

EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 15 DECEMBRE 2022

L'an deux mil vingt deux, le jeudi quinze décembre à dix-sept heures, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique, sous la présidence de Monsieur Eddie LECOURIEUX, Maire.

Date de la convocation : vendredi 09 décembre 2022

Etaient présents :

M.	LECOURIEUX	Eddie	Maire	Mme	JALABERT	Nadine	Conseillère municipale
Mme	SANMOHAMAT	Rusmaeni	2 ^{ème} adjoint	Mme	MOTUHI	Fémia	Conseillère municipale
M.	PELAGE	Maurice	3 ^{ème} adjoint	Mme	WANTAR-TASIPAN	Sandrine	Conseillère municipale
M.	BERTHELOT	Olivier	5 ^{ème} adjoint	Mme	TU	Marie-Thérèse	Conseillère municipale
Mme	WEDE	Sabrina	6 ^{ème} adjoint	M.	TOFILI	Raphaël	Conseiller municipal
M.	GUEPY	Guy	7 ^{ème} adjoint	M.	N'GUELA	Carl	Conseiller municipal
Mme	BOLO	Valérie	8 ^{ème} adjoint	Mme	MOREAU	Laure	Conseillère municipale
M.	PAAGALUA	Lionel	9 ^{ème} adjoint	Mme	JULIÉ	Nina	Conseillère municipale
Mme	FERRALI	Elodie	10 ^{ème} adjoint	M.	LELONG	Mickaël	Conseiller municipal
Mme	FILIMOHAMAT	Marguerite	Conseillère municipale	M.	PARENT	Frédéric	Conseiller municipal
Mme	COURTOT	Chantal	Conseillère municipale	M.	PIDJOT	Romuald	Conseiller municipal
M.	BAUDRY	Michel	Conseiller municipal	M.	SAO	Pétélo	Conseiller municipal

Représentés :

M. Jean-Jacques AFCHAIN (procuration donnée à M. Eddie LECOURIEUX)
 Mme Elizabeth RIVIERE (procuration donnée à M. Maurice PELAGE)
 M. Paul AUSU (procuration donnée à Mme Rusmaeni SANMOHAMAT)
 M. Pierre-Louis ALGAYRES (procuration donnée à M. Michel BAUDRY)
 Mme Vaea FROGIER (procuration donnée à Mme Chantal COURTOT)
 M. Lolesio MAUVAKA (procuration donnée à M. Elodie FERRALI)
 M. Georges TARAIHAU (procuration donnée à M. Carl N'GUELA)
 M. Mathieu GOYON (procuration donnée à M. Raphaël TOFILI)
 Mme Ivy POIA (procuration donnée à Mme Nina JULIÉ)

Excusé :

M. Jean-Irénée BOANO

formant la majorité des membres en exercice.

* * * *

Conseillers en exercice	:	35
Conseillers présents	:	24
Nombre de votants	:	34

Le quorum étant atteint, la séance est ouverte à 17h00.

M. Raphaël TOFILI est désigné secrétaire de séance.

DELIBERATION N° 131 /22/XII

PORTANT APPROBATION DU PRINCIPE DU MODE DE GESTION
DE L'ESPACE DE TRAVAIL PARTAGÉ

Le conseil municipal de la Ville du Mont-Dore, réuni en sa séance du 15 décembre 2022,

Vu la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 modifiée relative à la Nouvelle-Calédonie,
Vu la loi n° 99-210 du 19 mars 1999 modifiée relative à la Nouvelle-Calédonie,
Vu le code des communes de la Nouvelle-Calédonie,
Vu la délibération n°47/20/VII du 09 juillet 2020 portant constitution de la commission de délégation de service public (CDSP),
Vu la délibération du conseil municipal n° 78/20/IX du 17 septembre 2020 portant désignation des membres du conseil municipal au sein de la commission consultative des services publics locaux (CCSPL),
Vu l'avis de la commission consultative des services publics locaux en date du 24 octobre 2022,
Vu la note explicative de synthèse n°91/2022 du 09 décembre 2022,
Sur proposition et de la commission municipale chargée des finances, de l'administration générale et des développements économique et numérique, en date du 30 novembre 2022, et après en avoir délibéré,

DECIDE :

Article 1 : Le principe de la délégation de service public pour l'exploitation de l'Espace de Travail Partagé sous la forme d'un affermage est approuvé dans les conditions ci-après.

Article 2 : Les caractéristiques du projet de contrat d'affermage sont adoptées telles qu'elles figurent dans le rapport joint à la présente délibération.

Article 3 : La durée de la délégation de service est fixée à 5 ans.

Article 4 : Le maire est habilité à procéder au lancement de la consultation, à accomplir et signer tous les actes nécessaires à la procédure ainsi qu'à négocier librement les offres présentées.

Article 5 : La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de la Nouvelle-Calédonie dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Article 6 : Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera inscrite au registre de la Ville, transmise au Commissaire Délégué de la République pour la province Sud et publiée sous format électronique.

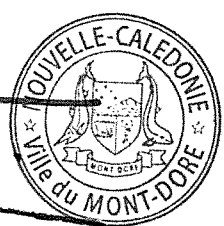
Haut-Commissariat de la République
en Nouvelle-Calédonie
20 DEC. 2022

DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE, LE 15 DÉCEMBRE 2022
Pour extrait conforme
au registre des délibérations
Le Maire,
[Signature]
Eddie LECOURIEUX

Le secrétaire de séance
[Signature]
Raphaël TOFIL

Le Maire certifie que le présent acte
ayant été transmis le 20 DEC. 2022
au Commissaire Délégué
et notifié le
et/ou publié le
est exécutoire de plein droit

CONTRÔLE DE LÉGALITÉ



Ampliations :
Subdivision Administrative Sud
Trésorerie de la province Sud
Direction des services techniques et de proximité
Direction des finances et de l'informatique
Secrétariat Général (SAG : registre et publication)

Pour amplification
le Chef du Service des
Affaires Générales

[Signature]
Eric KEMSENG

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE AU CONSEIL MUNICIPAL

OBJET : Principe du mode de gestion de l'espace de travail partagé.

P.J. : Projet de délibération.



Espace de travail partagé du Mont-Dore, 266 rue du Grand Large, 98810 Nouvelle-Calédonie

1. Contexte du projet

Partant du constat qu'il n'existait pas sur le Mont-Dore d'offre locative d'espace de bureaux émanant du secteur privé et que les entrepreneurs du Mont-Dore étaient obligés de se rendre hors de la commune pour trouver de telles structures, la Ville du Mont-Dore a souhaité la création de l'Espace de Travail Partagé (ETP), mis en service au premier trimestre 2020. Au-delà de l'intérêt technique, l'ETP doit favoriser la communication et la convivialité entre les résidents du lieu et, dans la mesure du possible créer des synergies permettant à chacun de gagner en efficacité, en performance, et tout simplement en qualité de vie.

La Ville a choisi d'assurer en régie directe la gestion de l'ETP, de sa création à ce jour, d'une part pour mieux en cerner les conditions de fonctionnement, d'autre part du fait que la conjoncture économique et la crise sanitaire, ne permettaient pas d'entrevoir de situation favorable à l'essor de cet établissement.

Aujourd'hui, l'ETP est dans les conditions favorables de fonctionnement, doté d'équipements modernes et de qualité. Une professionnalisation de ses méthodes de fonctionnement apportera le complément indispensable à la réussite de ce projet.

La Ville envisage de confier l'exploitation de cet ETP dans le cadre d'une délégation de service public.

2. Eléments constitutifs du projet

Cet espace contient 24 postes de travail en « open space », une salle polyvalente multimédia, deux bureaux indépendants, un espace reprographie, un espace détente et une cafétéria.

Il s'appuie sur des solutions numériques pour offrir un outil moderne, performant et d'une grande souplesse d'utilisation. Ces solutions numériques permettent à l'ETP d'être fonctionnel 24/24 heures et 7/7 jours grâce à l'automatisation des accès au site.

Un portail numérique dédié à l'ETP permet de répondre aux besoins des usagers de la façon la plus large possible. Ainsi, ils peuvent réaliser une visite virtuelle de l'intérieur de l'espace depuis leur ordinateur, tablette numérique ou téléphone portable. Ils peuvent choisir l'emplacement de leur poste de travail sur le site, sa réservation, effectuer le paiement de la réservation et recevoir leur facture en ligne. Les réservations et paiements sont également possibles sur place à l'accueil de l'ETP.

La sécurité est assurée en permanence par la gestion codée des accès et par un recours à un réseau de surveillance et d'intervention.

Des liaisons Wifi haut débit sécurisées offrent un accès à Internet.

Le site web créé spécifiquement pour l'ETP permet de mettre en ligne un annuaire des entrepreneurs présents sur le site, classés par noms ou par activités, avec renvoi éventuel vers leurs propres pages web.

La salle polyvalente offre de multiples outils : matériels de visioconférence comprenant une caméra rotative Ultra HD, micros et haut-parleurs ; double écran 75 pouces (190cm) de diffusion Ultra HD (4K) ; Ordinateur très performant à multi usages (compatibilité logiciel 3D, logiciel photo/vidéo, diffusion ultra HD) ; Connexion internet haut débit.

Des places de parking couvertes et sécurisées peuvent entrer dans les prestations disponibles à la location en ligne par le site de l'ETP (variante).

Des boîtes à lettres permettent de se domicilier sur place pour la réception du courrier. Elles sont associées à chaque poste de travail.

Le cadre de l'ETP, situé face à la mer avec une vue imprenable, ainsi que son environnement immédiat (restaurants, salle de sport, marché municipal, médiathèque, marina, commerces, activités de professions libérales, lycée, collège, écoles, Pôle de sécurité) contribuent aussi à le rendre attrayant.

3. Objet du présent rapport

Pour l'exploitation de l'ETP, il est envisagé, parmi différentes possibilités, de recourir à la délégation de service public. L'article 126-1 du Code des communes de la Nouvelle-Calédonie prévoit que la commission consultative des services publics locaux est consultée pour avis par l'assemblée délibérante ou l'organe délibérant sur tout projet de délégation de service public visé à l'article L.321-1, avant que l'assemblée délibérante ou l'organe délibérant se prononce. La délégation de service public étant un des modes de gestion envisagés, le présent rapport est soumis à l'avis de la CCSPL.

4. Modes envisageables pour l'exploitation de l'Espace de Travail Partagé de Boulari

a) **La régie directe**

La Ville du Mont-Dore exploite actuellement le service en régie. Cela implique que l'ensemble des moyens sont apportés par les ressources communales mais que les recettes lui reviennent intégralement.

Or, depuis juillet 2021, l'accueil physique de l'ETP n'est plus assuré et depuis début 2022, il n'y a plus qu'épisodiquement du personnel de la Ville affecté à l'ETP. Il est patent que la stimulation des acteurs économiques et la recherche active de la constitution d'une clientèle nécessitent un effort permanent et soutenu que n'est pas en mesure d'assurer la Ville avec ses propres ressources.

b) **Le marché public**

Dans cette hypothèse la Ville aurait recours à un prestataire qui pourrait assurer le fonctionnement de l'ETP contre paiement de ses prestations. Ne supportant aucun risque financier et commercial, le prestataire ne se trouve pas incité à optimiser le fonctionnement du site.

c) **La délégation de service public**

Le risque de gestion est transféré au futur contractant, dont le degré d'autonomie et de responsabilité est déterminé conventionnellement. La personne publique conserve toutefois un pouvoir de contrôle du bon accomplissement par le cocontractant de ses missions.

Ce mode de gestion apparaît particulièrement adapté aux moyens dont dispose la Ville.

d) **Synthèse**

	Régie directe	Marché public	Délégation de service public
Contrôle des missions	Interne	Externe mais permanent (rémunération par la Ville)	Externe, ponctuel et adaptable (externalisation possible)
Moyens humains, techniques et financiers mobilisés	Importants	Importants	Allégés
Transfert du risque de gestion	Non	Non	oui
Conclusion	Adapté	Adapté	Adapté Et préférable du fait : 1/ d'une externalisation de la gestion 2/ de l'intérêt de l'exploitant au résultat, par rapport au risque commercial supporté.

Compte tenu de ces éléments, il est proposé de confier l'exploitation de l'ETP à un tiers dans le cadre d'une délégation de service public.

5. Principaux éléments du contrat de délégation de service public envisagée

L'objet du contrat consiste à confier, à un délégataire, l'exploitation de l'Espace de Travail Partagé de Boulari dans le respect des objectifs particuliers définis par la Ville et des règles applicables.

Pour cette délégation, seul l'affermage conviendrait. En effet, l'affermage est un mode de gestion par lequel la collectivité finance les ouvrages et en confie l'exploitation à un fermier (le cocontractant) moyennant, le cas échéant, une redevance d'affermage, perçue par ce dernier, sur les usagers du service. Le contrat d'affermage peut mettre à la charge du fermier la réalisation de travaux de renouvellement ou d'extension qui ne peuvent aller jusqu'à renforcer de manière importante la qualité ou la quantité du patrimoine existant, sauf à être requalifié en concession de service public.

Au cas présent, les investissements ont été totalement réalisés par la Ville de même que l'acquisition des équipements : travaux d'aménagement du bâtiment, aménagements intérieurs, mobilier, réseaux informatiques, solution de réservation en ligne, site internet. Il s'agit d'en confier l'usage, l'entretien et de faire prendre en charge par le cocontractant, la maintenance des équipements et des logiciels. Si des évolutions ou des remplacements de matériel sont nécessaires, le cocontractant les prendra à sa charge.

C'est par conséquent l'affermage qui correspond le mieux aux attentes de la Ville.

a) Objet du contrat

Les missions confiées au délégataire consistent en :

- Accueil, information, réservations, encaissements concernant les utilisateurs ; L'ETP doit rester accessible aux utilisateurs 24 heures sur 24, 7 jours sur 7. L'accueil, situé à l'entrée de l'ETP, est ouvert au public aux jours et horaires habituels de bureaux avec une plage horaire fixe : de 07h30 à 15h30 en continu, du lundi au vendredi.
- Mise à la location de 24 postes de travail individualisés en espace ouvert incluant un casier, un plan de travail équipé de connectiques, un fauteuil, une lampe de bureau, une desserte de bureau sécurisée, une corbeille à papier. L'espace doit être sécurisé, avec accès réservé et placé sous surveillance.
- Mise à la location de 30 petits espaces fermés : 24 casiers, numérotés de 1 à 24, correspondant à ceux affectés aux postes de travail ; chaque casier incluant une boîte à lettres. 6 boîtes à lettres, numérotées, pour être louées à des résidents non nécessairement utilisateurs de l'ETP, ainsi la domiciliation des personnes physiques ou morales est possible.
- Mise à la location d'une salle polyvalente incluant a minima un écran interactif (écran interactif pour visioconférences, projections...)
- Mise à disposition, en libre accès pour les utilisateurs, de 2 bureaux (A et B) meublés.

- Accès au Wi-Fi.
- Mise à disposition d'une cafétéria équipée et d'un coin repos équipé de fauteuils,
- Promotion de l'ETP : communication, information, publicité.
- Maintenance des équipements :
Les équipements sont constitués de l'ascenseur extérieur, des lecteurs de QR Code, de caméras de surveillance, de visiophones, d'une alarme anti-agression, d'une alarme anti-intrusion, d'un portail numérique servant à la présentation de l'ETP, à la communication des évènements, à la tenue de l'annuaire, à la présentation de vidéos commerciales, à la présentation des tarifs proposés, à la location et au paiement de toutes les prestations.
- Entretien, hygiène et sécurité.
- « Charges locatives » (fluides, télécommunication, ordures ménagères etc.).

b) Durée du contrat

Compte tenu du fait que la délégation est accordée sous le régime de l'affermage, la durée du contrat n'est pas nécessairement longue. Une durée de 5 ans conviendrait.

c) Exclusivité du contrat

Le délégataire a le droit exclusif d'assurer les missions et d'utiliser les ouvrages dont la gestion lui est confiée.

d) Personnalité du contrat

Le délégataire sera tenu d'assurer personnellement l'exécution des missions qui lui sont confiées.

e) Continuité du service

Le délégataire est responsable de tout arrêt du service sauf en cas de force majeure.

f) Contrôle du délégataire par la Ville

Le délégataire produira chaque année, avant le 30 juin, un compte-rendu technique et un compte-rendu financier, établis pour l'exercice précédent. La Ville aura droit de contrôle des informations qui lui sont produites.

Le compte-rendu technique comportera de façon non limitative les éléments suivants :

- L'évolution de l'activité en termes quantitatifs et qualitatifs.
- Les modifications éventuelles de l'organisation du service.

- La Ville aura le droit de contrôler les renseignements donnés par le délégataire tant dans le compte rendu annuel que dans les comptes financiers et d'exploitation, et pourra se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

6. Rappel de la procédure à respecter

Pour le cas où le conseil municipal retient le principe de la délégation de service public pour l'exploitation de l'Espace de Travail Partagé de Boulari, il convient de rappeler les étapes essentielles de ce type de procédure.

La procédure de passation du contrat :

Il est rappelé l'absence de transposition, aux délégations de service public des communes de Nouvelle-Calédonie, des règles prévues aux articles L.1441-1 et suivants du code général des collectivités territoriales. Cette absence peut avoir des effets sur les procédures choisies avec notamment une absence d'obligation de mise en concurrence et par voie de conséquence une négociation de gré à gré.

Cependant l'article 22 de la loi organique 99-209 du 19 mars 1999 précise les conditions de libre accès à la commande publique.

La Ville souhaite donc mettre en place une procédure qui s'apparente aux règles de mise en concurrence afin de respecter la transparence dans la procédure.

Les principales étapes retenues sont les suivantes :

Le conseil municipal se prononce après avis de la CCSPL sur la base du présent rapport sur le principe même de la délégation de service public.

L'exécutif valide le cahier des charges de la concession.

Un appel à candidature par une large publicité qui précise la date limite de présentation des candidatures, les modalités de présentation des offres, les caractéristiques essentielles de la convention de délégation de service public.

La commission de délégation de service public aura pour mission d'examiner les candidatures ; de dresser la liste des candidats admis à présenter une offre ; d'ouvrir les plis contenant les offres des candidats retenus ; d'établir un rapport présentant la liste des entreprises admises à présenter une offre et l'analyse des propositions de celles-ci ; d'émettre un avis sur les offres analysées.

A l'issue de la procédure, l'exécutif soumet à l'approbation du conseil municipal le choix du candidat et le contrat de délégation de service public finalisé.

7. Calendrier de la procédure de passation

xxx : commissions & conseil municipal

xxx = AMO

10 septembre 2022	conception du RC / conception du projet de contrat
24 octobre 2022	CCSPL
1 ^{er} semaine de décembre 2022	Commission des Finances
2 ^{ème} semaine de décembre 2022	Conseil Municipal : délibération principe DSP
Début janvier 2023	envoi de l'AAPC aux publications
1 ^{ère} quinzaine de février 2023	remise des candidatures
15 février 2023	CDSP : ouverture des candidatures
16 au 22 février 2023	analyse candidatures
1 ^{er} mars 2023	CDSP : choix des candidats admis à présenter une offre
1 ^{ère} semaine de mars 2023	Envoi des DCE aux candidats
1 ^{ère} quinzaine d'avril	remise des offres (initiales)
20 avril 2023	CDSP : ouverture des offres
20 avril au 15 mai 2023	Analyse des offres initiales
3 octobre	CDSP : choix des candidats admis aux négociations
8-12 octobre	négociations
23 mai	remise des offres définitives
24 mai au 7 juin 2023	analyse des offres définitives
Mi – juin 2023	finalisation du contrat
Début juillet 2023	envoi des documents à la Commission des finances et commission DSP
Mi-juillet 2023	Commission des finances et CDSP
Fin juillet 2023	Conseil municipal (habilitation du maire à signer le contrat)

Conformément à l'article L.126-1 du code des communes de la Nouvelle Calédonie, la commission consultative des services publics locaux est consultée préalablement à tout projet de délégation de service public.

Il est donc demandé à la CCSPL d'émettre un avis :

- Sur le principe de l'exploitation de l'espace de travail partagé dans le cadre d'une délégation de service public ;
- Sur le choix d'un affermage dont le contenu et les caractéristiques principales sont définis dans le présent rapport ;
- Sur la durée de la délégation de service public.

Observations de la commission consultative des services publics locaux en date du 24 octobre 2022 :

Mme JULIÉ demande en quoi la délégation de service public permettra de dynamiser davantage l'ETP qu'un marché public ou une location quelconque.

M. CARTEGINI répond que c'est l'intéressement. Passer par une location ou un marché public n'incite pas nécessairement le futur exploitant à en faire plus pour dynamiser l'espace.

Il y a une volonté politique de ne pas en faire un lieu de location mais bien un lieu de synergie puisque c'est un outil de développement économique : faire rencontrer des acteurs économiques pour qu'ils puissent échanger sur leur métier, créer de l'intelligence collective et mener ensemble des projets. La finalité est de parvenir à l'implantation d'activités économiques sur la commune.

M. LEVANQUÉ ajoute que la particularité de l'ETP est qu'il est équipé avec des outils spécifiques.

M. BAPTISTA demande si l'ETP fonctionne bien.

M. CARTEGINI répond qu'il y a près de 1 000 réservations qui ont été faites depuis son ouverture. Il rappelle que les périodes de confinement engendrées par la crise sanitaire ont impacté le fonctionnement de l'ETP. Il ajoute que sur le Grand Nouméa, le nombre d'espaces de coworking qui se créent est assez important.

Mme JULIÉ indique que si ces espaces fonctionnent c'est parce qu'ils sont gérés par des entreprises privées. Elle considère que le choix d'une délégation de service public n'est pas judicieux car il y a trop de contraintes (ex : ouverture 24h/24, 7j/7) et cela ne permettra pas à la Ville de gagner de l'argent.

M. CARTEGINI répond que le développement économique constitue une politique publique. S'agissant de l'ouverture 24h/24, ce n'est pas une contrainte mais bien un atout, d'autant plus que le système informatique mis en place rend l'ETP totalement autonome.

Mme JULIÉ ajoute que l'ETP ne peut être considéré comme un service public. Cet espace doit être porté par le secteur économique, plutôt que la Ville, qui saura le faire fonctionner.

M. LEVANQUÉ répond qu'au travers de la DSP, c'est bien un privé qui devra porter l'exploitation de l'équipement.

En fin de séance, le président demande l'avis des membres de la commission sur :

- **Sur le principe de l'exploitation de l'espace de travail partagé dans le cadre d'une délégation de service public :**

Les élus du groupe « Vivre au Mont-Dore » émettent un AVIS FAVORABLE.

L'élue du groupe « Générations Mont-Dore » et les représentants de l'association UFC QUE CHOISIR émettent un avis DEFAVORABLE.

- **Sur le choix d'un affermage dont le contenu et les caractéristiques principales sont définis dans le présent rapport :**

Les élus du groupe « Vivre au Mont-Dore » émettent un AVIS FAVORABLE.

L'élue du groupe « Générations Mont-Dore » et les représentants de l'association UFC QUE CHOISIR émettent un avis DEFAVORABLE.

- **Sur la durée de la délégation de service public :**

Les élus du groupe « Vivre au Mont-Dore » émettent un AVIS FAVORABLE.

L'élue du groupe « Générations Mont-Dore » et les représentants de l'association UFC QUE CHOISIR émettent un avis DEFAVORABLE.

Observations de la commission chargée des finances, de l'administration générale et des développements économique et numérique, en date du 30 novembre 2022 :

Mme JULIÉ souhaite savoir quelles seront les recettes prévisionnelles.

M. CARTEGINI indique que ce sujet sera connu lors des négociations. Pour l'heure, la Ville compte 2 M FCFP de recettes, dans le contexte actuel. La passation d'une délégation de service public (DSP) permettra probablement de dégager davantage de recettes de fonctionnement.

Mme JULIÉ demande si un budget annexe sera créé.

M. CARTEGINI répond par la négative puisqu'il s'agit d'une délégation de service public.

M. SAO souhaite savoir pour quelles raisons la Ville s'est orientée vers une DSP plutôt qu'un marché public.

M. LEVANQUÉ répond que, dans le cadre d'un marché public, le prestataire ne porte aucun risque commercial. C'est en effet la commune qui supporte le risque. Alors qu'en délégation de service public, le délégataire supporte une partie plus ou moins importante du risque, en fonction de la forme de la DSP. L'intérêt d'une DSP est que le délégataire soit intéressé au rendement. Sur la base de ce dernier, le délégataire reversera à la Ville une part plus ou moins importante de la redevance.

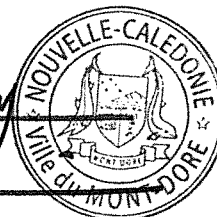
Le groupe « Générations Mont-Dore » et l'élue de la liste « Tous pour notre Mont-Dore » réservent leur avis pour la séance du conseil municipal.

Le projet de délibération reçoit un AVIS FAVORABLE de la commission, à la majorité des membres présents.

Mont-Dore, le 09 DEC. 2022

Le Maire,


Eddie LECOURIEUX



ANNEXE

Tarifs 2022 applicables à l'ETP, selon la délibération du 16 décembre 2021

I-1.2.5 – Occupation de l'Espace de Travail Partagé (ETP)

Salle polyvalente	3 000 FCFP/h 9 000 FCFP/demi-journée 15 000 FCFP/jour
Salle polyvalente + multimédia	4 000 FCFP/h 12 000 FCFP/demi-journée 20 000 FCFP/jour
Tablettes	500 FCFP/h/unité 500 FCFP/demi-journée/unité 500 FCFP/ jour / unité
Poste de travail	2 000 FCFP/demi-journée 3 000 FCFP/jour 15 000 FCFP/semaine 40 000 FCFP/mois
Boîte à lettres	1 000 FCFP/mois
Parking sécurisé	250 FCFP/demi-journée 500 FCFP/jour 2 500 FCFP/semaine 10 000 FCFP/mois
Photocopie A4	5 FCFP/unité en noir 10 FCFP/unité en couleur
Photocopie A3	10 FCFP/unité en noir 15 FCFP/unité en couleur

Les clients réservant un poste de travail pour une durée d'un mois complet sans interruption bénéficient de la gratuité, durant le mois loué :

- d'une demi-journée d'utilisation de la salle polyvalente
- d'un «crédit» de photocopies de 500 FCFP

La situation de l'ETP communiquée en avril 2021 aux conseillers municipaux mettait en évidence les éléments suivants :

1 -Compte de résultat de l'Espace de Travail partagé.

a- Dépenses de fonctionnement

Direction	Chapitre	Article	Demande du service	Commentaire du service
DFI	011	60222 Produits d'entretien	12 000	
DFI	011	60224 Fournitures administratives	12 000	
DFI	011	60628 Autres fournitures non stockées	110 000	papier photocopie + toner+fontaine
DFI	011	60631 Fournitures d'entretien	105 000	papier hygiénique
DFI	011	60632 fournitures de petit équipement	50 000	
DFI	011	60611 Eau et assainissement	100 000	
DFI	011	60612 Electricité	500 000	
DFI	011	611 Contrats de prestations de services	1 356 000	Climatisation, ascenseur, nettoyage, telesurveillance
DFI	011	6135 Locations mobilières	385 000	TPE + PHOTOCOPIEUR
DFI	011	6156 Maintenance	900 000	papercut+site ETP maintenance+Maintenance Assystem+gestion des accès+onduleurs
DFI	011	6182 Documentation générale et technique	50 000	
DFI	011	623 Publicité, publication, relation publique	300 000	
DFI	011	6257 Réceptions	100 000	
DFI	011	6288 Hébergement site SKAZY	330 720	Centrale de réservation en ligne
DFI	68	6811 Amortissements	5 693 000	Mobilier, logiciel (sur 2 ans 2,5 MF paran), matériel bâtiment
DA	012	Rémunération	3 605 488	1/10ème A ; 4/10ème C
			13 609 208	

On constatait une charge importante liée à l'amortissement notamment du fait que le matériel informatique s'amortit sur une durée courte comme le logiciel.

> *Au moment de la mise en place de la DSP, les 5,7 MF n'auront plus cours, les biens auront à ce jour été totalement amortis.*

Le poste « dépenses de personnel », est une estimation. L'Espace de Travail Partagé est un espace autonome qui ne nécessite pas de moyens humains en permanence. Les ressources humaines qui y sont affectées exécutent, l'essentiel de leur temps, des tâches n'ayant pas trait directement au fonctionnement de l'ETP.

> *Le besoin de présence d'un personnel sera à apprécier par le délégataire selon le mode de fonctionnement envisagé. Le poste de dépense est donc variable.*

> *Par ailleurs, certaines tâches effectuées par des prestataires extérieurs pourraient être assurées par le même personnel chargé de l'accueil.*

b- Recettes de fonctionnement

En 2021 l'ETP a rapporté 2,2 MF. Les recettes proviennent à plus de 90% des locations de bureau et de la salle polyvalente. La moyenne mensuelle d'encaissement est de 182 425 F CFP en 2021 et de 208 685 F CFP en mai 2022.

De manière très théorique,

> La location de 100% des 24 postes de travail permettrait d'envisager une recette de 11,5 MF annuels (40 000 F*24*12)

>Le remplissage des créneaux de la salle polyvalente par ½ journées sur le mois permettrait d'envisager une somme de recettes 8,6 MF par mois (12 000 F*2*30*12)

> Pourrait s'ajouter la location des places de parking soit 30 places ce qui rapporterait 3,6 MF

Sans tenir compte des autres menues recettes et produits que pourrait percevoir de manière annexe le délégataire (séminaires, formations, ou autres) la somme des produits, la somme des produits théorique s'élève à environ 23,7 MF par an, soit 118,5 MF sur la durée de la DSP.

c- Perspectives :

Les campagnes de publicité ont apporté de la notoriété à l'ETP (cinéma, Facebook, bus, affiches et panneaux numériques). Les utilisateurs expriment leur satisfaction quant aux moyens mis à leur disposition et aux conditions d'exercice de leur activité. La fidélisation des usagers en est la concrétisation.

Le contexte économique est, depuis déjà plusieurs années, peu propice à l'installation d'entreprises. De surcroît, celui-ci s'est détérioré avec le début de la crise sanitaire, qui s'est déclarée un mois après l'ouverture de l'ETP. En dépit de cela, avec l'offre d'une solution extrêmement souple, sans engagement sur la durée qui, habituellement, grève les finances de structures fragiles, l'ETP peut servir de relais et séduire.

L'aménagement en open-space convient tant au coworking, qu'à une location classique à une entreprise privée.

2 - Coût de l'aménagement et du système d'accès:

Pour mémoire, l'actuel Marché municipal devait se déployer sur deux étages constitués d'un espace de vente alimentaire, et d'un espace de vente d'artisanat. A l'usage, l'espace de vente a été concentré au rez-de-chaussée, le premier étage n'étant occupé que pour moitié par le restaurant l'envergure.

a- L'aménagement

L'aménagement en espace de bureaux destinés à la location à destination du public dans les conditions les plus souples possibles a été envisagé.

INTITULE : ESPACE DE TRAVAIL PARTAGE CENTRE VILLE						
Historique des délibérations :		Délibération initiale :		53/18/VI		
		Délibération modificatives		08/19/III - CA 2019		
Libellé	Coût prévisionnel	Total réalisations	2017 (réalisation)	2018 (réalisation)	2019 (réalisation)	2020 (réalisation)
Dépenses d'investissement						
Opération 11917 - Espace de travail partagé centre ville						
Etudes et Travaux	76 816 248	76 816 248	2 654 338	3 088 114	70 143 846	929 950
TOTAL DES DEPENSES	76 816 248	76 816 248	2 654 338	3 088 114	70 143 846	929 950

(Etudes 7,5 MF ; Travaux 56 MF ; Mobilier 7 MF ; Informatique : 5 MF)

b- Le système innovant d'accès 24h/24 7j/7

Pour permettre une gestion 24h/24 des accès, la Ville a fait le choix d'un **portail de réservation couplé à un système d'ouverture par QR-Code**. Ce système lui appartient et, si pour l'instant il est propre à l'ETP, il peut être étendu à d'autres services (accès à diverses salles, installation sportives)

Le coût pour la gestion des accès est le suivant : création de l'application de réservation 4,9 MF ; système de gestion des accès, 7,7 MF.