

VILLE DE BANDOL



**Compte-rendu du conseil portuaire du 20
septembre 2021**

Lieu : salle de réunion de la capitainerie du port

Sont présents avec voix délibérante :

- Jean-Paul Joseph (titulaire),
- Philippe Rocheteau (titulaire),
- Didier Calvez (titulaire),
- Jacques Marchand (titulaire),
- André Alarcon (suppléant représentant Loïc Bayze titulaire absent),
- Emmanuel Savio (titulaire),
- Bruno Ferron (titulaire),
- Antoine Casteldaccia (titulaire),
- Gérard Nicole (titulaire),
- Pierre Gompel (titulaire),
- Joseph Robert (suppléant représentant Gérard Riou absent),

Sont également présents sans voix délibérante :

- Jean-Vincent Ladislas (maître de port principal)
- Xavier Gautier (suppléant),
- Jean-Pierre Chorel (adjoint au port),
- Sandie Vaccaro (suppléante),
- Eric Laban (suppléant),
- Me Durand-Stéphan (avocate de la commune)

Ouverture de la séance à 09h00

Monsieur le Maire ouvre la séance en demandant aux membres et invités présents de se présenter. Puis, il rappelle l'ordre du jour de ce conseil portuaire en soulignant qu'il s'agit sans nul doute de l'un des plus importants sur lequel le conseil portuaire ait été appelé à donner un avis.

Monsieur le Maire rappelle le contexte dans lequel le choix avait été fait en 2016 de conclure une convention de quasi-régie entre la commune de Bandol et la Sogeba pour conserver la gestion du port de plaisance sous le contrôle de la collectivité. Les alternatives que sont la gestion en régie ou la constitution d'une SPL avaient été écartées, l'une ne présentant pas les garanties de souplesse nécessaire à la gestion du port, l'autre nécessitant le concours d'une collectivité locale partenaire pour concrétiser la SPL.

Le contexte juridique a été de nouveau validé auprès des avocats de la collectivité, les évolutions intervenues depuis 2016 ayant tendance à conforter la collectivité dans le choix du recours à la quasi-régie.

Préalablement à l'étude de l'ordre du jour, monsieur Gompel, représentant des plaisanciers, souhaite savoir si les projets de convention de quasi-régie et de contrats de garanties d'usage ont été soumis à l'ensemble des présidents d'association de plaisanciers du port.

Monsieur le Maire indique en réponse que de nombreux contacts ont eu lieu en mairie et en dehors avec les représentants de certaines associations mais que trop de sujets restaient ouverts pour que ces réunions puissent être productives. Il ressortait également une difficulté à identifier les associations représentatives des usagers, certaines étant de création récente.

Monsieur le Maire précise que le projet de convention est également le fruit d'une analyse juridique et d'une longue réflexion.

Monsieur Rocheteau intervient en complément et précise que l'organe de concertation, par nature, sur les sujets concernés est bel et bien le conseil portuaire et qu'il est également délicat de discuter de certains points avec des associations avant même que le conseil portuaire ait eu à en connaître.

Il ajoute enfin que ces discussions avec certaines associations ont tout de même permis d'intégrer dans la réflexion certaines nécessités et que des dispositions présentes dans les projets de documents soumis au conseil portuaire sont le fruit de ces échanges.

Il termine en rappelant que l'ensemble des amodiataires a été consulté via un sondage lancé l'an dernier sur le type de poste et la durée de garantie d'usage souhaitées.

1 - Projet de convention de résiliation de la convention de quasi-régie et projet de nouvelle convention de quasi-régie

Monsieur le Maire expose la philosophie de la nouvelle convention et le contexte qui a conduit à devoir établir ce nouveau contrat. En particulier, une analyse des besoins du port de plaisance implique de mettre en œuvre un important programme d'investissements qui a vocation à être financé en grande partie par un recours au mécanisme des garanties d'usage.

Ce mécanisme n'étant pas prévu dans la convention d'origine, nécessitait donc une révision du contrat, posant alors la question de l'adéquation de la durée du contrat avec celle des garanties d'usage à commercialiser.

Par ailleurs, ce programme d'investissement ainsi que le retour d'expérience du contrat en cours ont permis d'identifier un besoin d'étendre et de clarifier le périmètre de la quasi-régie pour gérer au mieux les éventuels chevauchements avec les autres projets municipaux.

1.1 - Périmètre

Le périmètre de la nouvelle convention reprendrait intégralement le périmètre précédemment concédé auquel viennent s'adjointre :

- Le parking attenant à celui de l'aire de carénage, le parking des pêcheurs et le parking du stade, ce dernier ayant la particularité de continuer à être exploité par la collectivité tant que les travaux pour y ériger le pôle nautique n'auront pas été réalisés,
- L'intégralité des quais entourant le plan d'eau et plus seulement une bande d'1 mètre comme cela est le cas jusqu'alors. Là encore, la spécificité du quai principal, courant du carrousel jusqu'à l'Office du Tourisme, a été précisée et la collectivité en conservera l'usage et la gestion pour l'organisation de toutes les activités régulières ou ponctuelles (marché, manifestation). La Sogeba en assurera la gestion technique et la maintenance,

Les digues sont expressément exclues du périmètre concédé puisqu'elles relèvent de la compétence de la CASSB. La station de relevage a été incluse dans le périmètre en ce qu'elle est potentiellement dans l'emprise qu'occupera le futur pôle nautique, mais il a été précisé que son entretien et son exploitation demeurent à la charge de la CASSB.

1.2 - Durée

Le contrat serait conclu pour une durée de 18 ans se terminant le 31 décembre 2039.

Cette durée est le résultat du compte d'exploitation prévisionnel construit par la Sogeba et tient donc compte de la durée nécessaire à l'amortissement des investissements mis à sa charge par la collectivité. En effet, les lourds investissements à lancer se solderont par des résultats comptables dégradés en début de contrat pour arriver à un équilibre global du contrat au cours de la 17ème année.

La commune de Bandol et la Sogeba ont toutefois prévu une clause de réexamen, a minima tous les 6 ans, permettant de revoir les paramètres du contrat dans le cas où ceux-ci ne seraient pas conformes aux prévisions établies.

En corollaire, cette durée permet également d'inscrire la gestion portuaire dans un cadre bénéficiant d'une certaine stabilité nécessaire pour mener à bien des opérations d'investissements aussi importantes.

1.3 - Conditions d'exploitation

Monsieur le Maire passe en revue l'ensemble des conditions d'exploitation qui sont exigées par la collectivité.

En particulier, l'accent a été porté sur la nécessité pour le port de Bandol de participer activement au développement des animations et des actions commerciales et de communication visant à promouvoir l'image de marque de la station et du port de Bandol.

L'objectif de l'obtention d'une certification a quant à lui été réaffirmé dans la convention. Monsieur Rocheteau, indique à cette occasion que le processus d'obtention de la certification Ports Propres devrait reprendre très prochainement avec l'achèvement des travaux de construction de la déchetterie de l'aire de carénage.

Monsieur Savio indique que les parcs naturels de la région (Calanques et Port-Cros) sont à la recherche de partenariats avec les ports de la région pour renforcer leur communication auprès de plaisanciers et visiteurs.

Le régime des travaux a également été revu et précisé. En ce sens, la répartition des travaux mis à la charge respectivement de la collectivité et de la Sogeba a été intégralement revue.

La Sogeba prendra donc intégralement en charge les travaux d'entretien, de renouvellement et d'extension des installations présentes et à construire dans son périmètre, à l'exception des bâtiments préexistants pour lesquels les gros travaux restent à la charge de la Collectivité.

Ce transfert à la charge de la Sogeba a pour objectif d'apporter une simplification dans la manière dont sont menés les chantiers avec l'objectif d'avoir plus d'efficacité et de cohérence.

La collectivité devra toutefois être consultée sur chaque chantier et restera étroitement associée dans le suivi de ces dossiers.

En complément, le compte d'exploitation prévisionnel et le plan pluriannuel d'investissement annexés à la convention fixent le cadre et les objectifs assignés au concessionnaire par la collectivité. Ainsi, un plan ambitieux de près de 50 millions d'euros d'investissement sur la durée du contrat devra être mis en œuvre.

Compte tenu de ces nouveaux équilibres radicalement différents entre la collectivité et le concessionnaire, le montant de la redevance municipale prévue dans la nouvelle convention a été révisée et portée à 200.000 euros pour sa partie fixe. Une partie variable portant sur 1% du chiffre d'affaires de la Sogeba a été introduite.

Enfin, le contrôle de la collectivité sur le concessionnaire, inhérent à la quasi-régie, a été réaffirmé avec un comité de contrôle dont le rôle a été précisé et qui devra émettre un avis sur toutes les opérations de développement à mener par la Sogeba. Il exercera également un contrôle continu de l'exploitation du port par la Sogeba. La collectivité sera consultée avant toute décision portant sur les gros travaux prévus au plan d'investissement et sera étroitement associée à la conduite des chantiers.

Pour mettre en œuvre cette nouvelle convention, la résiliation du contrat actuel est nécessaire. Les services juridiques ont donc établi un projet de protocole de résiliation de la convention actuelle, la résiliation et la conclusion du nouveau contrat ayant vocation à intervenir concomitamment pour assurer la poursuite de l'exploitation du port.

Le projet de protocole d'accord transactionnel portant résiliation de la convention de quasi-régie conclue en 2016 et le projet de nouvelle convention de quasi-régie sont donc soumis pour avis au conseil portuaire.

VOTE

- Pour : 10
- Contre : 0
- Abstention : 1

2 - Projet de contrats de garanties d'usage

Le projet de contrat établi pour les garanties d'usage est présenté au conseil portuaire.

Monsieur Robert s'interroge sur le fait qu'une durée uniforme de 10 ait été retenue pour les garanties d'usage et sur la possibilité qu'un choix aurait pu être laissé entre une durée de 10, 15 ou 20 ans par exemple.

Monsieur Rocheteau explique que le recours aux garanties d'usage repose sur un équilibre à trouver entre le montant des investissements à financer par ce biais et le nombre de postes d'amarrage à attribuer en garantie d'usage.

Ainsi, toute augmentation de la durée aurait eu pour conséquence de lever potentiellement des fonds qui auraient dépassé le montant de l'enveloppe à financer, sauf à réduire le nombre de postes d'amarrage offerts en garantie d'usage. Pour autant, la demande exprimée par les associations d'amodiataires rencontrées était précisément de préserver autant que possible le nombre de postes offerts en garantie d'usage.

Pour ce qui est de la valeur retenue pour la participation au financement des ouvrages portuaires nouveaux, elle est fixée à 150 € TTC/an/m². En ce sens, elle est positionnée dans la moyenne des tarifs pratiqués sur les garanties d'usage commercialisées récemment dans la région, ce que confirme monsieur Laban qui intervient dans un certain nombre d'autres ports de la région.

Ce dernier interroge d'ailleurs à son tour sur l'absence de garantie d'usage professionnelle et incidemment sur la problématique particulière liée aux 2 amodiations professionnelles présentes actuellement au port de Bandol.

Sur le premier point, monsieur Rocheteau confirme que les garanties d'usage présentées au conseil portuaire sont uniquement réservées à des activités de plaisance et excluent explicitement toute exploitation commerciale. Sur le sujet de la location ponctuelle de navire à des particuliers, les règles prévues au règlement de police s'appliqueront de la même manière aux bénéficiaires de garanties d'usage qu'aux autres plaisanciers, à savoir que la location n'est tolérée qu'à la condition qu'elle reste occasionnelle et se fasse dans le respect des obligations du règlement de police par les locataires. L'interdiction absolue de la pratique du "airbnb" vaut pour les bénéficiaires de garanties d'usage.

Sur le point des amodiations professionnelles, monsieur le Maire et monsieur Rocheteau confirment que des discussions sont toujours en cours avec les deux sociétés concernées et leurs conseils. Toutefois, il est précisé aux membres du conseil portuaire qu'une offre a été faite à ces deux sociétés de pouvoir bénéficier d'une garantie d'usage professionnelle dans les mêmes conditions que celles exposées ce jour pour les plaisanciers. Ces offres ayant été refusées, il n'a pas été maintenu de dispositif prévoyant des garanties d'usage professionnelles.

Les garanties d'usage fonctionneront sur la dimension du poste d'amarrage tant pour le calcul de la participation au financement des ouvrages portuaires nouveaux que pour le calcul de la

redevance d'entretien. Cette redevance d'entretien a été calquée sur le montant de la redevance d'amarrage du port public avec l'application d'un abattement de 20% pour les bénéficiaires de garantie d'usage.

La location des postes libres reste possible avec un reversement des revenus à hauteur de 60%.

A la suite d'un échange, monsieur Ladislas, maître de port principal, précise que la location des postes d'amarrage en garantie d'usage devrait s'avérer plus facile et optimisable qu'avec les postes amodiés pour au moins 3 raisons : la gestion administrative en sera plus simple en l'absence de mandat de gestion impératif, les postes d'amarrage seront calibrés avec des dimensions permettant une location en escale facile contrairement aux postes amodiés trop étroits et enfin les mouillages seront contrôlés sous la responsabilité de la Sogeba.

En complément, la relocalisation de la zone d'accueil des bateaux en escale au niveau du quai face à l'office du tourisme rendra plus optimale la mobilisation des postes en garanties d'usage disponibles pour accueillir des escales.

Monsieur Robert souhaite des éclaircissements sur les dimensions minimales et maximales des postes commercialisés. Il est précisé que la dimension minimale sera de 7*2.65 et il devrait y avoir des places jusqu'à 25 mètres.

Monsieur Rocheteau explique que la volonté n'est pas d'accueillir de grosses unités, les postes concerneront principalement les navires de moins de 15 mètres et ajoute qu'un conseil portuaire spécifique se tiendra d'ici un mois et demi pour aborder ces sujets.

Le projet de contrat présenté intègre une disposition permettant la suspension des garanties d'usage pendant une période de travaux pour anticiper les décalages à intervenir pendant les travaux de reconstruction des nouveaux quais et pontons qui remplaceront les installations du port amodiés. Le maître d'œuvre travaille à proposer un phasage des travaux qui permette d'optimiser autant que possible le maintien d'un certain nombre de bateaux amarrés pendant le déroulement des opérations, toutefois il est probable que des bateaux devront quitter le port temporairement pendant le déroulement des travaux.

Monsieur le Maire et monsieur Rocheteau explicitent enfin les mécanismes de transfert, de cession et de reprise des garanties d'usage en expliquant que ce qui a guidé la rédaction de ces conditions était d'empêcher toute spéculation sur des "reventes" de garanties d'usage comme cela a pu être observé de manière abusive sur le prix de vente des amodiations.

En réponse à une interrogation, Monsieur Rocheteau précise les conditions de paiement de la garantie d'usage qui devra intervenir à la signature du contrat.

Tout ceci étant exposé et discuté, le projet de contrat de garantie d'usage est soumis pour avis au conseil portuaire.

VOTE

- Pour : 9
- Contre : 0
- Abstention : 2

3 - Projet de règlement de police du port

Le projet de règlement de police du port est présenté aux membres du conseil portuaire. Il est apparu opportun lors du travail sur les différents projets de documents présentés précédemment de dissocier d'un côté, un règlement de police du port et d'un autre côté un règlement général contenant les dispositions qui concernent le fonctionnement et la gestion du port.

Le règlement de police ainsi proposé reprend sans modification les dispositions qui étaient contenues dans le règlement actuellement en vigueur et qui concerne la police du port (accès, stationnement, interdits, etc..).

Après son adoption, il fera l'objet d'un arrêté municipal permettant à la police municipale d'intervenir pour le faire respecter et sanctionner autant que nécessaire les contrevenants.

Ceci étant exposé et discuté, le projet de règlement de police est soumis pour avis au conseil portuaire.

VOTE

- Pour : 10
- Contre : 0
- Abstention : 1

4 - Projet de règlement général du port

Le projet de règlement général du port est présenté aux membres du conseil portuaire. Comme expliqué au point précédent, il reprend toutes les règles concernant le fonctionnement et la gestion du port qui étaient jusqu'alors contenues dans le règlement de police du port.

En particulier, il intègre les règles qui régissent les attributions des autorisations d'amarrage et le fonctionnement des listes d'attente.

Monsieur Rocheteau précise toutefois qu'une modification a été apportée au sujet de l'attribution des autorisations d'amarrage annuelles consécutivement aux attributions décidées par la commission d'attribution des autorisations d'amarrage au mois de mai 2021. En effet, un tiers des 15 attributions faites aux plaisanciers inscrits sur la liste d'attente entre 1981 et 2001 se sont vues refusées par lesdits plaisanciers en application de la règle leur permettant de passer leur tour lors de la première attribution. Cette situation a eu pour conséquence de faire traîner le processus d'attribution et la mise à jour de la liste d'attente.

Il est donc proposé de mettre fin à la possibilité pour un plaisancier inscrit sur la liste d'attente du port public de surseoir à l'attribution d'une autorisation d'amarrage qui lui serait proposée pour un poste correspondant à sa demande. Ainsi, tout refus d'une attribution d'une autorisation d'amarrage pour un poste conforme à la demande du plaisancier inscrit sur la liste d'attente entraînera dorénavant sa radiation de la liste d'attente.

En plus des dispositions reprises du règlement de police actuellement en vigueur, il est donc ajouté des dispositions relatives aux attributions des garanties d'usage ainsi que celles relatives

à la liste d'attente pour l'obtention d'une garantie d'usage qui sera créée à compter du 12 octobre 2021.

Sur la nécessité pour les amodiataires de fournir à l'appui de leur inscription une copie de leur contrat d'amodiation, monsieur Gompel alerte sur la possibilité qu'un certain nombre d'amodiataires aient égaré leur exemplaire du contrat. Il demande donc qu'une indulgence soit accordée lors du contrôle des inscriptions reçues pour ne pas rejeter celles qui ne seraient pas accompagnées du contrat d'amodiation, étant entendu que la Sogeba dispose de tous les contrats et informations nécessaires à valider la qualité d'amodiataire du plaisancier qui s'inscrit.

Monsieur Rocheteau insiste sur le fait que la liste d'attente créée pour l'obtention des garanties d'usage n'ouvrira que le 12 octobre 2021. Le formulaire adéquat devrait être rendu disponible en ligne sur le site internet du port et à l'accueil de la capitainerie avant cette date, sous réserve des délibérations à prendre pour valider définitivement l'ensemble du dispositif.

Ainsi, toute inscription reçue avant le 12 octobre sera rejetée. Les inscriptions reçues le même jour, sous réserve d'être complètes et conformes à ce que prévoit le règlement, seront considérées dans l'ordre chronologique d'ouverture des courriers reçus. A ce sujet, la Sogeba se fera probablement assister d'un huissier de justice dans les premiers jours pour assurer la transparence de ce processus.

Ceci étant exposé et discuté, le projet de règlement général de gestion du port de Bandol est soumis pour avis au conseil portuaire.

VOTE

- Pour : 10
- Contre : 0
- Abstention : 1

5 - Projet de tarifs portuaires 2022

Il est noté que l'ordre du jour contenait une erreur matérielle et qu'il s'agit bien du projet de tarifs pour l'année 2022 et non 2021 comme indiqué par erreur dans l'ordre du jour. C'est bien la grille tarifaire 2022 qui a été envoyée aux membres du conseil préalablement à la réunion.

En information préalable il est précisé que l'indice FSD2, qui sert à la révision des tarifs portuaires, a évolué de 7,84% sur la période de révision. Ainsi, l'application de la formule prévue à la convention de quasi-régie aurait donné une augmentation des tarifs de $(0,15 + 0,85 \times (134,8/125)) = 6,66 \%$ des tarifs portuaires, portant par exemple le tarif au m² annuel de 69,68 € à 74,40 €.

Les nouveaux paramètres de la quasi-régie ont entraîné une réflexion sur le niveau de tarification appliquée aux usagers du port.

L'hypothèse retenue a été celle de passer le tarif de référence annuel au m² à 80,00 € TTC, soit une augmentation de 14,80% par rapport au tarif 2021 et d'appliquer ce niveau

d'augmentation à toutes les déclinaisons des tarifs d'amarrage (mensuel, escale, diurne, +80 m², etc.).

Monsieur Robert s'émeut du niveau de l'augmentation qu'il juge importante et regrette une si forte augmentation après 6 années stables, même s'il admet que les tarifs actuels sont particulièrement bas par rapport à ceux pratiqués dans les autres ports de plaisance. Monsieur Nicole sollicite un étalement de l'augmentation sur plusieurs années.

Une analyse de l'environnement "concurrentiel" a permis d'établir que ce niveau de tarif, permettait toujours au port de Bandol de bénéficier d'un positionnement attractif. En effet, après cette revalorisation, il serait toujours 12% moins cher que la moyenne des ports de plaisance dans un rayon de 100 km, et 17% moins cher que la moyenne des ports de plaisance de ce rayon situés dans le Var. En particulier, à ce niveau de tarif, le port de Bandol reste en moyenne 37% moins cher que les autres ports importants de la zone (Sanary, Toulon, Hyères, le Lavandou).

Mise en perspective sur les 30 dernières années, cette revalorisation demeure également mesurée puisque les tarifs ont connu une augmentation de près de 30% entre 1992 et 2002, idem entre 2002 et 2012. Avec la revalorisation proposée, l'augmentation serait contenue à 16% entre 2012 et 2022.

Le niveau de tarification des nuitées en escale est un peu moins favorable mais reste cohérent avec celui des ports voisins et ne devrait pas remettre en cause les bonnes performances des deux étés passés.

L'ensemble des tarifs liés aux garanties d'usage est intégré dans la grille tarifaire du port à approuver dans les conditions précisées précédemment.

Les tarifs des AOT professionnelles évolueraient dans les mêmes conditions que les tarifs du port public.

Les tarifs de l'aire de carénage sont revalorisés à la hauteur de l'évolution indiciaire indiquée précédemment. Certaines modulations tarifaires sont toutefois introduites selon les tailles de bateaux sur certaines prestations (mise sur remorque, mâtage, démâtage, dépose moteur, immobilisations dans les sangles) pour tenir compte des coûts plus importants de ces prestations selon les tailles des unités concernées.

Enfin, une grille tarifaire est créée concernant la location de la salle de réunion et de la terrasse à l'étage de la capitainerie. L'usage de ces locaux, salle de réunion et terrasse, pourra se faire de manière conjointe ou pas. En revanche, seuls des événements et réunions en rapport avec les domaines maritimes, portuaires, littoraux ou en rapport avec les objectifs fixés dans la quasi-régie seront accueillis.

Aucune activité de restauration ne pourra avoir lieu dans la salle de réunion, mais cela sera toutefois possible sur la terrasse.

Un tarif différencié est proposé pour bénéficier plus largement aux associations ou entreprises bandolaises.

Monsieur Rocheteau évoque le contentieux qui oppose la commune à l'administration fiscale au sujet de la taxe foncière que le Port de Bandol est un des rares à ne pas répercuter sur les plaisanciers. En effet, le port a subi une hausse de 90 000 euros de cette cotisation fin 2017 et a engagé un contentieux.

Ceci étant exposé et discuté, le projet de tarif portuaire pour l'année 2022 est soumis pour avis au conseil portuaire.

VOTE

- Pour : 8
- Contre : 1
- Abstention : 2

Plus personne ne souhaitant intervenir, la séance est levée à 12h30.