

## ACTUALITÉS



## PROJET ECOBLEU : OÙ EN SOMMES NOUS ?

Plusieurs travaux conformes au projet Ecobleu ont d'ores et déjà été réalisés depuis 2020.

En ce début d'année 2022, ils se poursuivront. La commune va notamment procéder à la destruction du Quai 14 (en béton vieillissant, avec de nombreux problèmes de réseaux, palplanches affaiblis etc...) puis la SPL Port Heraclea le remplacera par une nouvelle panne flottante avec de nouvelles bornes avant le mois d'avril 2022 (voir l'avancement et les photos sur notre site web [www.port-heraclea.fr](http://www.port-heraclea.fr)).

Parallèlement, la Ville va changer de Maître d'œuvre. Ce dernier devra proposer une nouvelle version de l'avant-projet détaillé en tenant compte de l'évolution des coûts et des adaptations non substantielles et conformes au dossier loi sur l'eau.

Le projet restera proche de celui qui avait été approuvé par le Préfet mais prendra en compte les travaux et aménagements déjà réalisés : changement des pannes flottantes 9, 10 et 6, modifications des tailles de places et des appareils de mouillage, mise en conformité des alimentations des réseaux d'électricité et des bornes de distribution en fonction des nouvelles catégories de bateaux, début des travaux Place Sainte-Estelle, destruction de l'ancien bâtiment d'Azureva. Et plus récemment, les travaux de confortement et de sécurisation de la falaise qui viennent d'être achevés, permettront de poursuivre l'implantation de nouveaux commerces nautiques sur ce secteur.

Une fois le maître d'œuvre désigné, les consultations seront lancées pour sélectionner les entreprises qui réaliseront la suite des travaux du projet. Selon le calendrier qui sera mis en place, les travaux devraient débuter durant l'hiver 2023 pour se terminer fin 2024-début 2025.

## F.A.Q.

EDITION SPÉCIALE  
« QUESTIONS/RÉPONSES »



Nous avons souhaité rassembler les « Questions les plus fréquemment posées » (F.A.Q) et tenter d'apporter des réponses précises et synthétiques à la fois. Ci-dessous, 12 questions et leurs réponses sur les pages suivantes.

**Q 1 : Est-il possible d'allonger la durée d'un contrat de garantie d'usage dont l'échéance est fixée à 2025?**

**Q 2 : Que va-t-il se passer en 2025 pour les titulaires de Garantie d'Usage ?**

**Q 3 : Que va-t-il se passer en 2025 pour les plaisanciers en forfait annuel sur une place « Mise à Disposition » par le titulaire de la garantie d'usage de la place?**

**Q 4 : Est-il possible de proposer à un autre plaisancier de racheter un contrat de garantie d'usage 2025?**

**Q 5 : Que va-t-il se passer en 2025 pour les clients qui mettent à disposition leur emplacement à des professionnels?**

**Q 6 : Quel est le montant maximum que l'on peut percevoir en revenus locatifs sur une place mise à disposition?**

**Q 7 : Est-il possible de prêter sa place à un ami?**

**Q 8 : Que faut-il faire quand un plaisancier souhaite changer de bateau?**

**Q 9 : Comment la Capitainerie va-t-elle facturer un dépassement de catégorie ?**

**Q 10 : Quelles mesures incitatives ou commerciales le port propose-t-il l'hiver?**

**Q 11 : Comment fonctionnent les listes d'attentes mises en place par la SPL PORT HERACLEA depuis 2020?**

**Q 12 : Est-il possible d'acheter un nouveau contrat de garantie d'usage?**

Toutes les réponses dans les pages suivantes...

# F.A.Q. (SUITE)

## **Question 1 : Est-il possible d'allonger la durée d'un contrat de garantie d'usage dont l'échéance est fixée à 2025?**

Un titulaire de contrat de garantie d'usage dit « 2025 » (ancien contrat qui prévoit la fin du droit d'usage au 13/08/2025), a eu la possibilité pendant la phase de commercialisation (de 2017 à fin 2019) de repartir pour un nouveau contrat de garantie d'usage (avec un début au 01/01/20) et pour des durées de 15, 20 ou 30 ans. Depuis le 01/01/20, il n'est plus possible de se voir reprendre l'ancien contrat de garantie d'usage (2025) pour obtenir un nouveau contrat. La reprise anticipée du contrat est certes toujours possible, mais sans réattribution d'un autre contrat. On ne pourra donc pas allonger la durée initialement prévue dans les contrats qui se terminent en aout 2025.

## **Question 2 : Que va-t-il se passer en 2025 pour les titulaires de Garantie d'Usage ?**

Si le titulaire occupe son emplacement depuis au moins trois ans avec un bateau lui appartenant majoritairement et s'il est inscrit en liste d'attente pour une attribution en forfait annuel, alors la SPL PORT HERACLEA pourra lui proposer de rester au port avec un forfait annuel.

Si non, la place sera automatiquement proposée à un nouveau plaisancier de la liste d'attente « Forfait annuel » ou « Echange de catégorie Forfait annuel ».

Pour les professionnels détenteurs de garantie d'usage jusqu'en 2025, l'occupation en forfait annuel après cette échéance et sur ces emplacements ne sera possible qu'à condition d'être le propriétaire majoritaire du bateau.

Dans le cas où jusque là, l'emplacement était utilisé pour leurs clients (en théorie, à la saison et avec plusieurs bateaux, puisque l'occupation à l'année par un même bateau d'un client n'est pas autorisée) : nous invitons les professionnels dès maintenant à contacter leurs clients pour qu'ils s'inscrivent en liste d'attente si ce n'était pas déjà fait, mais surtout, à régulariser leur situation s'ils ont l'intention de laisser ce client sur l'emplacement. Dans ce cas, nous pouvons proposer un forfait annuel au client à condition d'avoir de la part du professionnel le mandat de mise à disposition sur lequel il sera spécifié de mettre à disposition la place à ce client précisément pour les trois prochaines années. Nous leur ferons alors un contrat en forfait annuel (voir ci-après l'avantage pour eux d'obtenir un contrat).

## **Question 3 : Que va-t-il se passer en 2025 pour les plaisanciers en forfait annuel sur une place « Mise à Disposition » par le titulaire de la garantie d'usage de la place?**

Si un même plaisancier occupe pendant au moins 3 ans en forfait annuel un emplacement mis à disposition par le titulaire de la garantie d'usage, il lui sera alors proposé la possibilité de renouveler son forfait annuel même si la garantie d'usage est arrivée à son terme (2025 ou en reprise anticipée).

## **Question 4 : Est-il possible de proposer à un autre plaisancier de racheter un contrat de garantie d'usage 2025?**

Non, seule la SPL PORT HERACLEA peut faire une offre de reprise de la valeur résiduelle de la garantie d'usage (calcul et formule spécifique à ces anciens contrats). La réattribution de la place se fait alors uniquement selon la liste d'attente des forfaits annuels.

A savoir : le plaisancier qui souhaite vendre son bateau avec la place en contrat de garantie d'usage peut éventuellement conserver sa garantie d'usage et mettre à disposition la place au futur acquéreur de son bateau. Ce dernier pourra y rester en forfait annuel. Mais..., si le titulaire se fait reprendre son droit par le port ou s'il décède avant la fin du droit d'usage (2025), et que l'occupation en forfait annuel est inférieure à 3 ans, il ne pourra pas rester sur l'emplacement en forfait annuel et devra libérer la place (qui sera ré-attribuée selon la liste d'attente).

Attention, pour avoir minimum 3 ans d'ancienneté en Forfait Annuel sur une place mise à disposition par un titulaire de contrat se terminant en 2025, il faut que le contrat débute dès le 01/01/2022.

## **Question 5 : Que va-t-il se passer en 2025 pour les clients qui mettent à disposition leur emplacement à des professionnels?**

Lorsque leur droit s'arrête (en 2025 ou suite à une reprise anticipée), la mise à disposition aussi, et l'emplacement sera proposé soit au professionnel en contrat « saisonnier pro longue durée », soit s'il refuse, à la liste d'attente des forfaits annuels.

Enfin, pour bénéficier d'un revenu locatif sur une place mise à disposition, il est impératif que le titulaire de la garantie d'usage signe chaque année son mandat de mise à disposition. Sans cela, nous ne pourrions pas effectuer l'opération de reversement de revenus locatifs.

# F.A.Q. (SUITE)

## Question 6 : Quel est le montant maximum que l'on peut percevoir en revenus locatifs sur une place mise à disposition?

Les indemnités sont plafonnées au montant d'un forfait annuel (moins les frais d'honoraires de gestion de 15%) et correspondent aux encaissements réels sur l'occupation. Ainsi, si une place de 21m est mise à disposition en juin et juillet mais que la place n'a pas été occupée tous les jours et qu'elle est occupée par des bateaux de taille inférieure (17m ou 18m), alors seuls les montants facturés et encaissés seront reversés (moins 15%). Enfin, si un bateau de 15m occupe une place de 14m, seule l'indemnité correspondant à l'occupation d'une catégorie 14m sera reversée.

## Question 7 : Est-il possible de prêter sa place à un ami?

Le prêt à titre gratuit et la sous-location par les titulaires sont strictement interdits et peuvent être une cause de rupture du contrat. Toute occupation sans droit ni titre sera facturée à la journée au plaisancier qui occuperait cet emplacement. Enfin, la SPL PORT HERACLEA facturera en plus une indemnité au titulaire du contrat équivalant à 20% du forfait annuel dans le cas d'une mise à disposition par un titulaire d'un contrat de garantie d'usage antérieur à 2011 (ancien contrat qui prévoyait une clause de prêt).

## Question 8 : Que faut-il faire quand un plaisancier souhaite changer de bateau?

Il doit avant toute chose se rapprocher de la Capitainerie afin de les informer de son projet avant l'achat ou la mise en place du bateau sur la place. La Capitainerie va alors rappeler au plaisancier les dimensions contractuelles associées à la catégorie de son emplacement et aux éventuelles particularités techniques de la place (tirant d'eau, voisinage, rayon d'évitement, type d'amarrage, etc.). Le plaisancier doit impérativement obtenir l'accord de la Capitainerie avant de procéder à un changement de bateau et effectuer la mise à jour de son contrat.

La largeur du bateau, telle que mentionnée dans les documents officiels, doit être majorée de la largeur prévue pour les protections de ce dernier conformément à la grille des tarifs qui précise les dimensions maximales des navires. Par exemple, sur une catégorie 8, la largeur de la place est de 3m, mais le bateau ne doit pas dépasser 2,8m.

La longueur du bateau est uniquement la longueur « hors-tout » (et non de flottaison ou de coque souvent mentionnées dans les papiers et actes de francisation).

La Capitainerie a commencé à procéder à des

régularisations pour non respect des dimensions suite à des contrôles. Tant que les travaux du port ne sont pas complètement terminés, nous pouvons tolérer que les bateaux qui étaient déjà en place avant la création de la SPL ne soient pas pénalisés à condition qu'ils aient fait les démarches nécessaires pour s'inscrire dans la liste d'attente d'échange de catégorie pour régulariser leur situation à l'issue des travaux.

Tout changement de bateau (même avec des dimensions identiques ou inférieures à celles de l'ancien bateau) devra impérativement être conforme aux exigences contractuelles et techniques de la catégorie concernée.

Tout dépassement sur l'occupation du domaine public portuaire peut faire l'objet d'une facturation en plus de ce qui aura été facturé initialement dans le contrat de garantie d'usage ou forfait annuel. Cette facturation ne vaut pas contrat ou droit d'occupation.

## Question 9 : Comment la Capitainerie va-t-elle facturer un dépassement de catégorie ?

En cas d'attribution d'un emplacement adéquat pour être occupé avec un bateau de catégorie supérieure à celle du contrat initial et après accord écrit par la SPL PORT HERACLEA, l'excédent occupé sera facturé annuellement comme suit :

Si le bateau est présent à l'année sur la place, la facturation de l'occupation de l'espace occupé se fera sur la base d'un forfait annuel (différence entre le tarif du forfait annuel de la catégorie occupée et celle prévue dans le contrat).

Concrètement, il sera procédé sur le compte du plaisancier à la génération d'une facture du forfait annuel de la catégorie occupée physiquement et un avoir d'un montant du forfait annuel correspondant à la catégorie contractée initialement.

Si le bateau n'est présent que partiellement (juillet/aout par exemple), il sera procédé de manière identique mais en utilisant les tarifs d'occupation saisonnière au lieu du tarif forfait annuel.

## Question 10 : Quelles mesures incitatives ou commerciales le port propose-t-il l'hiver?

Si vous naviguez l'hiver, le Challenge NauticSpot permet de bénéficier d'une remise de -25% sur les charges annuelles à condition de réaliser 15 sorties d'au moins 1h du 01/01 au 15/04 et du 01/10 au 31/12 de chaque année, moyennant 50€ de frais d'inscription (prix coûtant du dispositif électronique



## F.A.Q. (FIN)

individuel de contrôle des sorties, type capteur sur ponton).

Pendant la période des travaux portuaires, si vous sortez en hivernage à terre votre bateau du 01/01 au 15/04 et du 01/10 au 31/12 de chaque année, vous bénéficiez également d'une remise de -25% sur les charges annuelles.

Attention, cette dernière formule (sortie pour hivernage) ne permet pas de bénéficier des indemnités de revenus locatifs sur la même période.

### Question 11 : Comment fonctionne les listes d'attentes mises en place par la SPL PORT HERACLEA depuis 2020?

Suite à une grande commercialisation de plus de 520 nouveaux contrats de Garantie d'Usage, les élus et la SPL PORT HERACLEA ont proposé au choix des durées de 15, 20 ou 30 ans, ou bien de rester en Forfait Annuel s'ils ne souhaitent pas opter pour des garanties d'usage dont les dates de début étaient contractuellement fixées au 01/01/2020. A compter de cette date, la SPL PORT HERACLEA a ouvert une liste d'attente pour ceux qui souhaitent obtenir un forfait annuel. La liste d'attente existante de l'ancien Port Public pour les demandeurs de contrats en garantie d'usage a été actualisée. Deux inscriptions par foyer sont possibles (par exemple, une inscription pour une catégorie 12m en Forfait Annuel, et une autre inscription pour une catégorie 13m. Ou bien autre exemple, une inscription en catégorie 12m en Forfait Annuel, une inscription en Garantie d'Usage pour une catégorie 11m).

Ceux étant déjà bénéficiaires d'un contrat peuvent demander à s'inscrire en liste d'attente « d'Echange de Catégorie ». Ils sont prioritaires en cas de libération de place.

Le règlement complet de la gestion de la liste d'attente est disponible sur demande.

Les attributions de contrat se font après la saison, entre novembre et décembre. Un formulaire disponible en ligne sur le site internet du port ([www.port-heraclea.fr](http://www.port-heraclea.fr)) et doit être envoyé à l'adresse [contact@port-heraclea.fr](mailto:contact@port-heraclea.fr) ou déposé à la Capitainerie si vous n'avez pas d'email. Un numéro unique d'enregistrement vous sera alors attribué et communiqué par la Capitainerie. Toute personne inscrite en liste d'attente doit obligatoirement renouveler sa demande chaque année au mois d'octobre pour être maintenu en liste d'attente.

Pour les contrats « saisonniers », les demandes se font par email dès le mois de janvier de chaque année. Priorité donnée par date de réception, dossier

complet (papiers du bateau, assurance à jour, dates demandées), et selon la durée (priorité à une durée plus longue, sans toute fois excéder 10 mois).

### Question 12 : Est-il possible d'acheter un nouveau contrat de garantie d'usage?

Les garanties d'usage sont commercialisées lorsqu'il est nécessaire de réaliser des travaux ou des ouvrages qui nécessitent une participation financière par le biais des garanties d'usage sur des durées allant au maximum de 35 ans. L'ancien Port Public dans les années 90 a fait l'objet d'une commercialisation avec plus de 320 garanties d'usage de 35 ans dont l'échéance est fixée au 13 août 2025. Entre 2017 et 2020, le projet Ecobleu a lui aussi été l'objet d'une commercialisation avec près de 525 contrats de 15 ans, 20 ans et 30 ans (échéance en 2035, 2040 et 2050). Le nombre de contrats vendus est fonction de l'enveloppe budgétaire des travaux et du montant à financer. Il n'y aura donc pas d'autre contrat à vendre avant quelques temps (lors d'un projet d'aménagement important par exemple). Le seul moyen à ce jour d'obtenir un contrat de garantie d'usage au port Heraclea de Cavalaire est de reprendre un contrat existant. Par exemple, lorsqu'un plaisancier, détenteur d'un nouveau contrat (dont l'échéance est en 2035, 2040 ou 2050) arrête son contrat, la SPL lui reprend la valeur du contrat au prorata temporis (conformément à la formule inscrite dans le contrat) et la propose par avenant en liste d'attente avec une majoration de 3% d'honoraires de transfert.

## PLAN D'EAU

### Pendilles / Rappels à quai

Dans sa démarche d'uniformisation des amarrages entre les deux bassins, nos agents ont procédé au changement de côté des pendilles sur les quais du bassin Est. Pour l'ensemble du port, le rappel à quai (pendille) se trouvera toujours « côté mer » ou côté extrémité du ponton. C'est d'ailleurs ainsi dans la plupart des ports de plaisance.

#### Une édition Port Heraclea

Directeur de la publication : Philippe LEONELLI Comité de rédaction : M.E. QUIROUARD-FRILEUSE/V. DUBILLE/S. DESAUW/C. GRIMAL / Impression Port Heraclea - Tirage : 1000 ex.