

**SYNDICAT MIXTE DES PORTS
DE L'ESTUAIRE DE LA SEUDRE**

*
Ancienne Gare - Place Faure-Marchand
17390 LA TREMBLADE

*

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

SÉANCE DU 12 AVRIL 2023

AFFICHÉ LE 12 AVRIL 2023

CS-220412-07

Nombre de membres :

- En exercice : 14
- Présents : 10
- Absents : 04
- Pouvoirs : 00

**CS-220412-07 MODIFICATION DU REGLEMENT POUR LA GESTION DES AUTORISATIONS
D'OCCUPATION TEMPORAIRE ET PRIVATIVE DU DOMAINE PUBLIC PORTUAIRE –
ANNEXE 3**

L'an deux mil vingt-trois, le douze avril à neuf heures et demi, le Comité syndical dûment convoqué le trente mars deux mille vingt-trois s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Emmanuel CRETIN, Président du Syndicat Mixte des ports de l'Estuaire de la Seudre.

LES PRÉSENTS :

- M. CRETIN Emmanuel (T) Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
- M. MATET Nicolas (T) Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
- M. MARY Guy (T) Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
- M. DAUGY Emmanuel (S) Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
Suppléant de Mme OSTA AMIGO Laurence
- Mme PORTIER Myriam (T)..... Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
- Mme PERAUDEAU Marie-Christine (T) Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
- M. PITARD Christian (S) Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
Suppléant de M. BARRAUD Vincent
- Mme BALLOTEAU Claude (T)..... Communauté de commune du bassin de Marennes
- M. PETIT Jean-Marie (T) Communauté de commune du bassin de Marennes
- M. PROU Jean (T) Conseil départemental de Charente-Maritime

LES ABSENTS EXCUSES :

- M. SUEUR Christophe (T) Conseil départemental de Charente-Maritime
- M. FERCHAUD Pascal (T) Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
- M. LYS Jacques (T) Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
- Mme. LABARRIERE Fabienne (T) Conseil départemental de Charente-Maritime

◦ ◦ ◦ ◦

Secrétaire de séance : MARY Guy

◦ ◦ ◦ ◦

**CS-220412-07 MODIFICATION DU REGLEMENT POUR LA GESTION DES AUTORISATIONS D'OCCUPATION
TEMPORAIRE ET PRIVATIVE DU DOMAINE PUBLIC PORTUAIRE – ANNEXE 3**

Rapport :

Il est proposé de modifier le Règlement pour la gestion des autorisations d'occupation temporaire et privative du domaine public portuaire pour les éléments concernant la procédure d'indemnisation de substitution pour les installations autorisées à demeurer sur le domaine public (article 1-13 et annexe 3).

Le principe posé par l'article L2122-9 du code général de la propriété des personnes publiques dispose qu' « à l'issue du titre d'occupation, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier existant sur la dépendance domaniale occupée doivent être démolis soit par le titulaire de l'autorisation, soit à ses frais, à moins que leur maintien en l'état n'ait été prévu expressément par le titre d'occupation ou que l'autorité compétente ne renonce en tout ou partie à leur démolition ». Cependant, ce principe n'a pas souvent été appliqué et si il l'avait été, peu de cabanes constituant le patrimoine ostréicole seraient restées sur les ports.

Avant la mise en place du Syndicat Mixte des ports de l'Estuaire de la Seudre, le sortant trouvait un acquéreur au prix qu'il fixait et les deux personnes se présentaient devant le gestionnaire du port qui en prenait acte et modifiait l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public. Cette manière était partielle et injuste car la liste d'attente n'était pas respectée, la vente se faisait au plus offrant, la valeur pouvait être nettement supérieure au montant réel de la même installation à neuf. Cette technique revient à vendre une propriété publique, or le domaine public est inaliénable.

Cependant lorsqu'une installation est en état d'usage et qu'un nouvel usager (entrant) va pouvoir se la voir attribuer (proposée dans l'ordre de la liste d'attente), celui-ci va profiter de ce que l'usager sortant a réalisé (travaux, aménagements, embellissements) et donc il va réaliser une certaine économie comparée à la situation où il aurait tout à installer car il disposerait d'un terrain vierge d'installation.

En 2020, pour pallier à ces situations, le Syndicat Mixte a mis en place un système d'évaluation et d'indemnisation au regard de la valeur des matériaux avec une décote annuelle, jusqu'à atteindre une valeur résiduelle. La valeur des pontons était calculée avec une décote sur 10 ans, et une valeur résiduelle de 5% de la valeur à neuf. La valeur des cabanes était calculée avec une décote sur 20 ans et une valeur résiduelle à 5% de valeur à neuf. La valeur à neuf était calculé selon les devis sollicités auprès des entreprises locales. Cette méthode prenait en compte les travaux réalisés par l'usager sortant, seulement en terme de matériaux sans compter la main d'œuvre souvent réalisée par les usagers eux-mêmes. De 2019 à 2021, le Syndicat Mixte à d'abord pris en charge ces indemnisations, mais face au nombre potentiel, aux dépenses à envisager et aux responsabilités prises (propriété donc charges du propriétaire), le principe à évolué en 2021. Désormais c'est l'usager entrant qui indemnise l'usager sortant sur cette base calculée par le SMPES.

Suite à des retours d'usagers concernés, des réunions ont été organisées avec les représentants des usagers de la plaisance. La méthode de calcul n'est pas remise en cause mais le résultat obtenu apparaît généralement comme insuffisant. Les représentants du CLUPIPP ont proposé de mettre au point une méthode qui donnerait un résultat plus favorable à l'usager sortant, donc un montant plus élevé à l'usager entrant tout en conservant une part la plus objective possible.

A la suite de ces échanges, le Syndicat Mixte propose de conserver la méthode de calcul d'indemnisation ne portant que sur des critères objectifs et vérifiables, mais en faisant varier quelques paramètres :

- Montant des travaux TTC, matériaux et main d'œuvre compris : soit les factures des usagers lorsqu'ils en disposent, soit des valeurs au m² de surface pour les cabanes en bois ou en dur, selon des devis réalisés par des entreprises et les valeurs du marché, soit des valeurs à neuf pour la construction de pontons, ces valeurs variant selon les dimensions du front d'accostage et la longueur de la passerelle d'accès. ;
- Calcul d'une décote sur 15 ans pour les pontons, 30 ans pour les cabanes en bois, 40 ans pour les cabanes en dur ;
- Une valeur résiduelle minimum de 10% quel que soit l'installation,

Pour tenir compte du travail d'évaluation et le temps passé par les agents, les élus ont proposé également qu'un nouveau service apparaisse dans les grilles des redevances et services portuaires. Ainsi, un forfait de 125 € HT - 150 € TTC serait facturé à l'utilisateur sortant pour toute évaluation. L'utilisateur entrant réglerait à l'utilisateur sortant l'indemnisation et le forfait d'évaluation.

Pour appliquer ce principe il est proposé de modifier dans l'annexe 3 du Règlement pour la gestion des autorisations d'occupation temporaire et privative du domaine public portuaire :

Annexe 3 : Procédure d'indemnisation de substitution pour les installations autorisées à demeurer sur le domaine public :

Introduction :- Le terme « **matériaux** » est remplacé par : **installations à caractère immobilier.**

B- Principe général : Le terme « **matériaux** » est remplacé par : **installations à caractère immobilier.**

C- Processus :

Point 2 :

b- Pour une cabane : dalle ou plots, poteaux, charpente et tout ce qui contribue au clos-couvert (ouvertures, couverture, bardage) **et les équipements tel que le raccordement à l'électricité, à l'eau, le dispositif d'assainissement, terrasse, cheminé.**

Point 4 :

« Une décote de **6.66 % par an est appliqué pour les pontons, 3.33 % par an pour les cabanes en bois, et 2.50 % pour les cabanes en dur** ».

« Un montant forfaitaire d'indemnisation de base de 10% est néanmoins **appliqué pour les pontons de plus de 15 ans, pour les cabanes en bois de plus de 30 ans, et pour les cabanes en dur de plus de 40 ans en état d'usage** ».

De plus, il est proposé de modifier la phrase du point 5 comme suit : « Elle (la commission) est composée d'élus du syndicat et de représentants locaux des usagers. Elle **formule un avis** sur le montant de l'indemnité de substitution sur la base des éléments four par les services du SMPES. »

Enfin, pour éviter toute interprétation et dans la mesure où la loi évoquée ci-dessus le prévoit expressément, il est proposé de modifier le troisième paragraphe de l'article 1-13 du RGAOT en le rédigeant de la façon suivante :

« **le syndicat peut autoriser le maintien sur le site des installations qui peuvent être réutilisées.** »

Suite à la présentation

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code des Transports et plus particulièrement les articles L 5331-5 et L 5331-6 attribuant à l'exécutif du groupement de collectivités territoriales la compétence en qualité respectivement d'autorité portuaire et d'autorité investie du pouvoir de police portuaire,

Vu l'arrêté préfectoral n°17-2331-DRCTE-BCL en date du 23 novembre 2017 autorisant la création du Syndicat Mixte des ports de l'Estuaire de la Seudre,

Vu les statuts du Syndicat Mixte des ports de l'Estuaire de la Seudre,

Vu le règlement particulier de police et d'exploitation du port de Marennes du 21 février 2013, du port de La Tremblade du 19 mars 2013, des ports d'Arvert du 04 mars 2013, des ports d'Etaules du 28 janvier 2013, des ports de Chaillevette du 29 juin 2012, du port de L'Eguille du 06 juin 2012 et du port Mornac le 11 juin 2012,

Considérant la nécessité de modifier quelques points du règlement de gestion des autorisations d'occupations temporaires et privatives du domaine public portuaire pour l'ensemble des ports de l'estuaire de la Seudre,

LE COMITE SYNDICAL

- après en avoir délibéré,

DÉCIDE

1°) d'adopter les modifications du règlement pour la gestion des autorisations d'occupations temporaires et privatives du domaine public portuaire pour les ports de l'estuaire de la Seudre (article 1-13 et annexe3),

Annexe 3 : Procédure d'indemnisation de substitution pour les installations autorisées à demeurer sur le domaine public :

Introduction :- Le terme « **matériaux** » est remplacé par : **installations à caractère immobilier.**

B- Principe général : Le terme « **matériaux** » est remplacé par : **installations à caractère immobilier.**

C- Processus :

Point 2 :

b- Pour une cabane : dalle ou plots, poteaux, charpente et tout ce qui contribue au clos-couvert (ouvertures, couverture, bardage) **et les équipements tel que le raccordement à l'électricité, à l'eau, le dispositif d'assainissement, terrasse, cheminé.**

Point 4 :

« Une décote de **6.66 % par an est appliqué pour les pontons, 3.33 % par an pour les cabanes en bois, et 2.50 % pour les cabanes en dur** ».

« Un montant forfaitaire d'indemnisation de base de 10% est néanmoins **appliqué pour les pontons de plus de 15 ans, pour les cabanes en bois de plus de 30 ans, et pour les cabanes en dur de plus de 40 ans en état d'usage** ».

Point 5 :

« Elle (la commission) est composée d'élus du syndicat et de représentants locaux des usagers. Elle **formule un avis** sur le montant de l'indemnité de substitution sur la base des éléments four par les services du SMPES. »

2°) d'autoriser le Président à signer ledit règlement ainsi que tous documents nécessaires à l'application de cette décision.

ADOPTÉ À L'UNANIMITE -

Le Président du Syndicat Mixte
des ports de l'Estuaire de la Seudre,
Emmanuel CRETIN

