



Ville de Bandol

PROCÈS VERBAL DU CONSEIL PORTUAIRE

DU MERCREDI 18 SEPTEMBRE 2024

Présents : cf feuille de présence

La séance est ouverte à 10h45 sous la présidence de monsieur Chorel, en l'absence de monsieur Le Maire, retenu pour un empêchement professionnel et qui arrivera à 11h15, reprenant alors la présidence de la séance.

Monsieur Chorel rappelle que l'ordre du jour initial de la réunion prévoit 5 points :

- 1/ Tarifs portuaires pour l'année 2025 (y compris tarifs dérogatoires et gratuités)
- 2/ Modification du règlement de police et du règlement général du port
- 3/ Modification des contrats de garantie d'usage et avenants
- 4/ Avis à donner sur le nombre et les dimensions de garanties d'usage à attribuer
- 5/ Questions diverses

Monsieur Chorel passe la parole à Monsieur Rocheteau afin qu'il présente l'ensemble des points inscrits à l'ordre du jour.

En préambule, monsieur Rocheteau présente Me Thomas Callen, avocat, qui intervient en qualité de conseil juridique de la SOGEBÀ ayant accompagné le travail de mise à jour des contrats et règlements soumis ce jour au conseil portuaire et qui assiste à la réunion à la demande de la SOGEBÀ afin de pouvoir apporter toutes les précisions qui pourraient s'avérer nécessaires au cours des débats.

1/ Tarifs portuaires pour l'année 2025 (y compris tarifs dérogatoires et gratuités)

Monsieur Rocheteau rappelle que la fixation des tarifs portuaires se fait par l'application mathématique du mécanisme de mise à jour des tarifs prévu dans la convention de quasi-régie.

L'indice d'actualisation (mai 2024) ayant connu une baisse de -3,6% depuis mai 2023, cela entraîne mécaniquement une baisse globale de l'ensemble des tarifs portuaires de -3,1%. Les tarifs repassent, ainsi, en dessous des niveaux de 2022, avec un tarif de référence pour le contrat annuel de 88,00 €/m²/an (contre 89,50 €/m²/an en 2022).

Cette diminution est reportée sur l'ensemble des déclinaisons des tarifs portuaires (escale, mensuel, annuel, redevance d'entretien, carénage, etc...).

Après 2 premières années de stabilité, les tarifs de location de la salle de réunion et de la terrasse de la Capitainerie ont été actualisés mais demeurent très raisonnables.

La seule modification significative apportée aux tarifs concerne la participation au financement des ouvrages portuaires qui n'avait pas été revalorisée depuis le lancement des premières garanties d'usage. Compte tenu de l'inflation constatée depuis octobre 2021, proche de 15% cumulé, le tarif de la participation au financement des ouvrages portuaires est porté de 150 €/m²/an à 170 €/m²/an.

En complément, il est créé, en prévision de la commercialisation de garanties d'usage dans ces catégories, un prix distinct pour les postes dont la superficie est supérieure à 150 m² (très grandes unités) et pour les multicoques, est fixé à 250 €/m²/an. Ce tarif tient compte à la fois des coûts spécifiques liés au dimensionnement des infrastructures nécessaires pour ce type de poste, et de la rareté de ce genre de postes dans l'environnement portuaire proche.

Ces garanties d'usage concerneront les postes pour les grandes unités créés en fond de bassin et les postes multicoques qui seront créés au niveau de la Grande Jetée, après destruction de la panne touristique et relocalisation des bateaux présents dans d'autres zones du port.

En complément, monsieur Rocheteau rappelle que, comme tous les ans, il convient d'accorder la gratuité des tarifs portuaires aux organismes chargés d'une mission d'intérêt général. Cela concerne les postes d'amarrage mis à la disposition de la Police Municipale, de la Brigade des Douanes et de la SNSM.

Enfin, il convient également d'accorder un tarif dérogatoire au club de voile. A ce stade, le renouvellement de la convention qui liait précédemment la Commune à la SNB est en cours et le prochain bénéficiaire de la convention n'est pas encore connu. Monsieur Rocheteau propose de valider le principe du maintien des conditions de remises pratiquées jusqu'à présent, soit une remise de 85% sur la base des tarifs portuaires. Ces conditions pourront être réajustées si nécessaire en fonction de l'attributaire finalement désigné par la Commune.

Une question est posée par monsieur FARNAUD sur les exonérations accordées aux bénéficiaires de la convention avec la Prud'homie des pêcheurs (convention approuvée par le conseil portuaire du 12/02/2024). Monsieur Rocheteau note que cette convention, si elle maintient des exonérations, a plutôt eu tendance à encadrer les droits de ses bénéficiaires. Son esprit est de soutenir et de promouvoir l'activité de pêche dans le port et d'apporter également une reconnaissance à l'apport des pêcheurs dans le développement du port par le passé.

AVIS :

- Avis favorable unanime

2/ Modification du règlement de police et du règlement général du port

Monsieur Rocheteau indique que des modifications ont été apportées aux règlements de police et au règlement général du port. Le règlement unique a été dissocié en deux règlements séparés lors de l'adoption de la convention de quasi-régie afin d'isoler les dispositions relevant de la police du port, des règles de fonctionnement général du port.

Des évolutions sont apparues souhaitables pour tenir compte des remontées d'expérience, des évolutions de certains comportements des usagers et des adaptations rendues nécessaires par les projets actuellement en cours sur le port.

L'objectif a été de rendre les règlements plus lisibles, plus faciles à appliquer et plus cohérents. Certaines dispositions ont simplement fait l'objet d'une rédaction plus claire afin d'éviter autant que possible les litiges pouvant naître de l'imprécision ou des possibilités d'interprétation.

Enfin, les évolutions envisagées au niveau des contrats de garanties d'usage nécessitaient que le règlement général évolue en conséquence.

Monsieur Farnaud pose une question sur la communication qui sera faite sur ces évolutions des règlements et émet l'idée qu'une version imprimée soit transmise à chacun des titulaires d'autorisation d'occupation afin qu'il ait parfaitement connaissance des dispositions qui s'appliquent dans le port. La SOGEBEA prend note de cette demande et cherchera les solutions pour permettre une diffusion aussi large que possible et toute la pédagogie nécessaire.

2.1 / Modification du règlement de police

Monsieur Rocheteau et Me Callen détaillent, aux membres du conseil, les principales évolutions du règlement de police, dont le projet a été transmis aux membres du conseil préalablement à la réunion, parmi lesquelles :

- La limitation d'accès aux véhicules nautiques à moteur dans le port
- L'interdiction de dépôt de matériel sur les pontons
- La suppression des dispositions sur la propriété des chaînes filles par les amodiataires
- Les précisions apportées sur l'obligation de désigner un gardien
- L'ajout d'un article sur les annexes des navires qui était dans le règlement général
- Les précisions sur les interdictions de fumer autour de la station d'avitaillement
- L'intégration des règles sur l'usage des ressources qui étaient dans le règlement général (dans le cadre de la démarche Ports Propres)
- Les précisions apportées sur les règles applicables aux navires habités
- Les règles de stationnement sur le parking de la capitainerie (mise en place zone bleue avec usage du disque)

Monsieur Farnaud interroge sur la répartition des rôles des différents acteurs (Capitainerie, agents portuaires, Police Municipale) pour l'application de ces règles.

La SOGEBEA indique que les agents portuaires ont pour mission de faire respecter les dispositions du règlement et des contrats mais n'ont pas de pouvoir pour verbaliser. En complément, il est précisé que seule la Police Municipale peut verbaliser les infractions constatées, 2 agents de la Police Municipale ayant été spécialement formés à la police portuaire.

AVIS :

- Avis favorable unanime

2.2 / Modification du règlement général du port

Monsieur Rocheteau et Me Callen détaillent, aux membres du conseil, les principales évolutions du règlement général, dont le projet a été transmis aux membres du conseil préalablement à la réunion, parmi lesquelles :

- Une réorganisation par titres pour rendre la lecture du règlement plus facile et accessible
- Un durcissement des règles sur les locations de bateaux entre particuliers
- Une interdiction de la location de bateau pour des activités hôtelières
- Des précisions apportées sur les modalités de vie à bord
- Des précisions apportées sur les obligations de sorties et de déclarations d'absence
- Une écriture plus précise des dispositions s'appliquant en cas d'occupation irrégulière
- Des précisions apportées aux dispositions sur les dimensions des bateaux
- Une réforme de la composition de la Commission d'Attribution : le président de la Sogeba en est écarté car il est l'autorité qui la consulte.
- La création d'un titre spécifique sur le fonctionnement des listes d'attente, avec, notamment, le regroupement des dispositions communes au fonctionnement de toutes les listes d'attente, des dispositions sur la fusion des listes d'attente "port public" et "poste plus grand", des dispositions sur la fusion des listes d'attente pour l'attribution des garanties d'usage et celle pour le changement de catégorie
- La création d'un article spécifique sur l'application de la règle des 24 mois en cas de décès du titulaire de l'autorisation d'occupation
- La mise en cohérence du règlement général avec les évolutions des contrats de garantie d'usage à venir
- Des précisions apportées sur les conditions météorologiques dans lesquelles les prestations de l'aire de carénage sont suspendues
- Des dispositions sur la responsabilité des usagers en cas de travaux réalisés à bord des bateaux calés à terre

Monsieur Givaudan interroge la SOGEBBA sur l'objectif qui avait été affiché par le passé de passer l'ensemble des contrats en tarification à la dimension du poste plutôt qu'à la dimension du bateau. Monsieur Rocheteau indique qu'un tel changement implique d'importantes problématiques de déploiement tenant à la hausse induite des redevances qui seraient dues par les usagers et tenant à la nécessité préalable d'harmoniser et de normer le plan de mouillage. Si cette tarification reste un objectif afin d'harmoniser la facturation sur le plan d'eau, sa mise en œuvre à court terme n'est pas d'actualité.

AVIS :

- Avis favorable unanime

3/ Modification des contrats de garantie d'usage et avenants

Monsieur Rocheteau indique que les évolutions contractuelles qui sont soumises au conseil portuaire portent sur :

- La mise en place d'une nouvelle version du contrat de garantie d'usage pour les garanties d'usage qui restent à commercialiser

- La mise en place d'un avenant qui sera proposé à l'ensemble des titulaires actuels qui voudraient bénéficier des nouveautés introduites dans la nouvelle version du contrat
- La création d'un avenant de transfert en cas de cession de la garantie d'usage à un tiers

Les projets de documents ont tous été adressés aux membres du conseil préalablement à la réunion.

Les principales évolutions envisagées portent sur :

- l'extension de la durée des contrats de garantie d'usage jusqu'au butoir de la fin de la convention de quasi-régie, soit le 31/12/2039
- la proposition qui sera faite à tous les titulaires actuels d'opter pour une durée complémentaire à la durée initiale de 10 ans de leurs contrats d'origine
- la modification dans la nouvelle version des contrats de certaines règles mal rédigées ou imprécises
- les précisions et adaptation apportées aux modalités de cession, de transfert et de reprise des garanties d'usage
- les précisions apportées sur les conditions d'une éventuelle suspension pour motif d'intérêt général des contrats, avec notamment une clause de remboursement anticipée de la participation au financement des ouvrages portuaires dès la fin de la suspension en cas de suspension qui aurait pour effet de prolonger le contrat au-delà de 2039
- La restriction de la clause de résiliation "pour tout motif" à la résiliation seulement pour motif d'intérêt général

Monsieur Givaudan interroge la SOGEBEA sur la possibilité laissée au titulaire d'une garantie d'usage de la vendre simultanément à la vente de son bateau et sur la nature du droit de préférence laissé à la SOGEBEA. Monsieur Rocheteau indique que le sens de ces nouvelles dispositions est bien de laisser un droit de priorité à la SOGEBEA en cas de demande de reprise du contrat, et qu'il est probable que ce droit sera exercé dans l'immense majorité des cas, la SOGEBEA ne souhaitant toujours pas laisser se développer un marché de seconde main sur les garanties d'usage comme il existait sur les places amodiées. Toutefois, il apparaissait nécessaire de prévoir juridiquement la possibilité pour la SOGEBEA de ne pas être systématiquement contrainte à ce rachat si elle ne le jugeait pas opportun ou si ce rachat était de nature à mettre la SOGEBEA en difficulté de trésorerie (rachat simultané de nombreux contrats après que les travaux aient été engagés par exemple).

AVIS :

- Avis favorable unanime

4/ Avis à donner sur le nombre et les dimensions de garanties d'usage à attribuer

A ce stade 401 garanties d'usages ont été créées en 2021 dont 271 ont été attribuées.

Après les premières commercialisations, on constate :

- une demande faible sur les postes de petites dimensions alors que le contingent ouvert était très important à la demande des anciens amodiataires
- des catégories dans lesquelles le contingent de postes d'amarrage pouvant être affectés ne pourra pas permettre de nouvelles attributions

- des catégories dans lesquelles le remaniement du plan de mouillage du port permet d'envisager l'affectation de postes supplémentaires et donc la création de garanties d'usage complémentaires.

Ceci étant posé, la SOGEBBA propose au conseil portuaire de :

- supprimer 30 garanties d'usage de 7 m
- supprimer 12 garanties d'usage de 10 m
- supprimer 4 garanties d'usage de 15 m
- créer 4 garanties d'usages de 20 m dont 3 seraient immédiatement disponibles, la 4ème ne l'étant qu'à l'achèvement des travaux

A ce stade, la création des garanties d'usage pour les très grands postes et les multicoques n'est pas encore proposée. Elle le sera uniquement lorsque l'avancement des travaux sera compatible avec leur mise en commercialisation.

Au terme de ces modifications, on aurait donc la répartition suivante :

Catégories	GU Créées			
	Initial	Supprimées	Créées	Total
GU / 07.00 X 2.65	130	30	0	100
GU / 08.00 X 3.00	88	0	0	88
GU / 09.00 X 3.25	55	0	0	55
GU / 10.00 X 3.65	35	12	0	23
GU / 11.00 X 4.00	34	0	0	34
GU / 13.00 X 4.50	31	0	0	31
GU / 15.00 X 5.00	16	4	0	12
GU / 16.00 X 5.20	4	0	0	4
GU / 20.00 X 6.00	8	0	4	12
Total général	401	46	4	359

AVIS :

- Avis favorable unanime

5/ Questions diverses

a. Avancement du programme de modernisation du port - planning

A l'occasion de la discussion sur les tarifs portuaires, des questions sont posées par les représentants des plaisanciers et des professionnels sur l'état d'avancement du programme de modernisation du port et sur le planning des opérations.

Monsieur Rocheteau indique que les travaux concernant la démolition de la panne touristique et la modernisation de la station d'avitaillement pourraient être les premiers attaqués. La SOGEBBA table toujours sur un démarrage des opérations au plus tard à l'automne 2025 pour une fin de ces premiers travaux au printemps 2026.

Il ne devrait pas y avoir de travaux pendant la saison 2025 mais cela peut encore dépendre de la date définitive du feu vert de la DDTM, qui permettra de juger de l'opportunité ou pas de réaliser certains travaux avant la saison 2025.

S'agissant de la durée des opérations, les travaux purement maritimes sont estimés à environ 16 mois, auxquels il convient d'ajouter un délai supplémentaire pour la réalisation des travaux intégrant les quais de ceinture du port qui devront prendre en compte les nécessités de maintien en exploitation imposés par la Commune de Bandol.

Le dossier de demande d'autorisation environnementale est en cours d'instruction par les services de l'Etat. Les compléments demandés par la DDTM ont été fournis et le dossier vient d'être transmis à la MRAe. La réhausse des quais à 1,50 m, imposée par le porter à connaissance submersion, est actée et non négociable pour la DDTM. L'aménagement des quais intégrera donc cette contrainte avec la mise en œuvre d'un nez de quai à 1,20 m, qui supportera l'ensemble des équipements portuaires (bornes, bollards, etc...) et une marche portant l'altimétrie de l'arrière-quai à 1,50 m. Cette configuration crée une problématique spécifique au quai d'embarquement Roro qui dessert Bendor, en cours d'étude afin d'identifier les possibilités d'aménagement.

Parallèlement, la Commune de Bandol a obtenu les autorisations nécessaires au déplacement du stade vers le site des Grands Ponts. Cette zone sera donc disponible pour la réalisation des opérations de dragage nécessaires à l'augmentation des tirants d'eau dans certaines zones du projet.

b. Relation entre les usagers et leurs représentants

Les représentants des plaisanciers s'interrogent sur les outils qui pourraient être mis en place pour faciliter, fluidifier et rationaliser les relations entre les différents usagers et leurs représentants.

Les représentants des professionnels du nautisme indiquent que, de leur côté, ils ont mis en place un groupe d'échange sur une messagerie électronique instantanée qui leur permet d'échanger sur différents sujets, de faire remonter leurs problématiques. Cela leur a, par exemple, permis de solliciter de leurs collègues, les sujets à faire remonter à l'occasion de ce conseil portuaire.

Monsieur Rocheteau indique qu'il lui apparaît essentiel que le conseil portuaire demeure l'instance dans laquelle se discute les problématiques relatives à la vie du port, sans que ne soient créées parallèlement d'autres instances. Il précise toutefois que, comme il l'avait déjà fait savoir, la SOGEBEA se tient à la disposition des représentants des plaisanciers pour les aider à mettre en place les outils de communication qui leur permettrait de gérer les interactions avec les usagers qu'ils représentent. Il demeure toutefois de la seule responsabilité des représentants élus d'assurer cette relation directe avec les usagers.

c. Contrats mensuels

La SOGEBEA a annoncé l'arrêt des contrats mensuels par anticipation du démarrage des travaux. Les opérations de déplacement des bateaux vont être engagées et ce processus nécessite du temps. La panne amodiée est placée sous surveillance particulière, et il est apparu opportun de déplacer le maximum de bateaux vers d'autres espaces du port, qui seront parfois leur destination définitive, pour éviter de trop solliciter les infrastructures en attente de leur déconstruction et pour libérer les emprises des futurs travaux.

d. Planning des travaux

Les travaux de construction du futur pôle nautique ont été décalés, après la réalisation des travaux nautiques, puisque l'emprise sera sollicitée pour les travaux de dragage des zones dans lesquelles le tirant d'eau doit être mis en conformité avec le nouveau plan d'amarrage.

Les représentants des professions du nautisme indiquent que la durée de réalisation des travaux limite sensiblement la capacité de renouvellement des bateaux pour leur clientèle avec un impact non négligeable sur leur activité. Il pourrait être souhaitable d'avoir des éléments plus précis sur le phasage des travaux. La SOGEBEA étudiera les informations qu'elle est susceptible de pouvoir communiquer auprès des professionnels à ce stade.

L'ordre du jour ayant été intégralement épuisé et plus personne ne demandant la parole, monsieur le Maire lève la séance à 13h15.