

**PORT GRIMAUD – ÉTUDES PRÉALABLES, REMISE EN SÉCURITÉ  
ET AUX NORMES ENVIRONNEMENTALES  
RÉUNION PUBLIQUE DE LANCEMENT DE LA CONCERTATION  
– JEUDI 3 OCTOBRE 2024 -**

---

**Compte rendu de la séance de questions / réponses**

La réunion se déroule le Jeudi 3 Octobre 2024 à 18h00 dans la salle Arthur Bauchet du complexe des Blaquières à Grimaud. Les participants sont accueillis par Monsieur le Maire de Grimaud Alain BENEDETTO, la réunion est placée sous son autorité, elle est animée par Damien CHOMETTON, Agence Agora Communication.

**INTERVENANTS EN TRIBUNE :**

- **Monsieur Didier RIHOUEY – Directeur de projet, Egis**
- **Monsieur Julien BELDA - Juriste – SAS Belda Consultant Maritime et portuaire**
- **Monsieur François-Xavier MENTZER – Directeur général des Services à la mairie de Port Grimaud**
- **Madame Marina MEAZZA – Directrice générale adjointe des Services Mairie de Port Grimaud**

Présence à la réunion

- **Monsieur le Maire de Grimaud et les services de la Mairie et de la régie du port**
- **Monsieur Jacques LAVILETTE – Commission Nationale du Débat Public**

**Nombre de participants :** 100 personnes environ

**Durée de la réunion :** 2H30

**Nombre de questions :** 24 + intervention en début de réunion de M Henri SALLE (résident de PG2) faisant lecture d'une note qu'il a rédigée relative à la concertation.

**Méthodologie :** le contenu de la présentation (30 écrans) figure en pièce jointe de ce document. Sont consignées les seules questions ou observations des participants ainsi que les réponses apportées à ces dernières.

## Question n°1 – Benjamin Boiton, avocat de la SL PG1

Affirmer dans une situation aussi complexe que ça, comme vous venez de le faire, qu'il y avait une évidence juridique, c'est pardonnez-moi l'expression, kamikaze. Pourquoi jamais les propriétaires ne soutiennent aujourd'hui que le plan d'eau n'est pas du domaine public ? Ce n'est pas la question.

Parce que ça fait partie du domaine public que des personnes privées qui détenaient un droit avant l'incorporation du bien, donc le plan d'eau dans le domaine public, n'en bénéficient pas aujourd'hui.

Depuis un an et demi que 350 propriétaires de Port Grimaud ont déposé une assignation devant le tribunal judiciaire de Draguignan pour faire reconnaître ce droit-là. Ça fait un an et demi que la Commune ne dit rien et qu'elle n'a pas défendu. Ça fait un an et demi que nous disons pour 350 propriétaires « Je suis titulaire d'un droit réel d'amarrage, sui généré, pas une servitude, qui existait sur des terrains privés avant l'incorporation du plan d'eau et qui, la jurisprudence l'admet et on l'a dit et on le redira puisque la Commune pour l'instant ne défend pas, mais on anticipe la réplique, ce droit-là n'est pas incompatible avec la domanialité publique.

Pourquoi ? Parce que ça c'est le Conseil d'État qui le dit. Pourquoi ? Parce qu'il existait avant, d'une part. Deuxièmement, parce qu'amarrer un bateau c'est tout à fait, en termes d'affectation, possible sur un plan d'eau, parce que le plan d'eau a simplement pour objet de laisser passer des bateaux.

Donc nous ce qu'on soutient devant le tribunal judiciaire de Draguignan, et c'est là l'écueil qui est vraiment majeur parce que vous ne prenez pas en compte cela. Soit vous ne voulez pas l'entendre, soit vous écrasez tout, l'écueil c'est que vous ne tenez pas compte des particularités. Et quand vous dites « je n'ai pas pris la peine d'aller voir dans les titres de propriété », mais pardon, mais c'est la première chose à faire.

Vous dites que vous êtes juriste, la première chose à faire pour un bon juriste, et je n'en doute pas que vous en êtes un, c'est d'aller voir les titres de propriété, d'aller voir les clauses, et ensuite d'appliquer le droit. Parce que moi des garanties d'usage, j'en fais plein, mais des garanties d'usage pour des plaisanciers lambda, ben oui, eux ils sont intéressés pour amortir leur bateau parce qu'ils ont acheté un bateau très cher et ils sont très contents d'avoir un droit de 35 ans, un droit de priorité, d'aller dans un port. Mais les personnes qui sont là vous disent « mais moi je n'ai pas besoin d'avoir un droit de priorité, je l'ai déjà ce droit, je l'ai déjà devant ma maison, donc je ne vais pas utiliser, non pas un contrat d'occupation domaniale, parce que ça c'est un titre avec une redevance à côté, la garantie d'usage ce n'est pas ça, c'est un outil de financement, de financement non pas de travaux, un outil de financement de bâtiments, équipements et ouvrages. Je ne vais pas moi financer des bâtiments, des équipements, des ouvrages pour avoir un droit que j'ai déjà. Donc si vous voulez aller demander à des plaisanciers s'ils veulent financer certains travaux, vous pouvez...

Moi ce que je vous dis en ma qualité de conseil de propriétaires titrés, c'est qu'ils n'ont pas intérêt mais qu'ils n'ont simplement pas de raison de signer un contrat puisqu'ils bénéficient déjà de ce droit-là. Voilà donc ce que je vous demande simplement pour la suite de la

concertation, c'est intégrer ces paramètres très factuels, demander peut-être à la commune de répondre et de ne pas laisser les propriétaires pendant un an et demi sans réponse, ça aussi on aimerait bien que ça avance, parce que ça laisse beaucoup de confusion, à regret.

### **Réponse de Julien Belda, Juriste**

C'est un peu la clé du sujet. J'entends cette histoire de loi. Non mais ce que je veux dire, les actes que vous travaillez, c'est notre point de vue. Encore une fois, c'est votre point de vue, mais j'entends.

Simplement, nous ce que nous disons, c'est qu'il y a bien une concession qui a été signée et que la loi dispose que, au terme d'une concession, les biens sont revenus francs de toute servitude ou privilèges ou autres, c'est-à-dire en pleine propriété. On est juriste justement et on va mettre bien entendu la loi au-dessus d'un quelconque acte notarié ou de propriété. La loi nous dit ça et il est juste question... Voilà, c'est ça la hiérarchie des normes.

Et encore une fois, il n'y a rien d'agressif, c'est juste une situation objective.

### **Question n°2 – Philippe de Saint Rapt**

Je rebondis sur votre commentaire par rapport à l'acte de session. Je vous rappelle que l'acte de session faisait notamment état du droit sui generis d'aisance de voirie qui permet à chaque propriétaire d'une maison d'avoir un libre accès à sa maison par les canaux.

C'est le principe d'une aisance de voirie. Et cette aisance de voirie, elle existe. Je pense que vous confondez les biens de retour avec les droits sui generis dont bénéficient les propriétaires.

Et ces propriétaires n'ont pas été forcément partis à l'acte. Ensuite, vous parlez du plan d'eau, certes, mais dans l'acte de cession du plan d'eau, il ne s'agit que d'une cession. Il n'y a pas eu distraction du plan d'eau, du périmètre, de la cession qui devient libre, pour la simple et bonne raison, cher monsieur, c'est que pour rendre le plan d'eau, il fallait une majorité de l'ordre de deux tiers qui était obtenue.

Mais il n'y a juste eu la majorité, il n'y a pas eu l'unanimité des copropriétaires, des membres de l'ASP de PG1 qui ont accepté la distraction du lot numéro 1136. Puisque le plan d'eau, vous regarderez dans vos actes, dans vos cahiers des charges, c'est bien le lot 1136 et il est toujours 1136. Et comme le disait Maître Boiton, il n'y a pas d'incompatibilité à avoir une domanialité publique.

### **Réponse de Julien Belda, Juriste**

C'est normal puisque ça va dans votre sens et dans le sens d'une propriété que vous garderez. Évidemment, je l'entends complètement. On ne garde pas la propriété, on garde la jouissance.

Mais encore une fois... ce que je veux dire, c'est que sur ce point-là, on est en train de plaider quasiment, ce n'est pas mon rôle, mais plus que de vous poser la question, je vous réponds, c'est que le plan d'eau a bien fait l'objet d'une concession de 50 ans qui n'a jamais été attaquée. Peut-être que vous l'auriez attaquée en temps utile ? Maintenant, elle est à terme. Ce plan d'eau a fait l'objet de ce qu'on appelle une incorporation, c'est automatique. C'est une jurisprudence, c'est une évidence jurisprudentielle, même législative. Au terme d'une concession, en plus il y a eu un acte notarié, peut-être que vous auriez pu attaquer en temps utile. Mais le tribunal du conflit nous dit qu'en fait, cette position de la domanialité publique, elle a été soutenue par les propriétaires eux-mêmes quand ils n'ont pas voulu financer le problème des palplanches. C'est-à-dire qu'on a des décisions judiciaires où les propriétaires disent « attendez, les palplanches, finalement, c'est des ouvrages publics, un domaine public...

Regardez, je vais vous faire une petite lecture. Ce n'est pas passionnant, mais on va y aller quand même. Alors, qu'est-ce que soutenaient les propriétaires ? Qu'en effet, les palplanches qui sont à l'origine des dommages sont des dépendances accessoires du domaine public maritime.

C'était la position des propriétaires de l'époque. Que l'incorporation à ce domaine résulte d'un phénomène purement physique qui n'en va de même dans le cas où la submersion résulte de la main de l'homme. Et cette position, validée par la cour de cassation, puis par le tribunal des conflits, nous dit « Considérant que les travaux nécessaires ont été exécutés sur des terrains privés, donc ils vont dans votre sens, ça personne ne le remet en cause, par des entreprises placées sous la maîtrise d'ouvrages publique de la CCI de PG1, au droit de laquelle s'est substituée l'association requérante le 3 décembre 1984, ont décidé l'incorporation du plan d'eau au domaine public maritime, cette incorporation n'a pas été étendue au quai, donc ça c'est la position qu'on a toujours soutenue également, correspondant au logement privatif des associés, pour conclure que dans ces conditions, le litige relatif à l'état des palplanches relève des tribunaux judiciaires. Ça c'est le Tribunal des Conflits.

#### **Réponse de Philippe de Saint Rapt**

Ce sera exactement la même position par rapport à nos droits sui générés d'amarrage.

#### **Réponse de Julien Belda, Juriste**

J'entends, mais monsieur, si la loi nous dit qu'au terme d'une concession, et il y a eu une concession, les biens sont remis francs de toute servitude et de tout privilège, on peut penser que la loi va s'imposer.

#### **Question n°3 – Monsieur Rebuffat PG1**

Je suis très modestement et subsidiairement avocat. Je ne suis pas là un procès... On a compris qu'il y a une position de l'ASP et des copropriétaires. Il y a une position de la mairie. On ne va pas la juger aujourd'hui. Je ne crois pas qu'il y ait beaucoup de magistrats et que vous n'êtes pas dans le tribunal, donc on ne va pas le juger.

Moi, ce qui m'intéresse, si on a gagné, si c'est la position de l'ASP qui gagne, et que mon excellent confrère a raison, le débat sera complètement différent, et je pense que vous aurez votre copie. Par contre, moi, ce qui m'intéresse ce soir, si par malheur on perd, qu'est-ce qu'il se passe ? Parce que c'est ça que je suis venu voir. On verra quand les juges auront décidé, ce qui n'est pas demain la veille, parce qu'on a rappelé qu'aujourd'hui, la mairie n'a pas encore conclu. Malheureusement, les procédures et le choix de la mairie, c'est son choix. Mais après qu'il y a l'appel et qu'il y a cassation, ça va peut-être durer 7-8 ans encore. Donc, qu'est-ce qu'il va se passer pendant ces 4, 5, 6, 7, 8 années ? Et qu'est-ce qu'il se passe si par malheur on prend notre procès, que votre thèse est bonne ? Qu'est-ce qu'il se passe de sous-droit d'usage, etc.

#### **Question N°4 - Benjamin Boiton**

Vous avez tout à fait raison. Que va-t-il se passer ? C'est la même chose depuis qu'il y a eu le rachat sur les fameux contrats d'amodiation. Et en fait, depuis 3 ans, que se passe-t-il ? Tous les 6 mois, il y a des lettres. Vous devez payer, vous devez signer. Est-ce que demain, il y aura des lettres pendant 10 ans, le temps que le procès soit fini, alors qu'il y a un procès en cours ? Il y a 350 procès en cours. Est-ce qu'il va y avoir, comme le dit mon confrère Rebuffat, des courriers ? Vous devez signer les garanties d'usage, ou puisque vous n'avez pas signé, vous ne bénéficiez pas de temps, je vais mettre un bateau à votre place, etc.

#### **Réponse de Julien Belda, Juriste**

Il y a un principe général du droit public, qu'on appelle le privilège du préalable, qui permet à l'administration d'agir en attendant que les procès se terminent, Parce que si à chaque fois que l'administration devait s'arrêter ou ne pas agir par la menace d'un procès ou d'un procès enclenché, il ne se passerait absolument plus rien en France.

Le but, c'est de se servir de l'outil juridique existant, qui sont les garanties d'usage, pour vous donner 35 ans, parce que la loi ne permet pas de donner plus, et que le régime de la domanialité publique impose qu'il y ait un titre d'occupation pour occuper une parcelle.

Donc, on ne fait que respecter la loi et tirer tous les avantages de la loi, dans la situation qui est évidemment particulière et qui est propre à Port grimaud, mais encore une fois, qui est celle qu'elle est avec laquelle il va falloir composer.

Pour composer de la meilleure des manières, c'est la garantie d'usage, parce qu'elle permet d'avoir 35 ans. Je suis désolé, mais c'est vrai que vous avez peut-être été spoliés pour certains d'entre vous, vous avez peut-être été trompés pour d'autres, mais aujourd'hui, la domanialité publique me semble s'imposer comme une évidence.

En partant du principe qu'il s'agit, parce que ça a été intégré dans les actes, parce que ça a été l'objet d'une concession, parce qu'il s'est passé plus de 50 ans, donc il y a aussi le système de la prescription acquisitive qui s'est mis en place, quand bien même, quand bien même, vous auriez raison, quelque part, ce qui n'est absolument pas démontré, voire au contraire, la prescription acquisitive bénéficie également aux collectivités, aux personnes publiques.

Ce qui signifie, la prescription acquisitive, c'est assez « rigolo » entre guillemets, la prescription, en général, on en entend parler, quand il y a du pénal, il y a eu une contravention, il ne s'est pas fait attraper, au bout d'un an, il n'y a plus de prescription, il n'y a plus de poursuite. Je ne suis pas pénaliste, mais vous allez vous zigouiller quelqu'un, vous revenez au bout de 20 ans, même si c'est le Président de la République, on ne pourra plus rien pour vous.

La prescription acquisitive, c'est un autre système, c'est par exemple, vous occupez une maison qui ne vous appartient pas pendant 30 ans, la maison vous appartient. Ici, finalement, on peut dire la même chose sur le plan de l'eau, c'est-à-dire que si vous aviez attaqué, vous auriez peut-être eu gain de cause, quoique, on ne sait pas, moi je ne pense pas, mais pourquoi pas, mais il s'est passé un délai tellement long, sur lequel vous avez signé qu'il s'agit bien de la domanialité publique, que la prescription acquisitive est totalement actée, en fait. Et ça, c'est d'ordre public, on ne peut plus négocier différemment.

Donc, c'est pour ça que je vous dis, à mon sens, la domanialité publique est complètement actée, partant de ça, composons ensemble, entamons ce dialogue constructif pour se servir de ce qui est du contrat, pour obtenir la meilleure utilisation de cette parcelle pour les très très longs termes. 35 ans sur le domaine public, je peux vous assurer que c'est totalement exceptionnel. Parce que la durée sur le domaine public dépend du financement, dépend de l'investissement.

Donc, profitant de ce privilège du préalable, et constatant que la situation, nous sommes quand même relativement stables, même très stables, la Commune, je pense au contrôle du maire, va poursuivre, évidemment, son projet, parce qu'il y a aussi une question de sécurité, il y a aussi une question de mise aux normes, une question de financement...

En toute hypothèse, il y a quand même des digues à relever et des travaux à faire. Même si elle est en bon état, ça n'empêche pas de faire des travaux et d'anticiper. Il n'y a rien de méchant à ça.

Donc, à ce moment-là, des garanties d'usage, si tout va bien, pour la mairie, vous sont proposées. Vous acceptez cette garantie d'usage, vous avez la faculté d'avoir 35 ans pour 20 000 euros, et j'ai quelques expériences sur le domaine public pour vous dire que c'est un cadeau. Alors, peut-être pas pour vous à Port Grimaud, mais pour regarder ce qui se passe ailleurs en France, vous allez voir que les prix sont autrement différents.

Et ensuite, une fois ces garanties d'usage délivrées, la mairie vous garantit l'emplacement pendant 35 ans en contrepartie du paiement d'une redevance légèrement moins élevée pendant la durée de l'occupation.

### **Question N°5 - Christine Alphen PG3**

Je vais passer cette controverse. Je suis très perplexe concernant ce contrat garanti d'usage.

Imaginons qu'aujourd'hui, Port Grimaud soit nickel. Il n'y a pas besoin de travaux, et tout le monde est d'accord qu'il n'y a pas besoin de travaux. Nos contrats d'amarrage, nos droits d'amarrage, nos droits de jouissance ont été résiliés, supprimés !

Comment on fait avec un contrat garanti d'usage ? Comment est-ce que la mairie peut nous proposer un contrat garanti d'usage, puisqu'il ne peut être proposé qu'en échange de travaux ? Je vous pose cette question parce que moi, je me demande si on n'est pas en train d'inventer des travaux pour pouvoir justifier un contrat garanti d'usage. Qu'est-ce qui se passerait s'il n'était pas nécessaire de faire des travaux à Port Grimaud ? Comment on négocie ce contrat garanti d'usage ?

### **Réponse de Julien Belda, Juriste**

Ce qui m'interpelle un petit peu, c'est qu'effectivement, il y a un choix de la part d'un conseil municipal et des gens qui sont élus de faire des travaux.

Et à partir de là, on vous propose des garanties d'usage pour participer à la réalisation de ces travaux. Mais finalement, dans l'absolu, il n'y a personne qui vous oblige à prendre des garanties d'usage. On est bien d'accord.

C'est-à-dire que si vous ne voulez pas avoir de bateau, parce que la garantie d'usage, là où elle nous paraît plutôt équitable, c'est qu'elle permet de faire financer les travaux à ceux qui en bénéficient, c'est-à-dire les gens qui ont un bateau un petit peu plus que celui qui habite dans les collines.

### **Question N°6 - Jean-Pierre Goffard PG1**

Moi, je vais abandonner un petit peu l'angle juridique.

J'ai regardé avec beaucoup d'intérêt la petite vidéo que vous nous avez montrée sur ce que pourraient être les travaux et ce que pourraient représenter la réalisation de ces travaux dans Port Grimaud. Et je me suis rendu compte d'une chose, ou plus exactement, je me suis posé une question, mais finalement, qui va bénéficier de ces travaux ? Finalement, c'est la Régie, parce qu'elle va pouvoir mettre plus de bateaux, facturer plus de prestations, mais en ce qui concerne les résidents, ça ne va pas leur apporter grand-chose. Alors pourquoi devrions-nous contribuer de manière significative à une garantie d'usage pour réaliser des travaux qui vont principalement tranquilliser l'avant-port qui est exploité par la Régie, mais par aucun des résidents ? Voilà.

### **Réponse de Didier Rihouey - Égis**

Dans les propos introductifs qui ont été identifiées lors du diagnostic. Il y a pas mal de pathologies, que ce soit à l'intérieur du plan d'eau, et également sur les digues de l'avant-port.

On a une problématique de navigation, de sécurité, de mise en norme environnementale, sur les quais, il y a de nombreux désordres. L'idée, et c'était l'objet de la slide précédente, finalement, l'idée c'est plusieurs choses sont visibles aux garanties d'usage, plusieurs types de travaux. Et donc là, on a fait un focus sur l'avant-port, sur la capitainerie, sur la panne de

l'église, mais comme on a pu voir lors des présentations précédentes, il y a d'autres problématiques, d'autres pathologies, des problématiques de réseau, d'électrification, de mise en norme des équipements, et donc c'est comme dans n'importe quelle maison, à un moment, c'est une infrastructure qui nécessite de l'entretien et des travaux.

Il y a beaucoup d'infrastructures qui n'ont pas été entretenues depuis plus de 50 ans, et donc il convient pour maintenir ces infrastructures de faire des travaux.

#### **Question N°7 - Sophie Alliaume Vice-présidente PG1**

Nos infrastructures qui touchent nos maisons, c'est nous qui les entretenons. Donc, je ne vois pas pourquoi nous payerions les infrastructures pour les autres bateaux qui viendraient s'amarrer et enrichir la régie. C'est le problème, et les gros travaux que vous avez envisagés, comme l'a dit monsieur Goffard, c'est uniquement pour permettre à la régie de laisser des bateaux en hivernage derrière la digue.

Ça fait 50 ans que ces digues fonctionnent très bien. Ne nous parlez pas de submersion, parce que la seule inondation que j'ai vécue, je vis ici à l'année, la seule inondation que j'ai vécue, c'est en 2014, et elle est venue par la terre, elle n'est pas venue par la mer.

#### **Réponse de Didier Rihouey - Égis**

Quand même redire que dans la configuration actuelle, la navigation dans le chenal qui est extrêmement contraint et étroit, présente des problématiques, et donc quand on vient intervenir sur le chenal d'accès, c'est la porte d'entrée du port, c'est au bénéfice de tous les usagers du port pour rentrer et sortir dans des conditions de sécurité. L'idée d'améliorer, de limiter l'ensablement dans ce chenal, c'est bien pour l'ensemble des usagers du plan d'eau. Avoir des infrastructures, pour avoir une police portuaire, pour avoir des services, c'est bien pour l'ensemble des usagers du plan d'eau.

Dans les contributions, ça a été exprimé beaucoup, un besoin de sécurisation, de police et d'usage, et donc tout ça nécessite d'avoir finalement une capitainerie aux normes qui permette d'accueillir des services dignes de ce nom.

#### **Question N°8 - Benjamin Boiton**

C'est juste pour dire que si on suit votre raisonnement, tous les quais privés qui sont entretenus par les propriétaires privés... On disait tout à l'heure les palplanches, quais privés. Si c'est les propriétaires qui les entretiennent, c'est eux qui les financent.

Ça veut dire qu'ils financent aussi le fait de maintenir le plan d'eau indirectement en bon état. Vous voyez ce que je veux dire ?



Nous devrions financer les travaux des pannes qui sont utilisées que par des plaisanciers mais qui ne sont pas les propriétaires. Donc ça ne peut pas marcher dans un sens et pas dans l'autre. On est dans une cité unique au monde, et ça va être le deuxième point de mon interrogation.

C'est unique au monde par le fait que coexistent une ASL et des propriétés privées avec des quais privés avec des anneaux privés, un plan d'eau public et un port public. Ce que vous voulez faire, ça pourrait s'appliquer à des plaisanciers dans un port public comme ça se fait ailleurs.

À Port Grimaud, ça ne s'applique pas tout à fait. Comme je vous le disais tout à l'heure, pas pour les personnes propriétaires titrées, mais surtout parce qu'elles sont propriétaires lorsqu'on a des spécificités juridiques qui sont différentes.

Ça, je vous invite vraiment — on en est encore au stade de la concertation et j'insiste — à essayer d'en tenir plus compte. Parce que je veux bien faire mon métier à fond et continuer encore les contentieux, mais franchement, ce n'est pas ma tasse de thé. Quand je discute avec ma consœur avocate de la commune, on a envie de passer à autre chose.

Mais s'il faut le faire, je saurais le faire. Je saurais très bien le faire. Le deuxième, c'est que la spécificité — et c'est son caractère unique au monde — c'est que c'est une œuvre architecturale.

Alors j'ai vu le nom de monsieur Bohl, je ne le connais pas, je crois qu'il est là. Il y a un vrai sujet aussi qui doit être au cœur de la réflexion et qui doit être, comme tout à l'heure, je vous disais, prenez en compte les titres de propriété, prenez en compte l'œuvre architecturale unique. Vous avez dû lire *Architecture douce*, l'objectif était de s'insérer parfaitement dans un environnement, de créer des perspectives, une volumétrie, une vision. C'est unique au monde. Mais il ne suffit pas d'écrire, on maintient les perspectives, il ne suffit pas d'écrire, on maintient la vue sur la mer dans les slides, pour faire croire que ça va être la réalité, parce qu'on n'est pas dupes.

Quand on voit l'entrée, l'avant-port qui est envisagé, je ne crois pas que celle qui détient le droit moral sur l'œuvre, parce que c'est une œuvre, soit satisfaite des projets qui sont présentés aujourd'hui. C'est le point de départ, j'ai l'impression qu'on fait un peu les choses à l'envers, on présente, on écrase tout, puis on essaye après de mettre des mots pour dire que la vue est préservée, on a maintenu les perspectives, on sait que c'est une œuvre....

### **Réponse de Julien Belda, Juriste**

Je suis mandaté pour vous répondre sur le plan de la domanialité publique, pas le plan éthique et des garanties d'usage. Ce que j'ai envie de dire par rapport à votre remarque, je sais que ça va demander un certain effort d'imagination.

Le plan d'eau a été incorporé dans le domaine public. Je vous propose d'imaginer que c'est une rue. Le point commun entre la rue et le plan d'eau, c'est que les deux sont du domaine public. Dans cette rue, qu'est-ce qu'on a ? On a des bâtiments qui sont à peu près équivalents

à des palplanches. Quand vous entretenez votre bâtiment, ou que des gens viennent se garer en face de vous, ou qu'ils passent devant chez vous, vous n'allez pas leur faire un procès. C'est l'utilisation normale du domaine public.

Donc, ce que je veux dire, c'est que les palplanches n'ont pas créé à proprement parler de bâtiments. Mais ce que je veux dire par là, c'est que c'est très commun comme sujet. Ce qui perturbe un peu la réflexion, c'est qu'on soit sur un plan d'eau, mais finalement, des rues, des murs, de l'eau, des palplanches...

Et on n'est pas si loin. Et c'est pour ça que je vous demande de faire un effort particulier d'imagination. C'est une réalité.

Il y a deux régimes juridiques qui sont très similaires, même si c'est de l'eau et du sol. Je ne suis pas inconscient. Mais d'un côté, on a des murs, et de l'autre côté, on a des palplanches.

### **Question N°9 - Xavier Bohl**

Je suis un ancien collaborateur de François Sperry, et proche des ayants droit, Bernard Sperry pour les droits artistiques et Denis Sperry pour les droits moraux.

Pour moi, personnellement, et aussi en tant qu'architecte des trois copropriétés, on a participé à cette concertation, on a donné notre avis, on a essayé d'être informés et d'essayer d'écouter ce qui était possible ou pas. Je voudrais dire quelques petits points. D'abord, l'étude d'Egis, elle est sous la responsabilité d'Egis, et nous, on a juste donné quelques idées.

Ensuite, il y a eu une réunion en juillet avec Bernard Sperry, sur lequel il est venu, il s'est exprimé. Sur la capitainerie, il a dit « Je souhaite que le bâtiment soit conservé dans son jus d'origine, en tout cas pour tout son aspect extérieur. Il ne s'est pas opposé à ce qui est un agrandissement sans surélévation, donc pour le mettre aux normes et le mettre au goût du jour.

Concernant l'ensablement, selon les différents scénarios, l'idée c'était que la petite jetée qui longe la Giscle ne fasse pas plus d'un mètre de haut pour ne pas gêner la vue sur le golfe de Saint-Tropez. Il n'y a aucun problème à ce que cette jetée soit submersible, puisque ça ne change pas les limons de la rivière. Concernant la digue qu'a dessinée François Sperry, il l'a prévue à l'époque submersible pour qu'on puisse voir la vue sur le golfe depuis les logements.

Moi, je ne suis pas compétent dans les années à venir sur ces problèmes de risque climatique et de passage d'eau au-dessus. Je pense qu'il faut aller beaucoup plus en profondeur, mais l'idée que j'ai exprimée plusieurs fois auprès de la municipalité, c'est que ces vues soient autant que possible conservées, mais évidemment, s'il y a des exigences de protection, il faut les faire. Concernant cette digue, on en a parlé aussi avec Bernard Sperry, qui ne s'est pas opposé.

Il a simplement exprimé l'idée que c'était délicat et qu'il fallait pousser les études plus loin. Concernant la panne de l'église, j'ai appris, bien que je sois resté pas mal d'années avec François Sperry, qu'il s'était très fortement opposé à cette jetée sur le lac intérieur.

Aujourd'hui, pour moi, le problème que j'ai ressenti principal, et c'est pour ça qu'on s'est exprimé avec des petits croquis, c'est que quand on descend du pont qui va vers l'église, on puisse voir l'eau et ne pas avoir des unités automotrices énormes.

Et donc, qu'elles restent désaxées et qu'on puisse avoir une vision de la facette de l'église, où on peut arriver pour les mariages, pour aller au marché avec ces petites annexes. Grosso modo, c'est notre réflexion aujourd'hui, mais on est tout à fait disponible pour essayer, avec tout le monde, de chercher les meilleures solutions esthétiques, architecturales, pour un avenir meilleur. Voilà, on est là, à disposition de tous.

### **Question N°10 - Un résident de PG1**

Ce qui me gêne, c'est qu'on transforme l'avant-port en port.

L'avant-port, c'est une zone d'accueil de bateaux pour manœuvrer. Ça n'a jamais été conçu pour hiverner les bateaux à l'année. Un avant-port, il doit rester avec une grande surface pour qu'on puisse manœuvrer à l'intérieur.

Donc, vouloir le transformer en port est complètement illogique. C'est pour ça que moi, je serais contre toujours ce projet, parce que ça ne correspond pas à un port normal. Dans tous les ports, il y a un avant-port qui est une zone de manœuvre et d'accueil.

Concernant la jetée de la panne de l'église, si on superpose la panne actuelle et l'autre, on voit qu'elle est beaucoup plus grande en longueur. Et plus longue, oui. Elle va beaucoup plus loin que celle actuelle.

### **Réponse de Didier Rihouey - Égis**

On n'augmente pas le nombre de bateaux dans les scénarios. On ne rallonge pas la panne de l'église et on n'augmente pas non plus la capacité au niveau de l'avant-port. L'idée, c'est de limiter l'agitation et de redonner de la largeur au chenal pour pouvoir naviguer.

Si vous regardez en détail le scénario, on vient juste, finalement, retravailler l'enracinement qui est un peu particulier par rapport à ce qu'on peut voir comme type d'ouvrage. Et en faisant ça, ça nous permet d'élargir le plan d'eau et d'avoir un terre-plein qui nous permet d'agrandir un petit peu la capitainerie.

Regardons ce scénario. Effectivement, la panne n'est absolument pas allongée.

Elle est quasi à l'identique. On vient la remettre à neuf. On libère le quai de l'église avant la perspective et on rajoute un petit quai hanté qui rappelle le Grand pour pouvoir venir s'apponter avec des petites unités et finalement pouvoir bénéficier de cette place.

Là, vraiment, on est clairement dans l'esprit. On ne demande pas le nombre d'unités qui viennent s'apporter. Et puis, pour les scénarios de l'avant-port, vous avez en pointillé... C'est la digue rouge, hein ? La digue actuelle.

Ce qu'on fait... Vous voyez que le point de l'enracinement ici, c'est le même. Donc, au lieu d'avoir cette espèce de coude, on vient juste partir plein Est. Et donc ça, ça nous permet finalement de réélargir le plan d'eau et de regagner du terre-plein ici.

Et si vous regardez le bout de la digue ici, on vient rallonger uniquement... Alors là, il n'y a pas l'échelle, mais c'est quelques mètres. C'est vraiment un pouillème. Mais ce pouillème, le fait d'avoir décalé l'enracinement ici, vient nous protéger.

Ce qu'on n'a pas dit aussi, le fait de refaire les ouvrages à neuf, va nous permettre de construire des ouvrages sur pieux avec un enrochement à l'intérieur. C'est-à-dire avoir des ouvrages qui ne seront pas réfléchifs. Donc pouvoir absorber l'énergie du clapot et avoir un avant-port pacifié en termes d'agitation.

Et donc, on vient redonner de la largeur en faisant ces travaux qui, finalement, sont relativement minimes. Alors, ce qui concerne, ici, la fermeture, et c'est ce que j'ai pu comprendre du retour des ateliers, ce qui nous fait remonter les collaborateurs, c'est que finalement, en termes de fermeture, celui-là, avec une digue plus basse, était préféré. On est aujourd'hui sur des études préalables...

Ce n'est pas ce scénario-là exactement... Ce n'est pas ça qui va être fait exactement. Les scénarios vont être retravaillés. L'idée, c'est bien d'avoir des variantes pour échanger tous ensemble à travers cette concertation préalable.

Et quand on le voit, et quand on fait ces analyses, et on l'a dit, le changement de paradigme avec l'ouverture vers le nord, ce scénario, il n'est pas bon. Il ne va pas parce que, d'un point de vue agitation, il ne convient pas et que, d'un point de vue navigation, il est dangereux. Pour autant, c'est le meilleur vis-à-vis de l'ensablement.

Donc, là, on n'a plus de problème. On tourne le dos à la Giscle, on est très bon. Par contre, sur l'agitation, on n'est pas bon.

Sur les deux autres, c'est plus mitigé. Mais par contre, cette idée, finalement, de prendre le même point d'appui au niveau de l'enracinement, de retirer droit, finalement, regardez dans le détail. Vous avez les éléments sur le site internet. La modification de l'emprise de l'ouvrage est minime. Regardez bien et soyez honnêtes. Regardez que l'évolution de l'ouvrage est vraiment très, très minime.

### **Question N°11 - Frédéric Marie**

Je souhaiterais vous donner une date que vous pouvez noter dans vos agendas, qui est le 19 avril 2025.

Pourquoi je donne cette date ? Parce que c'est le samedi commun à l'ensemble des zones des vacances de Pâques. C'est-à-dire qu'historiquement, l'Assemblée Générale de PG1 se tient lors de ce samedi. C'est important parce que je souhaiterais savoir si vous allez être prêts à présenter ce projet à l'Assemblée Générale de PG1 notamment pour ce qui est de la capitainerie, de l'agrandissement.

Je vais vous dire deux passages, deux éléments juridiques pour lesquels vous comprendrez pourquoi il est important que vous présentiez ce projet. Le premier, c'est un extrait de l'ordonnance délivrée le 16 septembre 2023. C'est court, hein ? Septembre 2023.

Par le juge des référés du tribunal administratif de Toulon, le juge HARANG. C'est le juge qui s'occupe de tous les dossiers de Port-Grimaud.

Il écrit qu'il résulte de l'instruction que, contrairement à ce que soutient la Commune, les agents affectés à la capitainerie de Port-Grimaud ne sont pas empêchés de se rendre sur le lieu de travail dès lors qu'ils utilisent des véhicules siglés affectés à leur mission ou des engins compatibles avec les règles de circulation en vigueur. Ce qui va suivre est très important. Au sein de l'espace privé sur lequel se situe cette capitainerie.

Donc, la capitainerie se situe dans le périmètre de l'ASP de PG1. Or, dans notre cahier des charges, plus exactement dans nos statuts, à l'article 5, il est dit que c'est une clause que François Spoerry a prévue pour protéger son œuvre d'art. Lui, sa volonté était d'être une volonté très conservatrice de geler son œuvre d'art.

Donc, il a marqué « Toutefois, l'Assemblée Générale ne peut en aucun cas prendre de décision si ce n'est à l'unanimité des voix concernant le droit de surélévation de bâtiments existants, d'affouillement du sol, de construction de nouveaux bâtiments afin de créer de nouveaux locaux privés, etc. En général, pour toutes manières. L'unanimité est requise. Donc, bon courage. »

### **Réponse de Julien Belda, Juriste**

Le juge des référés ne peut pas dans l'urgence, ce n'est pas une boutade, ça vous fait rigoler, le juge des référés ne peut pas juger le régime juridique d'une propriété. Ce n'est pas possible.

Donc, il l'a fait, mais ce n'est pas pour ça que votre ordonnance tient lieu de loi et qu'elle va modifier le régime juridique d'une propriété publique.

On me dit qu'il a validé l'urgence, mais il n'a pas validé le fait qu'il s'agissait, pour qu'on parle d'une propriété publique.

### **Réponse de Philippe Saint Rapt**

Quelque part, monsieur... Monsieur Belda, vous allez à la préfecture, vous récupérez les statuts de l'ASP de Port-Grimaud, et vous verrez clairement que la parcelle numéro BC 745 fait

partie du périmètre de l'ASP de Port-Grimaud. C'est tout. Jusqu'à preuve du contraire, elle est soumise aux cahiers des charges. Au même titre que le lot en 136, au même titre que vous avez plein de parcelles, et aujourd'hui, il y a toujours une distraction.

Après, je reviens sur l'exemple... Je reviens... Je reviens sur votre belle remarque sur les voiries de Grimaud.

Une personne qui habite dans un appartement à Grimaud, qui a une place de parking, et qui bénéficie d'une aisance de voirie, vous lui enlevez l'aisance de voirie ? Je vous rappelle que l'aisance de voirie, c'est un très vieux principe de droit français, d'ancien régime, qui permet à tout un chacun d'accéder à son local, à son bâtiment, à partir de la voie publique. Et donc, nous avons le même sujet avec les canaux.

### **Réponse de Julien Belda, Juriste**

J'entends votre position. Alors, imaginons que vous n'ayez pas accès à votre maison, si ce n'est que par le plan d'eau. Là, j'abonderais dans votre sens. Mais vous avez accès par la terre, donc vous ne pouvez pas vous prévaloir de cela.

### **Question N°12 - Une résidente de PG1**

Moi, je voudrais juste poser une petite question tout bête. Monsieur le Maire nous avait dit on va vous proposer des tas de projets... Si on ne veut pas des travaux, il n'y aura pas de travaux...

Donc, je voudrais savoir ce qu'il en est, puisque là, pour l'instant, on ne nous propose que des possibilités de travaux.

Et ma deuxième question, elle est la suivante. C'est que oui, nous reconnaissons avoir fait une erreur dans les années 90 et d'avoir fait cette digue devant l'Église. Moi, j'ai eu cette chance de bien connaître M. Spoerry, François, qui me disait chaque jour je n'ai pas voulu de ça devant l'Église. Je voulais une Église ouverte, une place ouverte, dont on voit le pont. Donc, puisqu'on a fait une erreur, revenons sur nos erreurs du passé et écoutons M. Spoerry qui était dans cette idée-là...

Et de la passe d'entrée aussi. Les amarrages.

### **Réponse de Julien Belda, Juriste**

C'est un choix architectural. Il est en cours de débat, vous n'en voulez pas. Je ne sais pas si vous parlez au nom de tous les Port Grimaudois.

En tout cas, ça a le mérite d'être débattu. Et c'est plutôt une bonne chose.

### **Une résidente de PG1**

Ceux de Port Grimaud n'ont pas été consultés. Pas une personne n'a été consultée.

### **Réponse de Julien Belda, Juriste**

À quel sujet ? Excusez-moi Madame, ça fait plusieurs mois que vous venez ici. On dit la même chose.

### **Question N°13 - Madame Auger PG2**

Je voudrais déjà que M. Le Maire réponde à la question.

Il s'était engagé si les Port Grimaudois ne voulaient pas de travaux, est-ce qu'il n'y a pas de travaux ? J'attends sa réponse.

Et la deuxième question, je comprends que les cabinets d'études aient intérêt à faire des très gros travaux, si ce n'est que pour les honoraires, les pourcentages touchés sur les travaux et tout, mais ces travaux-là ne doivent être faits que s'ils sont nécessaires et que s'ils sont validés par les Port Grimaudois. J'aimerais savoir aussi combien cette étude a coûté ?

### **Réponse de Didier Rihouey - Égis**

Pour répondre à la première question sur le fait qu'il y a un pourcentage quelconque, on n'est absolument pas sur des études de maîtrise d'œuvre.

C'est-à-dire que nous, nos études s'arrêtent là. On fait des études préalables, une concertation. Ce sont des études qui sont amont, avec un diagnostic des pathologies et des problématiques du port, des scénarios, et donc qui a mobilisé un groupement de beaucoup d'entreprises.

Quand vous regardez les travaux de dragage et les travaux d'entretien, on est sur des montants qui sont très très importants.

Et quand on chiffre le dragage à l'intérieur des canaux, on est au global sur un montant aux alentours de 17 millions d'euros. Si on ne traite pas la problématique de la Giscle, c'est des problématiques d'ensablement récurrents tous les ans. Moi, je n'ai pas d'avis sur les problématiques de droit, etc.

On est venu, on vient, on fait un travail technique. Il y a des problématiques liées à la navigation, il y a des problématiques liées à l'agitation, liées à l'ensablement, et liées à la vétusté des infrastructures à l'intérieur du port. Et ce qui ressort aussi, c'est une demande des usagers d'avoir des services de la police portuaire pour avoir une navigation pacifiée.

Et donc, les services, pour tout ça, il faut une capitainerie qui, aujourd'hui, ne présente pas une capacité d'accueil dans des bonnes conditions. Partant de ce postulat-là, on a élaboré des scénarios, et vous les avez, ils vous ont été présentés ici.

### **Réponse de Monsieur Le Maire**

Je réponds s'il n'y a pas de trucs indécents comme vous savez faire...

Si, vous savez très bien le faire, vous n'arrêtez pas, même de couper la parole aux intervenants, ce n'est pas tout à fait poli. Bon, ça, c'est le problème des Port Grimaudois ce n'est pas le mien.

Ecoutez, madame, s'il vous plaît... Donc, je vous ai dit, c'est vrai que s'il n'y avait pas de travaux, si vous ne souhaitez pas de travaux, on n'en fait pas. Vous passez tous en annuel et vous payez les taxes annuelles des gens, terminé !

Mais non, ce n'est pas une menace. Chaque fois que l'on vous dit quelque chose, c'est une menace. Je pense que les menaces viennent le plus de vous, madame, et de certains que de moi.

Moi, c'est tout ce que j'ai à vous dire. Vous ne voulez pas de travaux, on passe au contrat annuel, et voilà. Les travaux devront se faire au coût que coûte...

Le désensablage, on paye quand même près de 1 million par an. Voilà.

Le dernier désensablage est toujours du. Les 3 ASL, il y en a encore qui sont présents. Il y a M. Badaillon, d'ailleurs, qui est là, c'est la Commune qui l'a payé : 1,2 million, qui ne sont jamais rentrés dans les caisses de la Commune.

### **Réponse de Julien Belda, Juriste**

Je souhaite faire une petite remarque, pour prendre un petit peu de hauteur. Effectivement, des fois, il y a des travaux qui sont engagés sur une Commune.

Sur ma Commune, le maire a engagé des travaux de sécurisation routière, d'ajout de ronds-points sur des voies que je ne prends jamais. Malheureusement pour moi, parce que je n'en profite pas, on contribue malgré tout à ces améliorations. Mais on contribue aux travaux de primordialité.

Donc là, il y a un nouveau projet portuaire, sur lequel on dit simplement que ceux qui veulent avoir un bateau participent à l'amélioration.

### **Question N°14 - Tracy Knight**

Cette dame dont la traduction n'a pas fonctionné dame a constaté que les bateaux étaient de plus en plus gros et que ça pouvait poser quelques petits problèmes de police et qu'elle était



d'accord pour financer le supplément de sécurité si ça pouvait contribuer à améliorer cette situation.

### **Réponse de Julien Belda, Juriste**

Elle estime que s'il y avait plus de police, il y aurait moins de danger. On est tous d'accord. Et on est d'accord aussi pour dire que la police du plan d'eau, c'est de la compétence, de la mairie, et qu'il est important, du coup, que la capitaine se donne les moyens de l'accueillir.

Excusez-moi, monsieur, vous rigolez volontiers, mais c'est dans les contributions. Si vous prenez la peine de lire les contributions, et j'ai pris la peine de les lire, c'est un sujet que je voulais aborder. C'est pour ça que je ne voulais pas trop m'attarder sur la domanialité publique, parce que le problème de police est un problème qui revient très souvent.

Et encore une fois, la police ne peut pas se déléguer. Donc effectivement, il faut qu'il y ait des agents pour pouvoir l'exercer.

### **Question N°15 - Un résident de PG3**

C'est la troisième fois que je viens à ces réunions. Monsieur le maire a dit que c'était la 23ème. Y a-t-il un rapporteur de séance ? Est-ce qu'on a le rapport ? Parce que je pense qu'on doit avoir toutes les mêmes questions et on attend toujours les mêmes réponses.

### **Réponse de l'Animateur**

En fait, il y a deux types de livrables suite à la réunion. Il y a d'abord la retranscription vidéo de la réunion, qui est en ligne systématiquement après chaque réunion, en général entre un et trois jours juste après. Et après cette vidéo qui est mise en ligne, il y a une retranscription des questions, où toutes les questions sont notifiées les unes après les autres, avec les réponses qui ont été apportées.

Par ordre chronologique, sur chacune des réunions, sur le site [www.portdegrimaud.fr](http://www.portdegrimaud.fr), à l'index études et concertations. Et après, vous n'avez plus qu'à cliquer sur la date de la réunion. Vous aurez toutes les questions qui ont été posées et toutes les réponses qui ont été apportées.

C'est encore mieux qu'un rapport de séance, parce qu'en plus du rapport de séance, vous avez quand même une vidéo qui retranscrit exactement ce que nous sommes en train de dire.

### **Question N°16 - Benjamin Boiton**

Est-ce qu'un scénario qui combinerait l'engagement du maire, de ne pas faire s'il n'y a pas à faire, si les Port Grimaudois ne veulent pas, en intégrant quand même quelques travaux

indispensables, j'ai entendu dragage, c'est-à-dire un minima vers la Giscle, sans la panne de l'Église, puisqu'on a compris de Madame Spoerry ou de Monsieur Bohl que François Spoerry ne l'avait jamais voulu, sans modification substantielle de la capitainerie, c'est-à-dire vraiment un minima, parce que c'est l'œuvre de Spoerry, c'est ce qu'il voulait, et ce sont les règles de l'ASL, on ne peut pas faire sans l'accord, et ce sera à mon avis difficile d'avoir l'unanimité. Et idem pour la passe d'entrée, c'est-à-dire un scénario, à minima, qui n'est au final pas envisagé du tout, mais qui pourrait peut-être correspondre aux attentes de tous.

### **Réponse de François Xavier Mentzer - DGS de Port Grimaud**

Oui, donc, pour vous répondre, c'est ça, aujourd'hui, à ce stade, non ce n'est pas envisagé. Maintenant, on est dans une concertation, les idées évoluent, rien n'est fermé.

### **Question N°17 - Une habitante de PG2**

J'avais une question, franchement, c'est un petit peu ce que j'avais dit, mais comme vous avez dit que vous avez affiné les prochains scénarios, enfin, ces scénarios, que vous avez affinés, toujours aussi dans l'espoir qu'on travaille les uns et les autres un peu plus ensemble, je voulais savoir si vous pouviez penser à décorréliser les différents postes, parce que, pour l'instant, vous avez eu le choix de projets globaux, qui sont en enveloppe budgétaire importante, des travaux importants aussi. J'aurais aimé avoir différents projets, c'est-à-dire le projet Capitainerie, le projet de la digue, le projet Ensablement avec la digue Sud, le projet de la Panne, qui soient les uns et les autres décorrélés, par rapport aux impacts, par rapport aux besoins, et par rapport aussi budgétairement. Pour qu'on puisse avoir cette vision un petit peu globale. Donc ça, c'est ma première question.

La deuxième, j'aurais voulu savoir si vous pouviez répondre à la dame qui a posé une question très intéressante sur le fait que si jamais il n'y avait pas de travaux, comment ça allait se passer, et s'il y avait un contrat qu'il pouvait être adapté, puisque vous, en tant que juriste, vous avez dû aussi vous poser des questions, puisque, comme l'a dit votre confrère, M. Lombard, c'est que quelques lignes qui définissent la garantie d'usage, qu'aujourd'hui elle est à travailler quelque part un petit peu aussi, il y a peut-être des possibilités d'adaptation, de négociation. Donc, quelle mesure on peut arriver à trouver quelque chose ensemble qui corresponde davantage, à Port Grimaud, puisqu'effectivement, comme ça a été déjà dit tout à l'heure, les propriétaires investissent financièrement jusqu'à l'aplomb des quais.

### **Réponse de Julien Belda, Juriste**

Effectivement, il y a d'autres scénarios envisageables qui seraient le contrat annuel, c'est-à-dire qu'on reste sur une occupation du domaine public, comme dans les autres ports. La majorité des ports n'ont pas de garantie d'usage. Nous avons des gens qui vont payer chaque année une redevance d'occupation et cette redevance d'occupation n'a pas à être fléchée, elle peut être utilisée de la manière voulue par l'autorité gestionnaire. Donc ça peut être un inconvénient, à mon sens, de ce système-là, et c'est encore une fois quelqu'un qui vient de

loin, qui voit la situation, c'est que vous aurez des contrats annuels, ces contrats annuels seront, comme le nom l'indique, d'une durée d'un an, révocables, précaires, etc., et que, c'est dommage, parce que ça va avoir, à mon avis, tendance à dévaloriser votre propriété dans le cadre d'une transaction.

Vendre la maison en disant, je suis titulaire d'une garantie d'usage, je vais l'utiliser pendant 10 ans, ça veut dire qu'il reste encore quand même, par exemple, 25 ans, donc 25 ans, on comprend que la valeur de la maison, et là, ce n'est pas un débat de plusieurs parties, j'espère qu'on est à peu près tous d'accord, la valeur de la maison sera supérieure avec une garantie d'usage que sans garantie d'usage.

Mais, parce que moi, si je veux acheter une maison à Port Grimaud, je vais préférer l'acheter avec une garantie d'usage.

### **Réponse de Didier Rihouey - Égis**

La question à savoir, finalement, est-ce que les scénarios sont décorrélés ? Ils le sont complètement.

Alors, effectivement, on a produit cette vidéo, ce film, où on les a entremêlés, on a montré un scénario de la panne de l'église avec une capitainerie en avant-port. Pour autant, ces trois objets sont différents, ils sont complètement décorrélés. Et donc l'analyse multicritères que je vous ai présentée, elle ne porte que sur le scénario de la passe d'entrée, qui est l'objet qui coûte le plus cher, c'est pour ça qu'on le montre.

Et donc, ils sont complètement décorrélés et l'objet de cette concertation, c'est de venir discuter et échanger, pour faire émerger, finalement, sur chacune des problématiques et des questions, le scénario qui fait le plus consensus.

### **Question N°18 - Une habitante de PG2**

Lorsque je parle de décorréler, c'est vraiment décorréler chaque poste, c'est-à-dire qu'on comprenne l'impact de chaque travaux à faire, c'est-à-dire par exemple la capitainerie, est-ce qu'on pourrait envisager différentes possibilités avec le budget pour chacune des possibilités, l'impact que ça va avoir selon les possibilités qu'on aurait retenues, pareil pour la digue, pareil pour si on fait, si on rehausse ou pas la digue, ce genre de choses pour qu'on puisse, avec, chaque fois, une enveloppe budgétaire aussi différente.

Parce que nous, aujourd'hui, tout ce qu'on voit, c'est trois scénarios avec une enveloppe budgétaire globale, donc on doit quelque part vous dire, oui, on est d'accord avec le 1, le 2 ou le 3, donc on s'engage pour des travaux généraux et qui impactent, tous ces aspects. Alors qu'on pourrait choisir, effectivement, de dire, nous, effectivement, on est d'accord par rapport à l'ensablement pour faire quelque chose sur la digue sud, etc. En revanche, peut-être qu'on est un petit peu plus sceptique sur l'élévation de la digue nord, ce genre de choses, voilà...

## Réponse de Didier Rihouey - Égis

Les travaux qui sont susceptibles d'être financés par les garanties d'usage. Et comme vous pouvez le voir, là, finalement, il y a des travaux sur lesquels on n'a pas présenté de scénario, des travaux de renouvellement d'infrastructures qui pourraient concerner la mise en sécurité à l'intérieur du bassin, des travaux d'urgence qui sont prévus au marché, il y a des travaux de renouvellement d'équipements, des travaux de dragage. Ces scénarios d'aménagement, ils vous ont été proposés, on concerta dessus, mais ce qui sera mis dans les garanties d'usage peut, finalement, concerner d'autres typologies de travaux.

Et donc, aujourd'hui, rien n'est fermé.

Je voudrais amener des éléments de réponse parce que, pour le coup, des projets, j'en ai fait beaucoup dans plein d'endroits, et c'est la première fois qu'au stade préalable, c'est-à-dire qu'on est vraiment au stade amont, c'est aussi pour ça que ça coûte cher, parce que, finalement, toutes ces réunions publiques, etc., ça coûte.

On vient concerter et présenter des résultats partagés. Ce n'est pas un exercice facile parce qu'on arrive avec des choses, finalement, qui ne sont pas finies. Mais si on arrive avec des choses complètement finies, vous allez dire qu'on l'a fait sans vous.

Finalement, on est quand même aussi sur un travail itératif où on vient amener au débat des grandes typologies d'ouvrages, de solutions. C'est un exercice qui est, pour le coup, pour moi, assez nouveau parce que, généralement, quand on vient en concertation ou en débat public, le projet, il est quand même plutôt bien ficelé et, déjà, d'un point de vue d'ingénierie, on va dire qu'il est consolidé. Là, on est sur quelque chose de très amont.

On n'est pas du tout encore au stade avant-projet et études d'œuvre, donc, finalement, c'est une chance pour les habitants de Port Grimaud et tous les usagers de pouvoir bénéficier de ce brainstorming commun qu'on fait ensemble et de pouvoir partager vos avis. Je comprends les difficultés mais c'est une chance que vous avez.

## Question N°19 - Une habitante de Port Grimaud

Merci, parce que je rebondis sur ce que vous dites. C'est exactement ma question. La concertation se termine le 21 octobre. On a été très consultés, c'est vrai, de façon très inefficace, pour une chose, l'atelier qui s'est tenu il y a deux jours, le 1er octobre, où, là, on a eu un vrai échange, la possibilité de poser nos questions, d'obtenir nos réponses, un excellent dialogue où j'étais à la table avec Mme Meazza, très encourageant !

Ceci dit, cet atelier était dans le contexte de cette concertation qui se termine le 21 octobre. Comme vous dites, on ne nous a présenté depuis le mois de mai que des ébauches, que des débuts de scénarios sur lesquels on nous a demandé de juger, mais en fait, comment juger sur quelque chose qui n'est qu'une ébauche. Et donc, moi, je voudrais ici demander officiellement une continuation de cette concertation efficacement, c'est-à-dire par la voie d'atelier, comme il a été tenu le 1er octobre, et où on peut échanger sur les nouveaux scénarios, vous allez

avancer dans les ébauches, etc., etc., et où on peut être efficacement consultés sur travaux, doit-il y avoir des travaux ? quels travaux ? pour combien ? quel est l'enveloppe budgétaire ? et tenir compte des besoins, effectivement.

Parce que c'est là, dans ces ateliers ou en petits comités, on peut exprimer les besoins, puisque ces travaux ne devraient être entamés ou décidés qu'en fonction des besoins qui sont exprimés avec les habitants de Port Grimaud. Merci.

### **Intervention de l'animateur**

Je rappelle qu'il y aura quand même un bilan de cette concertation qui va être fait, et qui va tirer des conclusions sur certaines pistes qu'on ne connaît pas aujourd'hui, mais c'est juste pour vous dire que dans ce bilan, il y a des choses qui vont être actées, qui vont être présentées.

Donc on n'est pas tout à fait au bout de cette phase de concertation préalable. Il y aura des conclusions qui vous seront présentées prochainement.

On verra ce que disent ces conclusions, on ne le sait pas pour l'instant encore.

### **Intervention de François Xavier Mentzer - DGS Port Grimaud**

La collectivité s'est toujours engagée, s'agissant du coût des garanties d'usage. La collectivité s'est toujours engagée à ce que ce coût soit par co-proprétaire plafonné à 20 000 euros hors taxes, quel que soit le coût du scénario retenu. Donc, en gros, si vous divisez par 35, ça vous fait moins de 600 euros par an.

C'est un coût moyen qui sera indexé sur l'amarrage.

Les petits amarrages paieront moins que les gros amarrages, évidemment. Et le coût moyen, on ne sait pas où vous en dire plus aujourd'hui, il est de moins de 600 euros par an. Mais c'est écrit dans le règlement d'exploitation : La maison, le quai et le plan d'eau ne font qu'un. C'est le concept de Port Grimaud que tout le monde veut préserver, y compris la collectivité. Vous allez mal croire, mais c'est vrai. La preuve en est : c'est inscrit dans le règlement d'exploitation.

### **Intervention de Julien Belda, Juriste**

Une garantie d'usage c'est pour financer les travaux. S'il n'y a pas de travaux, il n'y a pas de garantie d'usage, donc vous ne pourrez pas avoir 35 ans. Ça, c'est clair et net. Ça ne serait pas légal.

Soyons de bonne fois, un règlement d'exploitation ne vaut pas de titre. Un titre individuel, on va donner un titre après une redevance. Un règlement d'exploitation prévoit les modalités d'occupation.

Voilà, donc la modalité d'exploitation, c'est qu'on ne s'interdit pas, au contraire, de prévoir un quai, une maison et un bateau. Parce que c'est dans l'intérêt des Port Grimaudois. On est bien d'accord ?

#### **Question N°20 - Une habitante de Port Grimaud**

Donc, vous nous avez indiqué que la garantie d'usage sera sur 35 ans et plafonnée à 20 000 euros, grosso modo. Par contre, est-ce que vous pouvez nous dire si dans le contrat d'amarrage, il y a des clauses qui permettront d'encadrer et ou de limiter les augmentations ?

#### **Réponse de Julien Belda, Juriste**

Alors, je vais vous répondre sur ce qui se fait partout en France. C'est quand même une bonne base. La garantie d'usage, ça vous garantit que votre contrat sera toujours renouvelé. Sinon, la commune, la collectivité, la régie, vous rembourse le montant que vous avez payé. Il peut y avoir des systèmes de développement, peu importe. Voilà, grosso modo, le schéma.

Moi, ce que je peux vous dire, c'est que les autorisations étant annuelles, on est tous d'accord sur ce principe, chaque année, c'est un nouveau contrat. Autorisation annuelle, l'année d'après, c'est un nouveau contrat. Contrat d'un an.

Au terme d'un contrat d'un an, tout est possible. Mais c'est dans tous les ports de France.

Ce n'est pas qu'extraordinaire, à Port Grimaud, il y a des contrats d'un an et la redevance peut être modifiée. C'est le cas de tous les ports de France. Donc, ce n'est pas du tout une création de Port Grimaud.

C'est ce qui s'applique, parce que c'est ce que prévoit le code des transports, qui n'autorise pas la régie à donner des contrats supérieurs à un an, sauf s'il y a des garanties d'usage. Donc, il y a deux choix. C'est l'AOT annuelle, et avec toujours la possibilité de revoir le tarif, mais quelle que soit la mairie ou quelle que soit la ville.

Les garanties d'usage permettent à la personne d'être rassurée sur le fait qu'elle aura son emplacement, avec son bateau, en face de sa maison. Vous n'aurez pas de meilleur système, puisque c'est le seul.

#### **Question N°21 - Un habitant de Port Grimaud**

Nous avons bien compris qu'il y aura le paiement d'une redevance annuelle à l'occupation. Alors, est-ce que vous pouvez nous donner la différence de tarif qu'il y aura entre une personne qui aura signé la garantie d'usage avec une personne qui n'aura pas signé la garantie d'usage pour la même occupation du plan d'eau et pour le même service rendu ?

### **Réponse de Julien Belda, Juriste**

Alors, quand une redevance d'occupation, ce n'est pas un service rendu. Ce n'est pas un droit de port. Juridiquement, c'est deux régimes juridiques différents. Mais je comprends votre question.

Mais là, on est sûr ce qu'on appelle des catégories différentes d'usagers. Objectivement, il y a des situations différentes, même si elles sont très ressemblantes. Quand vous prenez le train à côté d'un enfant et d'un vieillard, vous n'allez pas payer le même prix, parce qu'il y a des catégories d'usagers et pourtant, elles ont exactement le même service.

Donc là, l'idée c'est qu'il y a un stationnement qui est fait. Le stationnement, il est annuel parce que la personne ne veut pas de garantie d'usage parce que c'est son choix. Pourquoi pas, il y aura un tarif qui, je crois savoir, est à l'étude et qui sera évidemment moins avantageux que celui qui est titulaire des garanties d'usage.

Parce qu'on tient compte que le titulaire des garanties d'usage finance des travaux et que dans ces conditions, il aura droit, et c'est à l'étude, à une petite ristourne. C'est à l'étude. Oui, mais parce qu'on ne peut pas faire beaucoup mieux.

### **Question N°22 - Un habitant de PG2**

Je suis un nouveau résident et j'ai mon bateau depuis quelques jours.

Dans tous les ports de France, si je veux signer le contrat avec la régie du port concernant un contrat d'amarrage, si c'est trop cher, je m'en vais. Là, j'ai ma maison avec mon quai qui est en bas de ma maison. Là, on me dit, demain, chaque année, on va vous proposer un tarif.

L'année prochaine, c'est 50 euros du mètre carré, 80 euros du mètre carré. C'est ma maison et mon bateau qui est devant.

La question, elle est là. Nous ne sommes pas tous les ports de France.

### **Réponse de Julien Belda, Juriste**

Moi, je comprends parfaitement votre point de vue et je vais vous répondre. En fait, si vous voulez, encore une fois, on va faire un petit effort d'imagination. Quand il y a une maison et qu'on vous donne un droit de parking en face, on va vous augmenter, on ne va pas vous augmenter, c'est la voirie publique.

Là, on est sûr un plan d'eau domaine public. Sauf que l'inconvénient en plus qu'il y a sur le plan d'eau, c'est que les textes s'imposent, comme on l'a dit dans les cas de droits, nous disent c'est qu'un an ! on ne peut pas faire autrement, à part violer les textes.

Le tarif est attaché au contrat.

Normalement, vous devriez payer plus cher parce que pour la loi, vous avez plus d'avantages. La loi nous dit, plus on a d'avantages à occuper le domaine public, et plus on doit payer cher.

Et là, ce n'est pas le cas. C'est pour ça que, ce n'est pas pour vous blesser ou quoi que ce soit, c'est pour vous dire ce que dit la loi. La loi nous dit, la redevance tient compte des avantages de toute nature.

Si vous avez la faculté d'avoir un bateau face à votre maison, c'est un avantage par rapport à n'importe qui. Et là, finalement, la mairie fait en sorte que vous vous en tirez mieux.

Donc, je comprends que ce ne soit pas entièrement satisfaisant,

#### **Intervention de François Xavier Mentzer - DGS Port Grimaud**

Pour apporter un complément qui est peut-être plus intellectuel, vous savez, quand vous construisez une maison dans une commune, vous n'allez pas demander au maire de ne pas augmenter les impôts au motif que vous avez construit.

L'augmentation, elle sera pour tous les usagers. Elle n'est pas unipersonnelle.

#### **Question N°23 - Une habitante de Port Grimaud**

Le prix du contrat est de 20 000 euros maximum. Ce montant de 20 000 euros, clairement, ne va pas suffire à couvrir le coût des travaux. Donc, qui va financer l'excédent et les surcoûts si nous sommes fixés à 20 000 euros maximum. C'est le prix du contrat qui n'est pas révisable.

#### **Réponse de François Xavier Mentzer - DGS Port Grimaud**

Le volume des garanties d'usage viendra financer les travaux en question. Le delta sera financé par les réserves de la régie. C'est de l'autofinancement ou du financement que nous irons chercher auprès d'acteurs comme l'Europe. La mairie dispose de modèles solides pluriannuels d'équilibre financier qui permettent de déterminer précisément nos capacités d'emprunt et remboursement.

#### **Question N°24 - Une habitante de Port Grimaud**

Serait-il possible de prévoir une réunion de présentation du bilan de concertation ?

#### **Réponse de Monsieur le Maire**

Oui

-----