

CONSEIL MUNICIPAL DU 28 septembre 2021 à 18h30

COMPTE-RENDU DE SEANCE

L'an deux mille vingt-et-un et le vingt-huit septembre à 18h30, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni Salle Arthur Bauchet – Complexe sportif des Blaquières, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour ci-après :

- **Résiliation des concessions portuaires de Port-Grimaud I, Port-Grimaud II et Port-Grimaud III.**

Présents: 23 – Philippe BARTHELEMY, Alain BENEDETTO, Viviane BERTHELOT, François BERTOLOTTI, Jean-Louis BESSAC, Frédéric CARANTA, Benjamin CARDAILLAC, Sylvie FAUVEL, Marie-Dominique FLORIN, Juliette GRIMA, Anne KISS, Martine LAURE, Janine LENTHY, Nicole MALLARD, Francis MONNI, Christophe ROSSET, Gilles ROUX, Yvette ROUX, Sophie SANTA-CRUZ, Natacha SARI, Virginie SERRA-SIEFFERT, Denise TUNG, Claire VETAULT – Conseillers Municipaux ;

Pouvoirs : 4 - Romain CAÏETTI à Nicole MALLARD, Jean-Jacques MULLER à Yvette ROUX, Jean-Marc ROLAND-ROCCHIA à Alain BENEDETTO, Michel SCHELLER à Francis MONNI ;

Secrétaire de séance : Sophie SANTA-CRUZ.

RESILIATION DES CONVENTIONS DE CONCESSIONS PORTUAIRES DE PG I, PG II ET DE LA SNPG

Il est rappelé au Conseil Municipal les informations suivantes :

1- CONCESSIONS PORTUAIRES ATTRIBUEES EN VUE DE L'EXPLOITATION DU PORT PUBLIC

PORT GRIMAUD I

Le **14 mai 1975**, l'Etat et la Société Civile Immobilière de PORT-GRIMAUD I ont conclu une concession, de l'établissement et de l'exploitation, d'un port de plaisance dit PORT-GRIMAUD I (art. 1^{er} de la convention – *Objet de la concession*), et ce pour 50 ans (art. 42 du Cahier des Charges – *Durée de la concession*), jusqu'au **31 décembre 2025**.

Un avenant a été conclu le **9 mai 2001** (modification de certains rectangles de mouillage à des places amodiées ou ouvertes au public, augmentation du nombre de places d'amarrage ouvertes au public).

Un avenant a été conclu le **30 août 2010** (organisation de transport régulier de personnes dans le périmètre de la concession).

A compter du 1^{er} janvier 1984, la compétence en matière de ports maritimes affectés uniquement à la plaisance a été transférée à la Commune de GRIMAUD (la plus haute Juridiction administrative vient de le rappeler dans le cadre du contentieux électoral de M. TROEGELER ; Conseil d'Etat, 21 juin 2021, *Commune de GRIMAUD*, n°445346).

Quant à l'ASP de PG I, elle vient aux droits de la SCI de PG I.

PORT GRIMAUD II

Les **23 octobre et 22 décembre 1981**, l'Etat et la Société Civile Immobilière BAIE DE SAINT-TROPEZ ainsi que l'Association Syndicale Libre de PORT-GRIMAUD II ont conclu une concession, de l'établissement et de l'exploitation, d'un port de plaisance dit PORT-GRIMAUD II (art. 1^{er} de la convention – *Objet de la concession*), et ce pour 43 ans (art. 42 du Cahier des Charges – *Durée de la concession*), jusqu'au **31 décembre 2025**.

PORT GRIMAUD III

Le **16 novembre 1978**, l'Etat et la Société de Navigation de PORT-GRIMAUD ont conclu une concession, de l'établissement et de l'exploitation, d'un port de plaisance dit PORT-GRIMAUD III (art. 1^{er} de la convention – *Objet de la concession*), et ce pour 50 ans (art. 42 du Cahier des Charges – *Durée de la concession*), jusqu'au **31 décembre 2028**.

Un avenant a été conclu le **30 novembre 1987** (création du port municipal).

LE PORT COMMUNAL

A côté de ces 3 concessions, la Commune de GRIMAUD exploite le port municipal, repris en régie fin 2009.

Avec le recul, on peut affirmer sans crainte de contradiction que cette reprise a été un succès grâce au travail des équipes municipales.

2- INFORMATION DE LA COMMUNE SUR LES CONDITIONS D'EXPLOITATION

2.1. C'est dans ce contexte brièvement résumé, ces conventions de concession arrivant à leur terme au plus tôt le **31 décembre 2025** (PG I et PG II) et au plus tard le **31 décembre 2028** (PG III) donc, que la Commune de GRIMAUD a souhaité anticiper la fin de la concession.

Elle doit en effet avoir une parfaite connaissance du budget du port de plaisance (charges et recettes, dépenses de fonctionnement et d'investissement à prévoir, contrats à reprendre, etc.), en soi et pour lui permettre de prendre une décision éclairée sur le mode d'exploitation futur.

Il s'agit d'une **obligation contractuelle**, l'article 39 des 3 Cahiers des Charges précisant notamment :

« Le concessionnaire sera tenu de présenter à toute réquisition les pièces comptables, registres, correspondances et autres documents que l'administration jugera nécessaire au contrôle de l'exploitation ».

Il s'agit également d'une **obligation législative et réglementaire**, aujourd'hui inscrite aux articles L.3131-5 et R.3131-2 à 4 et suivants du Code de la commande publique.

2.2. Dans cette optique, les rapports transmis chaque année par les 3 concessionnaires se sont révélés incomplets.

2.3. Pour tenter d'y remédier, après avoir constaté l'insuffisance des communications annuelles,

D'abord, en 2019, la Commune de GRIMAUD a commandité un audit technique-juridique-financier-fonctionnel des 3 concessions, lequel a mis en exergue l'insuffisance et l'incomplétude des informations transmises par les concessionnaires ainsi que la confusion entre les comptes de l'ASP de PG I/ de l'ASL de PG II/ de la SNPG et ceux de la concession, entre les usagers et les copropriétaires.

Les conclusions de cet audit ont été présentées en séance du 30 novembre 2020.

Ensuite, le 30 mars 2021, la Commune de GRIMAUD a mis les 3 concessionnaires en demeure de produire les pièces et/ ou éléments manquants, et ce sous 1 mois.

L'ASP de PG I n'a d'abord pas répondu ; la Commune de GRIMAUD apprenant par ailleurs que le Président du Comité de gestion également conseiller, ainsi que 5 conseillers syndicaux, avaient démissionné de leurs fonctions, imposant la désignation d'un mandataire *ad hoc* par le Tribunal judiciaire de DRAGUIGNAN.

La Commune de GRIMAUD a donc introduit un référé mesures-utiles pour forcer la communication ; l'audience est fixée au 30 septembre prochain.

L'ASP de PG I a ensuite communiqué des pièces et éléments complémentaires.

Il en manque toujours, dont certains sont essentiels tels les comptes de la concession (et non de l'ASP de PG I) et l'inventaire des biens.

L'ASL de PG II a déféré à la mise en demeure et communiqué des pièces et éléments complémentaires à la Commune de GRIMAUD.

Il en manque toujours, de sorte qu'un référé mesures-utiles a également été introduit à l'encontre de l'ASL de PG II ; aucune audience n'est fixée à ce jour.

La SNPG a déféré à la mise en demeure et communiqué des pièces et éléments complémentaires à la Commune de GRIMAUD.

Il en manque toujours, de sorte que la Commune a renouvelé sa mise en demeure.

Vous noterez ainsi qu'à ce jour, la Commune de GRIMAUD reste dans l'attente des rapports de l'ASP de PG I et de la SNPG sur la gestion de la concession en 2020.

3- LA RESILIATION DES CONCESSIONS

3.1. Il ressort du rapport d'audit évoqué plus haut, en particulier de l'Expertise fonctionnelle des 3 concessions que PG I, PG II et PG III sont exploitées suivant 3 philosophies fondamentalement différentes (ASP de PG I : accueil des usagers ; ASL de PG II : défense des copropriétaires ; SNPG : rentabilité) et que l'ensemble manque de coordination :

*« La conception initiale prévoyait en effet une offre de services pour les bateaux adaptée aux besoins des bateaux présents dans le port. **En revanche, elle ne prévoyait pas nécessairement le découpage du port en plusieurs entités fonctionnelles isolées, et surtout ne prévoyait pas les conditions de fonctionnement entre ces différentes entités (répartition des rôles et prérogatives, modalités de financement de projets nécessairement partenariaux...).***

En conséquence, on peut considérer que plus de 45 ans après la mise en service de la 1^{ère} tranche du port :

*/ Le programme fonctionnel pour la partie portuaire était complet et garantissait dès le départ une offre de services bien dimensionnée pour les besoins liés aux bateaux présents dans le port. Les besoins ayant peu évolué, on peut considérer qu'en 2019 la situation est la même, l'ensemble des services de base liés à l'accueil des bateaux et les fonctions techniques associées sont assurés. **En revanche, et comme la plupart des ports, PORT GRIMAUD a subi une augmentation continue de la taille des bateaux accueillis, générant des problèmes d'encombrement de certains secteurs, de la pollution visuelle liée à des superstructures imposantes ...***

*/ **En revanche,** les principes initiaux du projet ne prévoyait pas le découpage du port en plusieurs entités et encore moins la nécessité pour ces entités de travailler et de collaborer ensemble sur certains sujets, et notamment la gestion de l'ensablement. **Elle ne prévoyait pas non plus la mise en place d'une logique de délégataire > gestionnaire, car le modèle initial prévoyait une propriété totale des espaces bâtis, espaces publics et plan d'eau. En conséquence, n'ayant pas été anticipées et organisées dès le départ, les conditions de partenariats entre le concédant et ses délégataires et entre les délégataires eux-mêmes se sont progressivement délitées et ont contraint la mise en œuvre d'une réelle dynamique partenariale indispensable pour traiter certains sujets. Le contexte relationnel actuel est la résultante de cette absence d'anticipation sur la nécessité d'une dynamique collective [...]** ».*

*« L'analyse des conditions de fonctionnement actuelle des 3 périmètres, met en évidence de **profonds décalages en termes de finalité de gestion entre les 3 entités.***

/ Le contexte de gestion de PG I est le plus proche d'un port de plaisance "classique" avec une importance accordée à l'accueil de clients externes au port et une vocation "publique" affirmée.

/ A contrario, PG II fonctionne avec une quasi-totale dépendance entre emplacements et logements, même s'il accueille le seul équipement "commun" à l'ensemble du port, à savoir la zone technique.

/ PG III s'inscrit dans une situation intermédiaire, avec une dépendance forte entre logement et bateau mais également une logique d'entreprise d'optimisation de l'usage des emplacements.

On peut donc considérer que les 3 gestionnaires exercent un métier totalement différent :

/PG I a un mode de fonctionnement proche d'un port public, avec de l'accueil de clients extérieurs et les enjeux serviciels associée [...].

/PG II s'inscrit dans une logique différente, surtout positionné dans la gestion des infrastructures pour le compte des propriétaires [...].

/Enfin PG III s'inscrit dans une dynamique de rentabilité plus marquée compte tenu de son statut [...].

Globalement, et même si leurs finalités de gestion ne sont pas du tout les mêmes, les 3 équipes en charge de la gestion des ports présentent des qualités et des compétences adaptées aux spécificités de leur périmètre. **En revanche, et en dehors de PG I pour partie, le fonctionnement et les compétences des équipes sont très éloignées des schémas de fonctionnement des ports de plaisance classiques, avec peu d'attention accordée au développement des fréquentations, ces dernières étant conditionnées par les capacités d'hébergement du site [...]** ».

Au-delà de ces constatations d'ensemble, le rapport d'audit critique, sur la forme, le manque de transparence des concessionnaires ; sur le fond, le comblement des déficits d'exploitation de la concession par des appels de charges auprès des copropriétaires (pas forcément amodiataires).

3.2. Les démarches engagées par la Commune de GRIMAUD pour rassembler les informations sur les conditions d'exploitation des 3 concessions étaient nécessaires ; force est cependant de constater qu'elles rejoignent les conclusions de l'auditeur : les concessionnaires se présentent avant tout comme des assemblées de copropriétaires et appréhendent mal ce qu'est une concession ; il en résulte une rétention d'information et un refus de collaboration, qui crée des tensions entre les concessionnaires et la Commune de GRIMAUD, mais aussi entre les concessionnaires eux-mêmes, et empêche la réalisation de certains projets indispensables.

Il vous est donc proposé de résilier les 3 conventions de concession.

Les motifs ne manquent pas.

La décision de résiliation pourrait être fondée sur les fautes contractuelles des 3 concessionnaires, au premier chef desquelles leur refus de communication et donc l'absence de transparence dans la gestion d'un service public. Le terme des concessions est proche et il impose que l'autorité concédante connaisse parfaitement les charges des services et puisse définir des objectifs.

Quant aux pièces et/ ou précisions transmises, elles interpellent à plusieurs titres. Les tarifs par exemple : ils paraissent foncièrement inégalitaires (ce qui est illégal) ; ils ne permettent pas de couvrir les charges des concessions et les appels de charges auprès des copropriétaires s'analysent en une subvention de fonctionnement (ce qui est également illégal).

Elle pourrait être fondée sur le climat de mésentente qui règne à PORT GRIMAUD. Par le passé, les parties ont été incapables de s'entendre sur les sujets les plus élémentaires, tels que la gestion des contrats d'amodiation ou leur établissement, ou encore les travaux de désensablement du port et de la passe d'entrée hors concession.

L'instabilité de gouvernance de l'ASP de PG I vient encore heurter le principe de continuité du service public.

Sans compter qu'on peut s'interroger sur la question de savoir s'il entrerait vraiment dans l'objet social d'une ASP ou d'une ASL d'être titulaire d'une concession.

Mais, l'essentiel c'est que le modèle actuel (3 plans d'eau exploités en concession, 1 plan d'eau exploité en régie) n'a plus aucune justification aujourd'hui. Il doit donc être abandonné et repensé sur des bases nouvelles et consolidées.

Les 4 ports doivent être fusionnés en 1 seul, pour développer une politique globale sur PORT GRIMAUD. Cela permettra une réorganisation du service, destinée à présenter un port unique aux usagers, quels qu'ils

soient ; à s'assurer de la réalisation de certains projets indispensables tel que celui du désensablement du port et de la passe d'entrée hors concession ; à mutualiser les dépenses, aujourd'hui engagées par les 4 exploitants séparément ; à uniformiser les tarifs, les contrats d'amodiation, les sous-contrats d'exploitation, etc.

Il ressort d'ailleurs des échanges récents entre nos services et les concessionnaires que les investissements initiaux sont depuis longtemps amortis. Ce qui signifie concrètement que la durée des concessions était excessive et que de nouveaux investissements doivent être engagés pour retrouver sur site une dynamique, lancer de nouveaux travaux et attirer de nouveaux usagers.

3.3. L'article 44 des Cahier des Charges – *Rachat de la concession* prévoit d'ailleurs cette faculté de résilier les conventions de concession pour un motif d'intérêt général (i.e. rachat) :

ARTICLE 44 - RACHAT DE LA CONCESSION

A partir de la 2^{ème} année, l'Etat aura le droit de racheter la concession moyennant un préavis de trois mois.

En cas de rachat, le concessionnaire recevra pour toute indemnité une somme I_n déterminée par la formule suivante :

$$I_n = \sum_{i=1}^{i=N} C_i \frac{(1+t)^{N-i}}{(1+t)^{N-i} - 1} = \frac{(1+t)^{N-i}}{(1+t)^{N-i} - 1}$$

dans laquelle :

- I_n est l'indemnité à rembourser en cas de rachat à la nième année de la concession,
- C_i les dépenses de premier établissement effectuées pendant l'année i de la concession, telles qu'elles sont arrêtées dans le compte de premier établissement prévu à l'article 39,
- t le taux de l'intérêt fixé à 6 %
- N durée de la concession $N = 50$ ans

Le concessionnaire sera tenu de remettre à l'Etat les ouvrages et appareils rachetés en bon état d'entretien. L'Etat pourra retenir, s'il y a lieu, sur le cautionnement de l'Entreprise et sur l'indemnité de rachat les sommes nécessaires pour mettre en bon état les installations de toute nature.

L'Etat sera tenu de se substituer au concessionnaire pour l'exécution de tous les engagements pris par lui dans des conditions normales pour l'achèvement des travaux et pour l'exploitation et de continuer à assurer le service jusqu'à ce que la suppression des installations ait été prononcée, s'il y a lieu, dans les formes prévues au dernier paragraphe de l'article 46 ci-après.

Cela signifie concrètement :

- S'agissant du préavis, la décision de résiliation sera notifiée immédiatement après l'adoption de la présente délibération. Elle prendra donc effet au 30 septembre 2021.
- S'agissant d'une éventuelle réclamation financière des concessionnaires, l'indemnité contractuelle de l'article 44 se calcule à partir des dépenses de premier établissement.

L'ASP de PG I a indiqué à la Commune de GRIMAUD qu'« il n'y a pas de compte de premier établissement dans les comptes de l'ASP de PORT GRIMAUD 1 ».

L'ASL de PG II a indiqué quant à elle que « ce compte de premier établissement qui permet entre autres de déterminer le montant initial des concessions n'est pas en possession de l'ASL de PORT GRIMAUD II ».

La SNPG n'a pas répondu à la demande de précision de la Commune de GRIMAUD.

Sur la base de ces dispositions contractuelles, aucune indemnisation ne serait donc due aux 3 concessionnaires.

A minima, en l'état des informations communiquées par les 3 concessionnaires, la Commune de GRIMAUD n'est pas en mesure de mettre en œuvre la formule mathématique précitée pour chiffrer une éventuelle indemnisation.

Et si, par précaution, l'on se réfère aux principes généraux applicables en matière de résiliation pour motifs d'intérêt général, l'on sait que les concessionnaires peuvent être indemnisés :

- d'une part, des dépenses engagées.

En concession, l'indemnité est égale à la Valeur Nette Comptable (VNC) inscrite au bilan des biens non encore amortis lorsque l'amortissement de ces biens a été calculé sur la base d'une durée d'utilisation inférieure à la durée du contrat ; la VNC qui résulterait de l'amortissement de ces biens sur la durée du contrat lorsque la durée d'utilisation des biens est supérieure à la durée du contrat (CE, 27 janvier 2020, *TOULOUSE METROPOLE*, n°422104).

Interrogés sur ce point, les 3 concessionnaires n'ont guère été précis sur la VNC résiduelle ; les chiffres communiqués, le cas échéant, ne sont pas étayés et sont contestables (ASP de PG I : 912.834,43 € ; ASL de PG II : 12.543,83 € ; SNPG : pas de réponse).

- d'autre part, le manque à gagner.

Il s'apprécie sur la durée restant à courir du contrat, sauf à tenir compte au cas d'espèce du fait que la durée totale du contrat méconnaît l'obligation du principe d'une remise en concurrence périodique des contrats d'après la fiche technique sur *La résiliation unilatérale par l'administration des marchés publics et des contrats de concession* de la Direction des Affaires Juridiques près le ministère de l'Economie.

Au surplus, les activités des 3 concessionnaires ne sont pas ou peu bénéficiaires (ASP de PG I : -439.605 € en 2019 ; ASL de PG II : -340.726 € en 2020 ; SNPG : +114.406 € en 2019).

Le Conseil municipal est donc informé de ce qu'il existe en l'espèce un risque de demandes indemnitaires, conséquence de la mesure de résiliation, mais que celui-ci ne peut pas être appréhendé aujourd'hui en l'état des pièces et/ ou éléments transmis.

C'est précisément pour affiner son analyse financière que la Commune de GRIMAUD insiste auprès des 3 concessionnaires pour obtenir les pièces et/ ou éléments complémentaires demandés. Elle s'en remettra, si besoin, à une expertise judiciaire. Un état contradictoire résultera des référés-expertise qui pourront être engagés au terme des constats que l'on pourra tirer des communications qui nous seront faites.

Le Conseil municipal pourra donc être « *conduit à se prononcer ultérieurement sur le montant des indemnités à verser éventuellement* » aux 3 concessionnaires ; méthode validée par le Conseil d'Etat lorsque le montant de l'indemnisation qui pourrait être dû ne peut pas être chiffrée (voyez CE, 25 janvier 2019, *Société UNIPARC CANNES*, n°424846, précitée).

➤ S'agissant des biens de la concession, ils seront remis à la Commune de GRIMAUD et un inventaire contradictoire sera organisé à la reprise.

S'ils ne sont pas en bon état d'entretien, les frais de remise en état seront déduits des indemnités à verser éventuellement aux 3 concessionnaires.

Il est précisé que les référés mesures-utiles (communication) en cours visent également à obtenir des inventaires à jour des biens de la concession.

Il pourra être nécessaire d'introduire de nouveaux référés mesures-utiles (restitution ou expertise) si les concessionnaires se refusent à remettre à la Commune de GRIMAUD les biens de la concession.

S'agissant des contrats en cours, la Commune de GRIMAUD se substituera aux concessionnaires pour l'exécution de tous les engagements pris par lui, dans des conditions normales, pour l'achèvement des travaux et pour l'exploitation et continuera à assurer le service.

Exceptionnellement, s'agissant des contrats d'amodiation de longue durée, dont le terme coïncide avec celui de la concession, un avenant de prolongation pourra être proposé aux bénéficiaires avant la mise en place d'un système, tout à la fois, pérenne et égalitaire. Il est prévu d'associer les amodiataires à cette démarche.

Les contrats de travail, enfin, seront repris par la Commune de GRIMAUD en application de l'article L.1224-1 du Code du travail.

Sur ces bases, il est proposé, dans un premier temps, de résilier les conventions de concession de PG I, PG II et PG III.

Le Conseil Municipal sera saisi, dans un second temps, d'un rapport sur le mode de gestion qui permettra d'adopter la meilleure solution d'exploitation pour l'avenir.

Compte-tenu de ce qui précède, le Conseil Municipal, **à la majorité**, après en avoir délibéré, décide :

- de résilier par anticipation les concessions portuaires conclues avec l'ASP de Port-Grimaud 1, l'ASL de Port-Grimaud 2 et la Société de Navigation de Port-Grimaud 3, conformément aux dispositions de article 44 du cahier des charges des concessions précitées ;
- de préciser que cette résiliation sera effective à compter du 1er Janvier 2022 ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout acte ou document tendant à rendre effective cette décision.

Votent contre : J. GRIMA, JJ. MULLER. Y. ROUX, V. SERRA-SIEFFERT.

La séance est levée à 19h05.

Fait à Grimaud, le 04 octobre 2021

Le Maire,
Alain BENEDETTO.