession signée à l'origine entre l'État et le gestionnaire d'alors du port, le syndicat d'économie mixte des ports de plaisance (SYMOCAP), des conventions d'amodiation avaient été signées entre la fin des années 60 et le début des années 80 et prenant fin au 31 décembre 2017. Assorties de droits réels, ces conventions avaient été mises en place afin d'édifier des locaux commerciaux ou industriels sur le domaine public portuaire, les constructions revenant dans le patrimoine de la collectivité à la fin de la convention. Elles ont permis la création de la zone technique, du centre commercial du Miramar, du centre commercial Le Forum, des Terrasses de la Mer, d'un hôtel-restaurant de la capitainerie avec restaurant attenant et du centre nautique, sur une superficie totale avoisinant cinq hectares.

En 2001, la commune a souhaité mettre en place un contrat-type d'occupation longue durée de parcelles de terre-plein à des fins commerciales, venant en remplacement de l'amodiation, qu'une circulaire préconisait de supprimer dès 1981²². Ce nouveau contrat avait notamment pour objectifs d'étendre la durée d'occupation à l'année 2050 et de clarifier les droits et obligations de chaque partie, notamment en matière de sous-occupation, d'entretien du terre-plein et de fin anticipée d'autorisation. La transformation des conventions d'amodiation initiales en contrat d'occupation longue durée s'est étalée sur une période très large allant jusqu'en 2017, en raison du désaccord de certains occupants avec les nouvelles conditions.

3.1.2.1. Des redevances sous valorisées et hétérogènes

L'autorisation de la sous-occupation dans les conventions d'amodiation puis dans les contrats d'occupation de longue durée a entraîné des comportements spéculatifs de la part des

²² Circulaire du 19 mars 1981, *Pérennité des entreprises installées sur des terrains du domaine public portuaire*, Sénat (senat.fr).

occupants, facilités par des redevances inférieures au prix du marché et par un suivi insuffisant des sous-occupations.

À compter de 2016, en préambule à la signature d'avenants aux contrats, la commune a affirmé son intention de lutter contre ces pratiques en n'agréant plus les demandes de sous-occupation sauf à ce que les titulaires de contrats d'occupation acceptent de nouvelles conditions d'occupation. Ces nouvelles conditions émanaient d'un projet de règlement des conditions d'attribution des autorisations d'occupation longue durée qui n'a finalement jamais été approuvé par la collectivité.

Les modifications ont porté sur un encadrement plus strict des règles relatives à l'utilisation du domaine public et sur des majorations de redevance en fonction des sous-occupations agréées. Une majoration de 15 % en cas de sous-occupation de plus de 50 % d'une surface au Miramar a ainsi été appliquée, la majoration étant de 25 % pour les Terrasses de la Mer et Le Forum.

Ces revalorisations n'ont toutefois pas permis de rééquilibrer le montant des redevances au prix du marché. À titre d'exemple, l'occupation par la SC Forum de 470 mètres carrés de surface commerciale a donné lieu au paiement d'une redevance comprise entre 21,16 € et 24,33 €/m² hors taxes, soit un total de 10 428 € en 2022. Or, cette société a sous-loué un tiers de ces locaux à un sous occupant pour un loyer annuel de 22 208 €, soit un prix de 142 €/m², assorti d'un droit d'entrée de 40 k€, représentant un niveau de rentabilité plus de sept fois supérieur à celui de la commune. Cet écart est représentatif d'une majorité de lots des dépendances commerciales du domaine public portuaire, où les redevances commerciales oscillent entre 20 € et 30 €, alors que les prix de marchés sont nettement supérieurs (*cf. infra*). Il profite selon les cas aux exploitants ou à des bailleurs fonciers n'ayant aucun intérêt dans les sociétés sous-occupantes.

tableau 30 : redevances et surfaces au sein de la zone Miramar

	Surface en mètres carrés	Redevance au mètre carré	Sous occupation
Miramar	2 905	30,47 €	5 lots sur 16
Centre commercial Le Forum	1 677	21,16 à 24,33 €	9 lots sur 9
Les Terrasses de la Mer	470	21,16 à 24,33 €	4 lots sur 4
Hôtel Azur	3 185	26,45 €	1 lot sur 1

Source :port

Au sein de la zone technique, la forte croissance économique d'un groupe de fabrication de bateaux a généré un besoin de place supplémentaire, nécessitant de nouvelles autorisations d'occupation du domaine public pour cette entreprise, soit en faisant la demande à la commune d'un lot inoccupé soit en négociant directement la cession du contrat auprès d'un occupant. Alors que la grille tarifaire n'avait pas été revue depuis une délibération prise en 2003, la commune a appliqué un critère de majoration lié à l'extension d'une même entreprise au sein d'une zone en se fondant sur son projet de règlement. Ce critère a été négocié dans le cadre d'avenants qui ont abouti à la majoration de 10 % du lot 11 en juin 2017 et de 50 % pour le lot 7 en décembre 2021. La commune, dans sa réponse, précise que « *les majorations ne s'appliquent pas quand le sous-occupant est détenu à hauteur d'au moins 60 % par l'amodiatitaire* ». Ainsi, pour le lot 12, signé en janvier 2017, aucune réévaluation n'a été opérée, car les entreprises sous-occupantes étaient propriété à 100 % du concessionnaire.

S'agissant du lot 15, dans le cadre de son agrandissement, une entreprise de grande distribution s'est également vu appliquer une majoration progressive de sa redevance, passant de 3,97 € en 2017 à 30,45 € pour la surface bâtie et 15,35 € pour la surface non bâtie en 2022.

tableau 31 : redevances et surfaces au sein de la zone technique

Zone technique	Surface en mètres carrés	Prix au mètre carré	Prix total en €	Prise effet contrat
Groupe de fabrication de bateaux	16 998			
Lot 5	99	4,37 €	433	Avant 2017
Lot 6A	241	4,62 €	1 113	Avant 2017
Lot 7	2 176	6,93 €	15 080	décembre 2021
Lot 8	3 083	4,62 €	14 243	Avant 2017
Lot 9	748	3,97 €	2 970	Avant 2017
Lot 10	1 810	3,97 €	7 186	Avant 2017
Lot 11	4 431	5,13 €	22 731	juin 2017
Lot 12	4 410	4,62 €	20 374	janvier 2017
Entreprise de grande distribution (lot 15)	4 410	30,48 € pour le bâti et 15,35 € pour le non bâti	94 956	novembre 2018
Autres entreprises	18 589	De 3,97 à 4,62 €	61 801	

Source : port

3.1.2.2. Une résiliation onéreuse de contrats d'occupation

En dépit des négociations contractuelles menées depuis 2017, le domaine public portuaire demeure encore nettement sous-valorisé. Il pâtit également d'un manque d'entretien et d'un morcellement irrégulier de la part de certains occupants ou sous-occupants.

Par délibération du 28 septembre 2020, la commune a exprimé son souhait d'une gestion domaniale plus rigoureuse et contraignante vis-à-vis des occupants, l'État lui ayant transféré la propriété en 2017. Elle souhaite faire l'usage de son pouvoir de modification unilatérale dès lors que l'intérêt général le justifiera et reprendre directement la gestion de lots par le biais de ses prérogatives de puissance publique. Dans cette optique elle a récupéré en 2021 la jouissance de 11 lots auprès de quatre occupants différents du centre commercial Miramar contre le versement d'une indemnité transactionnelle de résiliation d'un total de 1,19 M€ pour un motif d'intérêt général.

Cette indemnité a été calculée sur la base d'un rapport d'expertise prenant en considération la durée particulièrement longue des contrats d'occupation et l'écart de loyer existant entre le contrat d'occupation et les valeurs locatives de marché, estimées par l'expert entre 150 € et 230 € par mètre carré.

tableau 32 : indemnités versées

	Nombre lots	Superficie	Montant indemnité en €
L...	1	57,5	100 000
M...	2	213,0	170 000
N...	5	480,0	500 000
O...	3	292,0	420 000
Total	11	1 042,5	1 190 000

Source : port

Deux contrats d'occupation²³ avaient fait l'objet d'une signature fin 2015 à des conditions économiques très inférieures au prix du marché avec une échéance fixée à 2050. La commune

²³ L... et N....

s'est ainsi trouvée pénalisée par un engagement récent pris alors qu'elle s'apprêtait à changer sa stratégie. Cette absence d'anticipation s'est ainsi avérée particulièrement coûteuse.

En outre, dans plusieurs cas la commune a consenti au versement de l'indemnité alors qu'elle aurait dû faire jouer la clause de résiliation pour faute qui lui aurait évité son paiement.

Dans deux cas les occupants avaient signé des bails commerciaux avec leurs sous-occupants²⁴. Or, comme l'a rappelé le Conseil d'État en 2014²⁵, le caractère révocable et précaire du domaine public, défini à l'article L. 2122-3 du CG3P, n'est pas compatible avec la signature d'un bail commercial. Ce principe est rappelé dans les contrats d'occupation, son non-respect est passible d'une résiliation pour faute, sans indemnité, selon le cahier des clauses générales applicables aux contrats de sous-occupation élaboré par la commune.

Dans un troisième cas un occupant²⁶ n'a pas été en mesure de fournir les contrats de sous-occupation qu'il avait passés. La commune n'ayant ainsi pu agréer les sous-occupants disposait là encore d'un motif de résiliation pour faute prévu par le contrat d'occupation et qu'elle n'a pas activé.

Selon la chambre, l'absence d'anticipation de sa stratégie et le non-recours à la clause de résiliation pour faute a entraîné un coût pour les finances communales de 1,2 M€, lequel aurait dû être évité. En réponse, la commune estime qu'elle a fait « *le choix du réalisme et de l'efficacité* » par cet accord amiable plutôt qu'une voie contentieuse plus longue et aléatoire.

3.1.2.3. Une nouvelle stratégie à mettre en œuvre

Les renégociations opérées à compter de 2017 ont permis à la commune de mieux valoriser son domaine public portuaire, avec des recettes portées à 402 k€ en 2021, soit une hausse de 44,9 % en quatre ans. Elles ont été menées au cas par cas et auraient méritées d'être encadrées par un barème public approuvé en conseil municipal.

Pour les lots repris en 2021 sur le Miramar, une stratégie tarifaire est à l'étude en vue de l'attribution prochaine de ces lots. Corroborée par une note technique d'un expert immobilier, elle distingue les activités nautiques des autres activités commerciales et propose des tarifs compris entre 70 et 230 €/m² en fonction de l'état du local et de sa superficie.

Ces fourchettes sont volontairement inférieures aux prix pratiqués sur les surfaces commerciales environnantes, afin de rester attractives, mais nettement supérieures aux prix actuellement appliqués par la commune.

La commune n'a cependant pas exploré la piste de l'instauration d'une part variable en fonction du chiffre d'affaires, or celle-ci permettrait à la commune de bénéficier d'un retour sur l'activité générée en plus de la part fixe. Cette mise en œuvre doit être accompagnée d'un renforcement des contrôles effectués sur les comptes produits par les occupants.

Dans sa réponse, la commune indique qu'elle a estimé ce dispositif intéressant mais ne l'a pas mis en place en raison du coût de contrôle qu'il impliquerait et du risque de fraude. Elle précise qu'en revanche, la consultation qu'elle a lancée mi-novembre 2022 pour l'autorisation

²⁴ L... et O....

²⁵ Conseil d'État, 24 novembre 2014, *Société des remontées mécaniques Les Houches-Saint-Gervais*, requête n° 352402.

²⁶ N....

d'occupation temporaire (AOT) du restaurant de plage prévoit une redevance sur part variable. Un avenant sur un contrat de longue durée signé le 19 décembre 2022 retient également ce dispositif.

Il conviendrait de systématiser cette pratique. À titre d'exemple, à proximité de La Grande-Motte, le port de Sète, de compétence régionale, applique en plus de la part fixe, deux types de parts variables sur les occupations à usage commercial permettant de tirer un bénéfice financier direct de l'occupation du domaine public portuaire, soit 2,5 % du chiffre d'affaires s'il est réalisé sur la totalité du domaine public portuaire et 1,0 % du chiffre d'affaires en cas d'activité partielle sur ce domaine.

Par ailleurs, compte tenu de l'évolution du cadre juridique qui renforce la protection des bénéficiaires d'une AOT en leur accordant une indemnité en cas de rupture anticipée²⁷, la commune doit examiner le respect des obligations contractuelles de manière à pouvoir mettre en œuvre la procédure de résiliation pour faute. La sous-valorisation financière de l'ensemble du domaine public portuaire doit l'amener à rechercher cette possibilité.

3.1.3. L'absence de mise en concurrence dans les contrats d'occupation du domaine public portuaire jusqu'en 2019

L'article 34 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016²⁸ a posé le principe de la mise en concurrence des occupations privatives du domaine public. L'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 est venue renforcer l'application du principe de transparence en obligeant les personnes publiques à soumettre les titres d'occupation à une procédure de mise en concurrence et de publicité à compter du 1^{er} juillet 2017, principe codifié à l'article L. 2122-1-1 du CG3P.

Au cours de la période de contrôle, aucune convention d'occupation longue durée assortie de droits réels n'a été soumise à cette obligation sur le domaine public portuaire. Certaines conventions qui arrivaient à échéance au 31 décembre 2017, ont été prolongées ou réattribuées peu de temps avant l'obligation de mise en concurrence, comme les lots 11 et 12 sur La Colline où la signature a été respectivement approuvée par le conseil municipal en juin et janvier 2017.

S'agissant plus particulièrement de la dépendance accueillant un hôtel-restaurant, sur une surface de 3 185 mètres carrés, la chambre estime que l'abandon du projet par deux occupants successifs, qui étaient soumis à des conditions résolutoires, aurait nécessité une mise en concurrence pour le bénéficiaire.

Comme pour d'autres dépendances mentionnées *supra*, une cession de l'AOT est intervenue en août 2016, soit peu de temps avant sa date d'expiration du 31 décembre 2017. Cette cession avait été agréée par la ville dans l'objectif de démolir et reconstruire un hôtel-restaurant ayant au minimum quatre étoiles. Cette cession s'est accompagnée d'une prolongation de durée de l'AOT de 35 ans (2052), avec l'application d'un régime transitoire jusqu'au 31 décembre 2017 et d'un nouveau régime à compter du 1^{er} janvier 2018. La cession réalisée par acte sous seing privé prévoyait une clause obligatoire d'accord entre la commune et l'occupant sur le projet de construction avant le 30 septembre 2017 et une condition résolutoire de non-obtention de permis au 31 mars 2019.

Après deux premiers avenants signés en 2017 et 2018 destinés à modifier des sous-occupants, un troisième avenant a été signé en mars 2019 afin de proroger l'échéance de l'accord sur le projet constructif au 31 octobre 2019 et la condition résolutoire au 30 juin 2020. Ce report

²⁷ Conseil d'État, *Société Jonathan Loisirs*, 31 juillet 2009 et article R. 2125-5 du CG3P.

²⁸ Relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique dite « loi Sapin II ».

autorisé à l'occupant se justifiait selon la commune par l'approbation d'un nouveau PLU en mars 2017. Devant l'impossibilité de la société C à mener ce projet, l'AOT a été cédée à un nouvel investisseur, la société W, dans le cadre d'un avenant n° 4 signé le 21 décembre 2020. Cette nouvelle société s'était substituée à la société X... dans la présentation du projet constructif et a bénéficié d'un nouveau délai pour affiner son projet jusqu'au 30 juin 2020, sans qu'aucun accord écrit ne soit formalisé entre les parties avant décembre 2020. À son tour, la société Y... qui avait jusqu'au 30 août 2021 pour lever la condition résolutoire de non-obtention de permis, n'a pas rempli cette condition, son permis de construire recevant des avis défavorables de l'architecte des bâtiments de France et de la commission de sécurité. Un nouvel investisseur, Z..., a finalement acquis l'AOT dans le cadre d'un avenant n° 5 signé le 26 avril 2022.

Entre 2016 et 2022, un fonds d'investissement belge puis deux sociétés de promotions immobilières montpelliéraines se sont ainsi vus octroyer une AOT dans le but d'édifier un projet hôtelier d'envergure sur le port de La Grande-Motte. La réalisation des conditions résolutoires des sociétés X... puis Y... aurait dû conduire la commune à résilier le contrat modifié de 2016 et à lancer une mise en concurrence pour l'occupation de cette dépendance.

Au contraire, les cessions agréées d'AOT se sont fait sans transparence vis-à-vis des sociétés susceptibles d'être intéressées par ce projet et ont pu conduire à des pratiques spéculatives entre occupants successifs, pratiques que la commune souhaite pourtant combattre.

En revanche, s'agissant du bar-restaurant situé au 1^{er} étage du bâtiment de la capitainerie, la commune vient d'attribuer son aménagement, son exploitation et son entretien dans le cadre d'une concession de service démarrant au 1^{er} janvier 2023 pour une durée de 10 ans. Cette dépendance a fait l'objet d'une mise en concurrence en procédure formalisée du fait de la durée plus courte de l'AOT précédente (8 ans et 11 mois) et qui n'était pas assortie de droits réels. Financièrement, ce nouveau contrat est doublement bénéfique pour la commune puisqu'il réhausse la redevance annuelle de plus du double par rapport à l'ancienne AOT²⁹ et que l'exploitant doit prendre à sa charge des travaux d'un coût approchant 0,5 M€.

3.2. Les concessions de plage

Les recettes liées à l'occupation du domaine public représentent 2,5 M€ en 2019 pour le budget principal, montant qui s'est ensuite réduit avec la crise sanitaire. Cette occupation se traduit notamment par la signature de conventions d'exploitation liées à la concession des plages naturelles conclue avec l'État (868 k€) et par des conventions d'occupation temporaire plus ou moins longues, principalement en front de mer.

3.2.1. Le contexte du renouvellement de la concession avec l'État

La concession des plages naturelles accordée par l'État arrivant à expiration en 2017, la commune a obtenu son renouvellement pour la durée maximale de 12 ans³⁰, soit jusqu'en 2029. Au préalable, dans le cadre d'une enquête publique, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à ce renouvellement, sous réserve que la commune mette en œuvre les engagements pris en réponse au procès-verbal de synthèse, cinq recommandations étant également formulées. Ces réserves visaient notamment à une meilleure prise en compte des nuisances constatées par les riverains, en renforçant les contrôles des exploitants et en déplaçant deux lots.

²⁹ 41 k€ en 2019 (dernière année hors covid) à 70 k€ en 2023 et 2024 puis 100 k€ à compter de 2025.

³⁰ Article R. 2124-13 du CG3P.

Lors du conseil municipal du 30 mai 2017, la commune s'est engagée à prendre en compte ces réserves et recommandations, un consensus étant arrêté avec les services de l'État pour le maintien des superficies des quatre grands lots de la plage du Grand Travers malgré la recommandation (n° 3) visant à les réduire de 1 500 mètres carrés à 1 200 mètres carrés.

En contrepartie de la concession accordée par l'État, la commune reverse à ce dernier une redevance qui comporte depuis 2018 une part variable assise sur le produit des concessions des plages. Cette redevance, qui devait s'élever à 172 000 € à partir de 2018, a été lissée dans le temps afin de s'appliquer de manière progressive. La crise sanitaire a remis en cause son montant. Au cours de la période examinée, la commune a reversé les montants retracés dans le tableau ci-dessous.

tableau 33 : redevances versées à l'État

2017	2018	2019	2020	2021
16 692	98 017	126 652	42 447	94 634

Source : commune de La Grande-Motte

3.2.2. L'attribution de la nouvelle délégation de service public pour l'exploitation des plages

L'attribution des conventions d'exploitation des plages naturelles de La Grande-Motte s'est faite en 2017 en vertu des dispositions de l'ordonnance n° 2016-65 du 26 janvier 2016 et du décret n° 2016-86 du 1^{er} février 2016, les articles R. 2124-3 et suivants du CG3P considérant que cette activité s'exerce au moyen de contrats de concession.

La commune a lancé un avis d'appel public à candidatures en juillet 2017 pour l'exploitation de 15 lots pendant une durée de six ans. Lors de l'examen des candidatures, seule une a été rejetée, 40 ont été admises à présenter une offre dont certaines émanant d'un même candidat. Le règlement de consultation prévoyait en effet la possibilité de déposer une candidature simultanée dans la limite de trois lots, un seul lot pouvant être attribué par candidat. Parmi les 34 offres remises, deux ont été déclarées irrecevables, cinq ont été écartées, 26 offres ont été admises à participer à la phase de négociation prévue par le règlement de consultation et une offre (lot n° 1) a été acceptée avant cette phase. À l'issue de deux tours de négociation, les offres ont été jugées selon quatre critères, dans l'ordre décroissant suivant : la qualité du projet d'aménagement et des installations, la qualité des services et prestations proposées, le montant de la redevance et la qualité de l'offre au plan financier.

Selon le procès-verbal d'analyse des offres de la commission de délégation de service public, la phase de négociation s'est déroulée en deux tours avec « *un tour formel sur les points sur lesquels les candidats seront invités à mieux dire et un tour informel avec des entretiens dont les modalités seront fixées par le maire* ».

Cette procédure appelle plusieurs observations.

La première phase de négociation a permis à la commune d'obtenir un relèvement du montant des redevances proposées pour un total de 93 000 €. Le reste des questions adressées aux candidats sont des demandes de précision : diplômes du personnel (lots n°s 3, 5, 8, 9) ; plans d'investissements (lots n°s 3, 14 et 15) ; tarifs prévisionnels (lots n°s 3, 5, 8, 11). Ces demandes sont susceptibles de remettre en cause le principe de la négociation rappelé par l'article 46 de l'ordonnance précitée, puisque ces informations étaient attendues dans l'offre remise et auraient

dû être réclamées en amont de la phase d'analyse des offres, sous peine de considérer l'offre comme incomplète.

Faisant état d'un niveau d'investissement « inférieur ou léger » par rapport aux autres candidats, certains courriers envoyés en vue de la négociation contreviennent au principe d'égalité des candidats. S'agissant plus particulièrement de la deuxième phase de négociation, elle n'a pas fait l'objet d'objectifs précis, les modalités fixées par le maire n'ayant pas été précisées. Par ailleurs, le procès-verbal de compte rendu de ces phases de négociation n'a pas été rédigé.

La chambre rappelle à la commune qu'afin de garantir la transparence des procédures et l'égalité des candidats, elle doit veiller au respect des règles inhérentes à la phase de négociation de ses délégations de service public et marchés publics.

Recommandation

4. Garantir la transparence et l'égalité des candidats dans le cadre des procédures de mise en concurrence des délégations de service public et des conventions d'occupation longue durée.
Non mise en œuvre.

3.2.3. Les caractéristiques principales des conventions d'exploitation

La concession de plages naturelles comprend 14 lots, les cinq premiers sont situés sur le secteur centre-ville et les 9 autres sur le secteur Couchant - Grand Travers.

carte 6 : concessions de plage de La Grande-Motte



Source : commune de La Grande-Motte

L'activité principale autorisée est la location de matériel de plage pour l'ensemble des lots, sept lots ayant l'autorisation d'une activité accessoire de buvette et cinq une activité accessoire de restauration (quatre depuis 2020). Les lots n^{os} 12 à 15, tous situés sur la plage du Grand Travers, bénéficient avec 1 500 mètres carrés de la superficie la plus grande, dont 40 % sont dédiés à une activité de restauration. Cette activité accessoire plus rémunératrice que l'activité principale (*cf. infra*) explique le niveau plus élevé des redevances pour ces quatre lots, compris entre 0,12 M€ et 0,15 M€.

Le linéaire occupé est de 20 % sur le secteur 1 et de 18,8 % sur le secteur 2, le ratio maximum autorisé étant de 20 % conformément à l'article R. 2124-16 du CG3P. Les concessions attribuées représentent ainsi le maximum de la capacité possible.

3.2.4. Le contrôle des exploitants

L'article 4 des conventions d'exploitations impose à l'exploitant le respect d'obligations en matière d'occupation du sol, d'activités autorisées, d'équipements pour personne à mobilité réduite (PMR), de sanitaires, d'entretien, d'hygiène, de raccordement aux réseaux et d'affichage. La commune, chargée de veiller au respect de ces obligations, a affecté un agent de la collectivité à cette mission, épaulé par un policier municipal.

Les exploitations ont été contrôlées par la commune deux fois en 2018, en début de saison puis en milieu de saison. En 2019, première année d'exploitation des lots n^{os} 3 et 4, le nombre de contrôle s'est réduit, les lots comportant une activité de restauration n'étant contrôlés qu'une seule fois, contre deux pour les lots disposant d'une buvette.

Durant l'année 2020 marquée par la crise sanitaire, aucun contrôle n'a été effectuée par le service du domaine public de la ville, un contrôle annuel par lot ayant ensuite été réalisé en 2021. En réponse, la commune indique que son nombre a été stable en 2022 du fait de ses moyens humains. Les observations faites dans le cadre de ces vérifications ont notamment porté sur le non-respect de la surface occupée en matériel de restauration, avec un dépassement régulièrement constaté sur les lots n^{os} 7, 12, 13 et 15. Des procès-verbaux ont été rédigés et communiqués à la gendarmerie en 2018, ces dépassements faisant ensuite l'objet de simples observations. D'autres rappels ont aussi été effectués sur la nécessité de maintenir l'accès aux PMR, l'interdiction d'utiliser du savon dans les douches ou la propreté à améliorer.

tableau 34 : évolution du nombre de contrôles

	2018	2019	2020	2021
Nombres de lots	12	14	13	13
Nombre de contrôles (ensemble des lots)	24	23	0	13
Principales observations faites				
. Surface occupée	3	4		4
. Distance rivage	3			2
. Accessibilité	1	3		
. Réseaux				
. Propreté	2	5		2
. Activités	6	2		2
. Affichage	11	5		3

Source : tableaux de suivi commune de La Grande-Motte

En 2019, les services de l'État ont également relevé de nombreuses infractions et non-respects des activités autorisées pour quatre des plus grands lots de la concession situés sur la plage du Grand Travers. Celles-ci organisaient notamment des soirées musicales dont les décibels constatés dépassaient ceux autorisés, 90 à 97 contre 80 fixés par la réglementation.

Face au risque de fermeture administrative voire de résiliation immédiate évoquées par le préfet, la commune a pris de nouvelles mesures pour lutter contre ces pratiques non autorisées. Selon les tableaux de suivis fournis par la commune, la police municipale contrôle depuis 2021 la présence d'un limiteur acoustique dans les établissements. Elle indique également effectuer des contrôles nocturnes inopinés mais les éventuels observations ou procès-verbaux faits dans ce cadre n'ont pas été communiqués à la chambre.

Des réunions publiques annuelles destinées à faire le bilan de la saison en présence des riverains étaient prévus selon l'enquête publique et les conventions d'exploitation. La commune n'a pas pu faire état de la tenue de ces réunions et de leurs éventuels comptes rendus.

Recommandation

5. Renforcer le contrôle des conventions d'occupation des plages et du domaine public portuaire. *Non mise en œuvre.*

3.2.5. Des défaillances dans le paiement des redevances

L'article 11 des conventions d'exploitation stipule que la redevance devra être acquittée avant le début de l'installation et au plus tard le 15 avril sous peine d'une pénalité pour retard de paiement de 2 % par mois. Cette clause a été ajoutée en raison de retards de paiement constatés lors de la précédente délégation.

Plusieurs exploitants n'ont pas réglé leur redevance dans les délais impartis sans être pénalisé financièrement par la commune. La redevance de 145 000 € émise le 12 avril 2019 à l'encontre d'une SARL n'a été définitivement réglée qu'en août 2021. Ce retard aurait pu conduire à l'application d'une pénalité contractuelle de l'ordre de 74 000 €. S'agissant d'un autre lot exploité par une SAS, la redevance de 110 000 € émise en avril 2019 n'a été soldée qu'en juin 2021, soit des pénalités non appliquées de 22 000 €.

Un autre exploitant a connu des difficultés financières dès la première année d'exploitation en 2018, le conduisant à signer un échéancier de paiement avec le comptable public pour la première redevance de la DSP de 130 000 €, soldée en septembre 2019. La redevance de l'année 2019 n'a été réglée qu'à hauteur de 54 000 € en octobre 2019 (25 000 €) puis en janvier 2020 (29 000 €) avant que la commune admette en non-valeur la créance restante de 76 064,50 €, justifiée par une liquidation judiciaire prononcée en décembre 2020.

Cette liquidation prive la commune de redevances totales d'environ 400 000 € entre 2020 et 2022. Alors que la commune avait lancé en juin 2021 un avis de concession pour une nouvelle attribution du lot n° 14 pour les années restantes de la DSP, la préfecture y a mis fin, ce lot faisant parti des plages naturelles situées dans les zones Natura 2000 pour lesquelles l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme modifié par le décret n° 2019-482³¹ interdit désormais toute implantation (*cf. infra*).

Dans sa réponse, la commune précise avoir « *soutenu les exploitants des établissements de plage en difficulté durant une période de fermeture administrative ou de baisse d'activité qui aurait pu leur être fatale* ». Elle indique qu'elle n'a ainsi pas cherché à « *infliger de manière systématique, dès le début de la saison, des pénalités de retard à ceux d'entre eux qui rencontraient des problèmes de liquidités* ». Pour autant, la chambre ne peut que recommander à la commune d'appliquer les pénalités qu'elle a elle-même contractuellement prévues. Elle pourrait demander lors de la prochaine DSP des garanties financières plus importantes aux candidats.

Recommandation

6. Appliquer les pénalités prévues en cas de non-versement des redevances d'occupation des plages. *Non mise en œuvre.*

³¹ <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000038494116/2019-05-23/>.

3.2.6. Les aides accordées lors de la crise sanitaire

Les redevances d'occupation des plages sont régies par les dispositions combinées du CG3P³² et du CGCT³³. Plus largement, l'article 2125-3 du CG3P stipule que « *la redevance due pour l'occupation ou l'utilisation du domaine public tient compte des avantages de toute nature procurés au titulaire de l'autorisation* ». Le guide pratique du CG3P, s'appuyant sur une jurisprudence constante, traduit cette disposition par l'instauration d'une redevance fixe et d'une redevance variable.

Par décision du maire prise le 30 juin 2020, la commune a mis en place des mesures exceptionnelles d'exonération des droits d'occupation du domaine public. Pour les concessions de plage cette exonération a été déclinée selon l'avancée de la saison et la nature de l'activité. Une exonération de 50 % de la redevance totale a été décidée correspondant à une exonération totale des trois premiers mois d'activité³⁴. Il s'y ajoute une exonération de 60 % de la redevance relative aux activités balnéaires au titre des trois mois suivants (juillet, août, septembre) ainsi qu'une baisse de 25 % des 40 % de la redevance relative aux activités accessoires au titre des trois mois suivants.

La somme totale des redevances dues au titre de l'année 2020 s'est ainsi élevée à 115 878 €³⁵ au lieu de 905 763 € prévue initialement. Pour le lot ayant la redevance la plus élevée son montant est ainsi passé de 145 000 € à 22 694 €, soit une baisse de 84,3 %. En 2021, par délibération du conseil municipal du 28 juin 2021, une nouvelle exonération des trois premiers mois d'exploitation a été accordée, soit une baisse de moitié des redevances représentant une contribution totale de 383 835 € au lieu de 767 669 €³⁶.

Dans sa réponse, la commune soutient qu'il était de son intérêt d'accompagner les exploitants des sous-concessions de plage durant les deux années de crise pandémique afin d'éviter la faillite de certains d'entre eux. Les mesures d'exonération partielles de redevances décidées en 2020 et 2021 se sont inscrit dans cette « *volonté de préserver cet outil économique et touristique essentiel à la vie de la station* ».

Selon la chambre, au contraire, ces mesures d'exonération ont été appliquées sans analyse objective des situations antérieures, sans point d'étape à la fin de l'année 2020 pour apprécier la pertinence de ces aides au vu de la situation individuelle de chaque exploitant.

De plus, la chambre relève que le régime d'exonération transitoire mis en place s'est avéré excessivement favorable pour les exploitants.

D'une part, la commune a considéré que la redevance due par mètre carré était identique entre l'activité principale et l'activité secondaire, générant pour les lots les plus grands (1 500 mètres carrés) une exonération totale pour la surface dédiée aux activités balnéaires durant les trois mois d'ouverture. Or, pour le tiers des 12 exploitants ayant respecté l'obligation de communiquer leur chiffre d'affaires par activité, l'activité balnéaire n'a représenté que 18 % de leurs recettes en 2020. Ce dispositif d'exonération par activité a d'ailleurs été institué alors que la redevance est globale, sans répartition par activité dans la convention d'exploitation.

D'autre part, les difficultés économiques attendues ne sont pas constatées pour ces exploitations. Selon les rapports d'activité remis, le chiffre d'affaires total des 12 exploitations ouvertes en 2020 s'est élevé à 8,8 M€ pour un bénéfice de 1,2 M€, soit un taux de rentabilité de

³² Articles R. 2124-13 à R. 2124-38.

³³ Articles L. 1411-1 et suivants.

³⁴ Le contenu de la délibération n'est pas assez explicite.

³⁵ Point n° 16 CM 15 décembre 2020.

³⁶ Déduction faite de la redevance du lot 14 non exploitée.

13 % tandis qu'en 2019 les résultats cumulés étaient déficitaires de 0,1 M€ pour un chiffre d'affaires de 10,6 M€. En moins de trois mois d'ouverture, au lieu de cinq hors crise sanitaire, la baisse du chiffre d'affaires ne s'est élevée qu'à 17,8 % par rapport à 2019, mais la concentration de l'activité sur une période plus réduite leur a permis de dégager une meilleure profitabilité. En 2021, la rentabilité des exploitations s'est encore accrue avec un bénéfice total de 1,9 M€, remettant en cause, une deuxième année consécutive le bien-fondé de cette exonération.

tableau 35 : chiffre d'affaires et bénéfice des concessionnaires de plage

en €	2018		2019		2020		2021	
	Chiffre d'affaires	Bénéfice	Chiffre d'affaires	Bénéfice	Chiffre d'affaires	Bénéfice	Chiffre d'affaires	Bénéfice
Total	12 646 348	160 925	10 673 304	- 119 968	8 993 688	1 195 620	11 234 096	1 945 390

Source : CRC à partir des données de la commune de La Grande-Motte

À défaut d'application d'une part variable assise sur le chiffre d'affaires que recommande la chambre, une clause de retour à meilleure fortune aurait pu être prévue afin de permettre à la commune de n'appliquer l'exonération qu'en cas de difficultés économiques avérées et de limiter dans le temps les avantages consentis.

Recommandation

7. Mettre en place une part variable assise sur le chiffre d'affaires dans les conventions d'occupation de long terme du domaine public et des concessions de plage. *Non mise en oeuvre.*

3.2.7. Une instance qui pourrait être mise en place

L'article L. 1413-1 du CGCT prévoit que les communes de plus de 10 000 habitants créent une commission consultative des services publics locaux pour l'ensemble des services publics qu'ils confient à un tiers par convention de délégation de service public ou qu'ils exploitent en régie dotée de l'autonomie financière.

Cette commission permet l'information et la participation des citoyens aux principales missions de service public et aux choix de gestion. Même si le seuil de population de la commune la dispense d'instituer une telle instance, plusieurs considérations pourraient l'inciter à le faire.

Son surclassement démographique obtenu du fait de la hausse de sa population durant la saison touristique montre que la commune doit se doter d'équipements lui permettant de faire face à cette fréquentation. Les délégations de service public au titre du casino, des concessions de plage, la régie du port et celle du golf pourraient y faire l'objet de présentation et compte rendu de leurs activités et des différentes modalités d'exploitation.

Au-delà du recours à l'article L. 1431-1 du CGCT la commune peut par ailleurs recourir aux dispositions de l'article L. 2143-2 du CGCT pour créer tout comité consultatif.

CONCLUSION INTERMÉDIAIRE

La commune a insuffisamment contrôlé l'occupation de son domaine public, tardé à mettre en œuvre des mesures de gestion propres à mieux le valoriser et entretenu un manque de transparence dans les procédures de concurrence lorsqu'elles existaient. Constitué d'une unique part fixe, son régime de redevance ne lui permet pas de bénéficier des gains de croissance.

En ce qui concerne le domaine public portuaire, alors que la loi imposant le principe de mise en concurrence des occupations privatives s'appliquait au 1^{er} juillet 2017, la commune a prolongé ou réattribué la plupart de ses conventions avant cette date, s'épargnant ainsi par cette anticipation cette obligation. Dans le cadre de la reprise-succession de plusieurs occupants et sous-occupants d'un hôtel situé sur le port, la commune aurait dû résilier le contrat et effectuer cette mise en concurrence. Depuis 2017, elle a néanmoins adopté une stratégie afin de retrouver la maîtrise des autorisations d'occupation et appliquer un niveau de redevance plus conforme à celui du marché. Ce changement d'orientation s'est effectué avec des hésitations permettant la poursuite de pratiques spéculatives entre occupants et sous-occupants à son détriment. Pour résilier certains contrats, elle a en outre accordé des indemnisations sans chercher la résiliation pour faute.

Les concessions de plage sont attribuées sous forme de délégation de service public. Le dernier avis d'appel public à candidatures, qui a été lancé par la commune en 2017, concerne la période 2018-2023 et porte sur 15 lots. La procédure suivie a manqué de transparence et de précision, tant dans sa phase initiale de sélection des candidatures que dans les deux phases finales de négociation. Les exploitants bénéficient d'un traitement bienveillant par la commune. Leur contrôle est peu fréquent et s'est limité à une fois par an depuis 2020 en dépit des sévères critiques faites par l'État à la suite de ses propres vérifications qui avaient révélé de nombreux manquements. Plusieurs exploitants ont par ailleurs acquitté avec retard leurs redevances sans que ne leur soit jamais facturé les pénalités prévues aux contrats. À la suite de la crise sanitaire, la commune a en outre décidé d'accorder des aides à ces mêmes exploitants en 2020 puis en 2021, qui ont représenté successivement 87 % et 50 % des redevances attendues, soit un montant cumulé de 1,2 M€. Cette décision a été prise sans mise en place d'une clause de retour à meilleure fortune. Or, les rapports d'activité remis par les concessionnaires montrent qu'en dépit d'une plus courte période d'exploitation leurs bénéfices se sont accrus. Les aides accordées paraissent avoir ainsi constitué un effet d'aubaine.

ANNEXES

annexe 1 : heures supplémentaires de la police municipale.....	64
annexe 2 : prospective financière	68
annexe 3 : concessions de plage	71
annexe 4 : historique des occupants et sous-occupants de l'hôtel situé sur le port.....	73

annexe 1 : heures supplémentaires de la police municipale

tableau 36 : heures supplémentaires par an par bénéficiaire, en €

Agent concerné	2017	2018	2019	2020	2021	Total
1	10 422	11 384	10 866	10 985	10 958	54 615
2	10 839	10 752	10 686	10 840	10 853	53 971
3	8 536	8 932	8 880	8 862	8 769	43 977
4	8 432	8 978	8 691	8 649	8 676	43 426
5	8 448	8 337	8 456	8 508	8 555	42 305
6	8 459	8 474	8 464	8 518	7 545	41 460
7	8 086	8 379	8 118	8 311	8 156	41 051
8	8 086	8 083	8 108	8 148	8 133	40 557
9	8 022	8 033	8 041	8 165	8 093	40 354
10	8 001	7 923	8 065	8 181	8 064	40 233
11	7 033	8 759	8 124	8 179	8 129	40 224
12	7 836	8 335	7 733	7 953	8 091	39 948
13	8 077	8 269	8 386	7 959	6 855	39 546
14	7 786	7 790	7 809	7 837	7 837	39 060
15	5 907	7 929	8 049	8 090	8 072	38 047
16	7 144	8 178	7 325	8 018	7 302	37 967
17	7 542	7 486	7 403	7 364	7 552	37 347
18	7 141	7 042	7 405	7 143	6 841	35 571
19	7 211	7 226	7 263	6 644	7 029	35 373
20	6 857	6 826	6 888	6 935	6 927	34 433
21	6 976	6 845	6 855	6 867	6 305	33 848
22	5 427	6 982	7 015	7 211	6 980	33 614
23	1 155	7 644	8 186	8 451	7 211	32 647
24	9 407	9 026	6 173	3 886	2 706	31 197
25	8 034	9 573	8 881			26 488
26			4 340	8 050	7 202	19 593
27	7 144	7 293	3 097			17 534
28	2 058	1 388	2 297	1 190	1 458	8 390
29	4 698					4 698
30	205	926	504	230	493	2 357
31	586	380	504	293	266	2 028
32				681	715	1 396
33	446			188		634
34	173	106		87		366
	209 030	218 655	218 388	205 697	196 607	1 048 378

Source : CRC à partir des fichiers de paye

tableau 37 : nombre d'heures supplémentaires effectuées par mois pour les principaux bénéficiaires de la police municipale en 2017

Agent concerné	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
14	22	22	22	22	22	22	22	25	25	25	25	22	276
6	22	22	22	22	22	22	22	25	25	25	25	22	276
9	22	22	22	22	22	22	22	25	25	25	25	22	276
12	22	22	22	22	22	22	22	25	25	25	25	22	276
5	22	22	22	22	22	22	22	25	25	25	25	22	276
1	22	22	22	22	22	22	22	25	25	25	25	22	276
2	22	22	22	22	22	22	22	25	25	25	25	22	276
8	22	22	22	22	22	22	22	25	25	25	25	22	276
24	22	22	22	22	22	22	22	25	25	25	25	22	276
7	22	22	22	22	22	22	22	25	25	25	25	22	276
20	22	22	22	22	22	22	22	25	25	25	25	22	276
10	22	22	22	22	22	22	22	25	25	25	25	22	276
13	22	22	22	22	22	22	22	25	25	25	25	22	276
21	22	22	22	22	22	22	22	25	25	25	25	22	276
19	22	22	22	22	22	22	22	25	25	25	25	22	276
4	22	22	22	22	22	22	22	25	25	25	25	22	276
17	22	22	22	22	22	22	22	25	25	25	25	22	276
3	16	22	22	22	22	22	22	25	25	25	25	22	270
18	16	22	22	22	22	22	22	25	25	25	22	8	253
27	22	22	22	22	22	22	22	25	25	25	16	8	253
25	22	22	22	22	22	22	22	25	25	0	25	6	235
11	16	16	16	16	16	16	16	25	25	25	25	22	234
16	8	16	16	16	16	16	16	25	25	25	25	16	220
22			0	22	22	22	22	25	25	25	25	22	210
15	22	22	22	22	22	22	16	18	0	0	17	20	203
29	10	16	16	16	16	16	16	25	25	0			156

Source : Altair

tableau 38 : nombre d'heures supplémentaires effectuées par mois pour les principaux bénéficiaires de la police municipale en 2019

Agent concerné	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
1	25	24	25	25	36	41	58	46	63	25	25	25	418
2	20	25	25	25	40	38	64	0	109	17	12	15	390
10	25	15	25	24	40	40	42	0	94	45	0	12	362
5	23	25	72	25	25	22	23	0	45	22	19	20	321
21	22	22	66	22	22	26	36	0	53	25	22	2	318
13	25	25	25	24	30	28	30	0	55	30	11	18	301
3	20	22	25	25	25	25	25	0	60	35	18	18	298
15	25	22	22	20	22	23	23	0	64	27	25	20	293
14	24	20	21	20	21	21	22	0	63	28	25	24	289
8	23	20	20	21	23	22	25	28	30	29	25	21	287
9	16	20	24	23	22	24	28	0	69	23	23	13	285
25	20	10	10	20	25	40	40	46	39	34	0		284
17	22	24	24	20	21	29	16	0	41	38	25	22	282
6	22	25	25	25	25	17	24	0	54	25	25	14	281
22	24	22	25	24	24	23	24	24	23	23	23	21	280
20	25	24	23	23	24	24	25	0	50	24	24	14	280
7	20	25	25	25	25	25	26	29	25	25	13	13	276
4	22	21	18	23	22	22	23	24	24	24	24	23	270
19	20	20	21	20	21	25	25	0	60	20	20	18	270
23	25	24	16	16	18	36	25	0	79	30	0	0	269
18	25	23	20	23	20	21	10	0	49	25	25	25	266
11	25	20	19	20	25	25	25	0	50	25	25	3	262
12	22	22	20	18	3	16	34	25	25	25	25	25	260
16	20	16	0	16	8	25	21	25	27	25	20	25	228
24	20	15	11	14	12	12	12	0	26	21	20	20	183

Source : Altair

tableau 39 : nombre d'heures supplémentaires effectuées par mois pour les principaux bénéficiaires de la police municipale en 2021

Agent concerné	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
1	25	18	25	25	35	45	45	51	60	38	25	22	414
10	25	0	25	25	53	52	86	54	36	21	21	16	414
2	20	18	24	25	50	37	61	43	60	24	25	22	409
3	8	25	25	25	17	20	25	25	25	42	25	25	287
5	25	19	25	17	16	20	38	30	28	20	24	24	286
15	25	19	20	16	21	20	27	30	30	28	23	25	284
8	25	19	19	16	22	19	28	24	41	22	23	22	280
14	25	12	18	18	21	20	26	27	31	28	25	22	273
20	25	16	16	16	17	21	46	45	55	11	4	0	272
9	25	16	18	17	16	20	33	49	43	17	8	6	268
4	23	18	16	16	16	23	24	25	29	27	25	25	267
7	18	16	16	16	16	25	32	40	40	16	16	12	263
12	25	25	8	16	16	26	24	25	27	25	25	20	262
11	18	19	21	16	16	24	36	30	41	8	16	16	261
17	25	16	17	16	17	16	35	21	33	25	20	18	259
22	24	16	16	16	24	24	24	35	49	16	8	6	258
21	16	14	14	14	14	14	35	42	49	25	0	19	256
19	25	19	17	20	16	25	28	30	10	20	20	22	252
13	0	0	14	15	18	40	25	30	25	30	25	19	241
6	20	8	16	16	16	17	32	40	34	16	16	8	239
26	20	23	16	0	16	24	32	32	28	19	14	12	236
18	24	8	16	16	16	24	16	25	25	18	24	16	228
23	25	8	14	14	14	21	14	30	27	14	20	25	226
16	21	8	8	16	16	24	28	30	30	24	8	7	220

Source : Altair

annexe 2 : prospective financière

tableau 40 : simulation de prospective financière pour le budget principal, capacité d'autofinancement brute

en k€	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ressources fiscales propres	17 875	19 663	19 663	19 663	19 663	19 663
+ Fiscalité reversée	1 936	1 220	1 220	1 220	1 220	1 220
= Fiscalité totale (nette)	19 811	20 882	20 882	20 882	20 882	20 882
+ Ressources d'exploitation	5 952	6 071	6 192	6 254	6 316	6 380
+ Dotations et participations	3 788	3 788	3 788	3 788	3 788	3 788
= Produits de gestion (a)	29 551	30 741	30 862	30 924	30 987	31 050
Charges à caractère général	8 839	9 193	9 377	9 564	9 756	9 951
+ Charges de personnel	11 829	12 036	12 246	12 308	12 369	12 431
+ Subventions de fonctionnement	460	460	460	460	460	460
+ Autres charges de gestion	2 675	2 782	2 837	2 894	2 952	3 011
= Charges de gestion (b)	23 803	24 471	24 921	25 226	25 537	25 853
Excédent brut de fonctionnement au fil de l'eau (a - b)	5 748	6 270	5 941	5 698	5 450	5 197
<i>En % des produits de gestion</i>	19,4 %	20,4 %	19,3 %	18,4 %	17,6 %	16,7 %
+ Résultat financier réel	- 241	- 279	- 393	- 450	- 418	- 384
= CAF brute	5 491	6 039	5 627	5 248	5 032	4 813
<i>En % des produits de gestion</i>	18,6 %	19,6 %	18,2 %	17,0 %	16,2 %	15,5 %

Source : CRC, outil de prospective Anafi

tableau 41 : simulation de prospective financière pour le budget principal, financement des investissements

en k€	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2026-2022
CAF brute	5 491	6 039	5 627	5 248	5 032	4 813	26 759
- Remboursement de la dette en capital ancienne	1 059	1 104	1 126	1 149	1 173	1 198	5 750
- Remboursement de la dette en capital nouvelle		0	200	529	540	551	1 820
= CAF nette (c)	4 431	4 935	4 301	3 570	3 319	3 065	19 190
<i>En % des produits de gestion</i>	15,0 %	16,1 %	13,9 %	11,5 %	10,7 %	9,9 %	
Taxes locales d'équipement	135	105	105	105	105	105	525
+ FCTVA	1 594	1 214	2 215	2 777	830	543	7 579
+ Subventions d'investissement reçues hors attributions de compensation	868	2 053	545	3	0	0	2 600
+ Fonds affectés à l'équipement	137	350	350	350	350	350	1 750
+ Produits de cession	185	0	1 500	0	1 500	0	3 000
= Recettes d'investissement hors emprunt (d)	2 919	3 721	4 715	3 234	2 785	998	15 454
Financement propre disponible (c - d)	7 351	8 656	9 016	6 804	6 104	4 063	34 644
<i>Financement propre disponible / dépenses d'équipement (y compris travaux en régie)</i>	99,3 %	64,1 %	53,3 %	134,4 %	184,3 %	153,5 %	83,6 %
- Dépenses d'équipement (y compris travaux en régie)	7 401	13 507	16 931	5 064	3 312	2 647	41 461
= Besoin (-) ou capacité (+) de financement	- 147	- 4 851	- 7 915	1 740	2 792	1 416	- 6 818

Source : CRC, outil de prospective Anafi

tableau 42 : fonds de roulement, dette et capacité de désendettement en cas de recours à l'emprunt

en k€	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Fonds de roulement net global	19 532	19 532	19 532	21 272	24 064	25 480
<i>En nombre de jours de charges courantes</i>	296,5	288,6	282,5	302,4	338,4	354,5
Encours de dette	14 547	18 342	25 010	23 332	21 619	19 871
Capacité de désendettement (dette / CAF) en années	2,7	3,1	4,5	4,4	4,3	4,1
<i>Taux de charge de la dette (annuité K+i) / produits de gestion</i>	4,4 %	4,5 %	5,6 %	6,9 %	6,9 %	6,9 %

Source : CRC, outil de prospective Anafi

tableau 43 : fonds de roulement, dette et capacité de désendettement en cas de recours au prélèvement sur fonds de roulement

en k€	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Fonds de roulement net global	19 532	14 732	6 832	8 572	11 364	12 780
<i>En nombre de jours de charges courantes</i>	296,5	217,7	98,8	121,9	159,8	177,8
Encours de dette	14 547	13 494	12 183	10 505	8 792	7 044
Capacité de désendettement (dette / CAF) en années	2,7	2,2	2,2	2,0	1,7	1,5
<i>Taux de charge de la dette (annuité K+i) / produits de gestion</i>	4,4 %	4,5 %	5,6 %	6,9 %	6,9 %	6,9 %

Source : CRC, outil de prospective Anafi

tableau 44 : simulation de prospective financière pour le budget principal, test de volume d'investissement possible avec un objectif cible de huit années de désendettement en 2026

en k€	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2026-2022
CAF brute	5 491	5 994	5 591	5 258	4 914	4 561	26 319
- Remboursement de la dette en capital ancienne	1 059	1 104	1 126	1 149	1 173	1 198	5 750
- Remboursement de la dette en capital nouvelle		0	187	364	650	907	2 109
= CAF nette (c)	4 431	4 890	4 278	3 745	3 091	2 456	18 460
<i>En % des produits de gestion</i>	15,0 %	15,9 %	13,9 %	12,1 %	10,0 %	7,9 %	
Taxes locales d'équipement	135	105	105	105	105	105	525
+ FCTVA	1 594	1 214	2 165	2 165	2 165	2 165	9 875
+ Subventions d'investissement reçues hors attributions de compensation	868	2 053	545	3	0	0	2 600
+ Fonds affectés à l'équipement	137	350	350	350	350	350	1 750
+ Produits de cession	185	0	1 500	0	1 500	0	3 000
= Recettes d'investissement hors emprunt (d)	2 919	3 721	4 665	2 623	4 120	2 620	17 749
Financement propre disponible (c - d)	7 351	8 611	8 943	6 368	7 212	5 076	36 210
<i>Financement propre disponible / dépenses d'équipement (y compris travaux en régie)</i>	99,3 %	65,6 %	68,1 %	48,7 %	55,1 %	39,1 %	794,5 %
- Dépenses d'équipement (y compris travaux en régie)	7 401	13 203	13 203	13 203	13 203	13 203	66 013
= Besoin (-) ou capacité (+) de financement	- 147	- 4 591	- 4 260	- 6 835	- 5 991	- 8 126	- 29 803
Nouveaux emprunts de l'année, y compris leurs propres intérêts sur six mois en moyenne	3 000	4 591	4 260	6 835	5 991	8 126	29 803
Reconstitution (+) du fonds de roulement net global sur l'exercice (si capacité de financement)	2 853	0	0	0	0	0	0

Source : CRC, outil de prospective Anafi

tableau 45 : fonds de roulement, dette et capacité de désendettement en fonction d'un niveau d'investissement permettant d'atteindre une valeur cible de huit années de désendettement

en k€	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Fonds de roulement net global	19 532	19 532	19 532	19 532	19 532	19 532
<i>En nombre de jours de charges courantes</i>	296,5	288,6	282,6	278,5	274,1	270,0
Encours de dette	14 547	18 034	20 981	26 303	30 471	36 492
Dont dettes antérieurement contractées	14 547	13 443	12 317	11 168	9 995	8 798
Dont dettes nouvellement contractées		4 591	8 664	15 135	20 475	27 694
Capacité de désendettement (dette/ CAF) en années	2,7	3,0	3,8	5,0	6,2	8,0
<i>Taux de charge de la dette (annuité K+i) / produits de gestion</i>	4,4 %	4,5 %	5,4 %	6,3 %	7,6 %	8,8 %

Source : CRC, outil de prospective Anafi

tableau 46 : rappel des hypothèses retenues

en %	2022-2021	2023-2022	2024-2023	2025-2024	2026-2025
<i>Ressources fiscales propres</i>	10,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
+ <i>Fiscalité reversée</i>	- 37,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
+ <i>Ressources d'exploitation</i>	2,0 %	2,0 %	1,0 %	1,0 %	1,0 %
+ <i>Dotations et participations</i>	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
+ <i>Production immobilisée, travaux en régie</i>	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
= Produits de gestion (a)					
Charges à caractère général	4,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
+ Charges de personnel	1,8 %	1,8 %	0,5 %	0,5 %	0,5 %
+ Subventions de fonctionnement	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
+ Autres charges de gestion	4,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %
= Charges de gestion (b)					
en k€	2022-2021	2023-2022	2024-2023	2025-2024	2026-2025
Intérêts d'emprunts dette ancienne	231	219	204	183	159
- Remboursement de la dette en capital ancienne	1 104	1 126	1 149	1 173	1 198
Taxes locales d'équipement	105	105	105	105	105
+ Subventions d'investissement reçues hors attributions de compensation	2 053	545	3	0	0
+ Fonds affectés à l'équipement	350	350	350	350	350
+ Produits de cession	0	1 500	0	1 500	0
- Dépenses d'équipement (y compris travaux en régie)	13 507	16 931	5 064	3 312	2 647

annexe 3 : concessions de plage

tableau 47 : type d'activité par lot

	Superficie en m ²	Activité autorisées	Superficie en m ² activité principale	Superficie en m ² activité accessoire	Redevance (en € par an)
Lot 1	600	Location matériel de plage et buvette	360	240	25 000
Lot 2	600	Location matériel de plage et buvette	360	240	27 000
Lot 3	400	Location de matériel de plage	400		20 000
Lot 4	300	Location matériel de plage	300		10 000
Lot 5	600	Location matériel de plage et buvette	360	240	34 000
Lot 7	1 200	Location matériel de plage et restauration	720	480	110 000
Lot 8	600	Location matériel de plage et buvette	360	240	33 000
Lot 9	600	Location matériel de plage et buvette	360	240	30 000
Lot 10	600	Location matériel de plage et buvette	360	240	27 000
Lot 11	600	Location matériel de plage et buvette	360	240	32 000
Lot 12	1 500	Location matériel de plage et restauration	900	600	120 000
Lot 13	1 500	Location matériel de plage et restauration	900	600	120 000
Lot 14	1 500	Location matériel de plage et restauration	900	600	130 000
Lot 15	1 500	Location matériel de plage et restauration	900	600	145 000
Total	12 100		7 540	4 560	863 000

Source : commune de La Grande-Motte

tableau 48 : montants dus par les concessionnaires

	A...			B...			C...		
	Montant dû	Taux	Pénalité	Montant dû	Taux	Pénalité	Montant dû	Taux	Pénalité
juin 2019	145 000,00	2 %	2 900,0	110 000	2 %	2 200	130 000	2 %	2 600,00
juillet 2019	145 000,00	2 %	2 900,0	75 000	2 %	1 500	130 000	2 %	2 600,00
août 2019	145 000,00	2 %	2 900,0	50 000	2 %	1 000	130 000	2 %	2 600,00
septembre 2019	145 000,00	2 %	2 900,0	50 000	2 %	1 000	130 000	2 %	2 600,00
octobre 2019	145 000,00	2 %	2 900,0	50 000	2 %	1 000	130 000	2 %	2 600,00
novembre 2019	145 000,00	2 %	2 900,0	50 000	2 %	1 000	105 000	2 %	2 100,00
décembre 2019	143 834,20	2 %	2 876,7	50 000	2 %	1 000	105 000	2 %	2 100,00
janvier 2020	143 834,20	2 %	2 876,7	50 000	2 %	1 000	76 064,5	2 %	1 521,29
février 2020	143 834,20	2 %	2 876,7	50 000	2 %	1 000	76 064,5	2 %	1 521,29
mars 2020	143 834,20	2 %	2 876,7	50 000	2 %	1 000	76 064,5	2 %	1 521,29
avril 2020	143 834,20	2 %	2 876,7	50 000	2 %	1 000	76 064,5	2 %	1 521,29
mai 2020	143 834,20	2 %	2 876,7	50 000	2 %	1 000	76 064,5	2 %	1 521,29
juin 2020	143 834,20	2 %	2 876,7	50 000	2 %	1 000	76 064,5	2 %	1 521,29
juillet 2020	143 834,20	2 %	2 876,7	50 000	2 %	1 000	76 064,5	2 %	1 521,29
août 2020	143 834,20	2 %	2 876,7	45 000	2 %	900	76 064,5	2 %	1 521,29
septembre 2020	143 834,20	2 %	2 876,7	40 000	2 %	800	76 064,5	2 %	1 521,29
octobre 2020	143 834,20	2 %	2 876,7	35 000	2 %	700	76 064,5	2 %	1 521,29
novembre 2020	143 834,20	2 %	2 876,7	35 000	2 %	700	76 064,5	2 %	1 521,29
décembre 2020	143 834,20	2 %	2 876,7	35 000	2 %	700	76 064,5	2 %	1 521,29
janvier 2021	143 834,20	2 %	2 876,7	35 000	2 %	700	76 064,5	2 %	1 521,29
février 2021	143 834,20	2 %	2 876,7	35 000	2 %	700	76 064,5	2 %	1 521,29
mars 2021	140 202,16	2 %	2 804,0	30 000	2 %	600	76 064,5	2 %	1 521,29
avril 2021	133 034,63	2 %	2 660,7	25 000	2 %	500	76 064,5	2 %	1 521,29
mai 2021	133 034,63	2 %	2 660,7	20 000	2 %	400	76 064,5	2 %	1 521,29
juin 2021	133 034,63	2 %	2 660,7	0	2 %	0	76 064,5	2 %	1 521,29
juillet 2021	67 000,00	2 %	1 340,0	0	2 %	0	76 064,5	2 %	1 521,29
août 2021	55 332,49	2 %	1 106,6	0	2 %	0	76 064,5	2 %	1 521,29
Total			73 783,0			22 400			47 625,80

Source : commune de La Grande-Motte, estimation CRC

annexe 4 : historique des occupants et sous-occupants de l'hôtel situé sur le port

tableau 49 : historique des occupants et sous occupants pour l'exploitation de l'hôtel

Situation contractuelle	Période théorique	Occupant	Sous-occupant	Points principaux
Contrat initial	1 ^{er} janvier 1972- 31 décembre 2017	D...	NC	Exploitant historique de l'hôtel
Contrat initial	5 août 2016 - 31 décembre 2052	X...	E... (restaurant) F... (hôtel)	- Cession partielle de l'AOT en août 2016 dans le but d'édifier un hôtel restaurant 4 étoiles minimum. - Accord sur un projet constructif à trouver avant le 30 septembre 2017 et dépôt de permis dans les 18 mois suivants soit avant le 31 mars 2019 - Condition résolutoire de l'AOT en cas de non validation de permis
Avenant n° 1	1 ^{er} mars 2017 - 31 décembre 2052	X...	G... (restaurant) F... (hôtel)	- Changement sous-occupant du restaurant
Avenant n° 2	1 ^{er} juillet 2018 - 31 décembre 2052	X...	H... (restaurant) L... (hôtel)	- Changements sous occupant restaurant et hôtel
Avenant n° 3	22 mars 2019 - 31 décembre 2052	X...	H... (restaurant) I... (hôtel)	- Prorogation projet constructif jusqu'au 31 octobre 2019 et dépôt de permis au plus tard en juin 2020
Avenant n° 4	21 décembre 2020 31 décembre 2052	Y...	J... (hôtel)	- Changement occupant et sous-occupant. - Permis déposé ensuite par la société Y... sous couvert de la société X... qui a nécessité un délai supplémentaire d'élaboration - Projet constructif à titre prioritaire d'une démolition reconstruction portant sur 3 500 mètres carrés de surface plancher minimum ou à titre secondaire de rénovation de l'existant. - Condition résolutoire de non-obtention du permis au 30 août 2021
Avenant n° 5	26 avril 2022 - 31 décembre 2050	Z... en cours d'immatriculation	J... (hôtel) et K... (restaurant)	- Permis de la société Y... refusé par l'architecte des bâtiments de France - Caractère imprévisible et irrésistible du refus de l'ABF. Nouveau délai octroyé pour dépôt permis au 31 décembre 2022.

Source : contrats et avenants

GLOSSAIRE

Anafi	outil d'analyse financière des juridictions financières
AOT	autorisation d'occupation temporaire
BRGM	Bureau de recherches géologiques et minières
CAF	capacité d'autofinancement
CG3P	code général de la propriété des personnes publiques
CGCT	code général des collectivités territoriales
CRC	chambre régionale des comptes
DREAL	direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
DSP	délégation de service public
ETP	équivalent temps plein
FCTVA	fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée
GIEC	Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat
HT	hors taxes
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
k€	kilo euros = millier d'euros
M€	million d'euros
ONF	Office national des forêts
PLU	plan local d'urbanisme
PPI	programme pluriannuel d'investissement
PPRI	plan de prévention des risques inondation
SCoT	schéma de cohérence territoriale
SEM	société d'économie mixte
SPL	société publique locale
TTC	toutes taxes comprises

Réponses aux observations définitives en application de l'article L. 243-5 du code des juridictions financières

Une réponse enregistrée :

- Réponse du 2 mai 2023 de M. Stéphan Rossignol, maire de La Grande-Motte.

Article L. 243-5 du code des juridictions financières :

« Les destinataires du rapport d'observations disposent d'un délai d'un mois pour adresser au greffe de la chambre régionale des comptes une réponse écrite. Dès lors qu'elles ont été adressées dans le délai précité, ces réponses sont jointes au rapport. Elles engagent la seule responsabilité de leurs auteurs ».



Les publications de la chambre régionale des comptes
Occitanie

sont disponibles sur le site :

<https://www.ccomptes.fr/Nos-activites/Chambres-regionales-des-comptes-CRC/Occitanie>

Chambre régionale des comptes Occitanie
500, avenue des États du Languedoc
CS 70755
34064 MONTPELLIER CEDEX 2

occitanie@crtc.ccomptes.fr

 **@crococcitanie**