

## Base nautique du Pont – Recueil de données

Ce document est destiné à rassembler les informations et les chiffres connus concernant le projet de la base nautique du Pont. Ces données ont vocation à être utilisées dans tout chiffrage de fonctionnement du futur équipement.

### Synthèse de la réunion 7 septembre 2010

#### L'enquête Mairie-Station Nautique

Les résultats de l'enquête sont les suivants :

- Les sondés sont en majorité des adhérents de l'Avoile et de la SNBSM
- 40% ne sont pas en résidence principale à Saint-Malo
- 80% des propriétaires possèdent un monocoque, 20% un catamaran
- Ils effectuent en moyenne 26 sorties par an
- 50% remettent leur bateau l'hiver sur un terrain privé pour le stationner l'été à la plage du Pont
- 86% se déclarent intéressés par le futur équipement et prêts à changer leurs habitudes ou à accélérer un achat
- La préférence va à une utilisation toute l'année (70%) pour un forfait « tout compris » (50%)
- L'échelle de prix (700 à 1100 €) apparaît rédhitoire
- Le prix de 7 € pour une manutention hors forfait est cependant proche d'un niveau socialement acceptable

#### L'enquête L'Avoile

Les résultats (partiels) de l'enquête sont les suivants :

- les sondés sont en majorité des adhérents de l'Avoile et de la SNBSM
- La période de pratique de la voile va de mars à novembre (9 mois)
- Le tarif moyen que les propriétaires sont prêts à consentir s'établit à 300 € pour un dériveur et un Hobie Cat 16 et à 370 € pour un Hobie Cat 18
- 50% se déclarent prêts à changer leurs habitudes de stationnement, et privilégient un forfait « tout compris »
- Un projet permettant d'accueillir 200 bateaux en 2013 n'a pas pu être présenté dans le détail.

#### La proposition SNBSM

La SNBSM propose de prendre en charge l'équipement sur la base d'un modèle comprenant :

- Locations d'emplacements pour propriétaires privés (250 places)
- Point Passion Plage
- Activités commerciales de loisirs et compétition catamarans

#### La proposition Surfschool

Surfschool n'a pas eu matériellement le temps d'élaborer une proposition, alors que cela rentrait dans ses intentions. L'association propose de présenter son projet en octobre ou novembre.

#### La proposition Station Nautique

En tant que fédération d'associations, la Station Nautique souhaite éviter une utilisation trop restrictive du terrain disponible et apporter un maximum de valeur sociale et sportive au projet. Elle propose que les associations travaillent au sein d'une commission de la Station Nautique à l'élaboration d'un projet commun.

#### Conclusion

Une réunion est prévue en novembre, au cours de laquelle L'Avoile, la SNBSM et Surfschool pourront, si elles le souhaitent, présenter un nouveau projet basé sur les postulats suivants :

- le tarif proposé aux usagers sera de maximum 400 euros, « prix de marché » constaté sur la Côte d'Emeraude
- le futur aménagement pourra contenir un nombre maximum de 175 places de bateaux
- le projet détaillera 3 types d'activités devant concourir à l'équilibre financier :
  - o locations d'emplacements à titre privé
  - o activité commerciale de type Point Passion Plage
  - o activité sportive, associative et/ou en lien avec la politique sportive des collectivités territoriales
- dans tous les cas de figure, la Mairie de Saint-Malo ne souhaite pas participer pas aux frais de fonctionnement

**La superficie disponible**

3 emprises figurent au Plan Local d'Urbanisme :

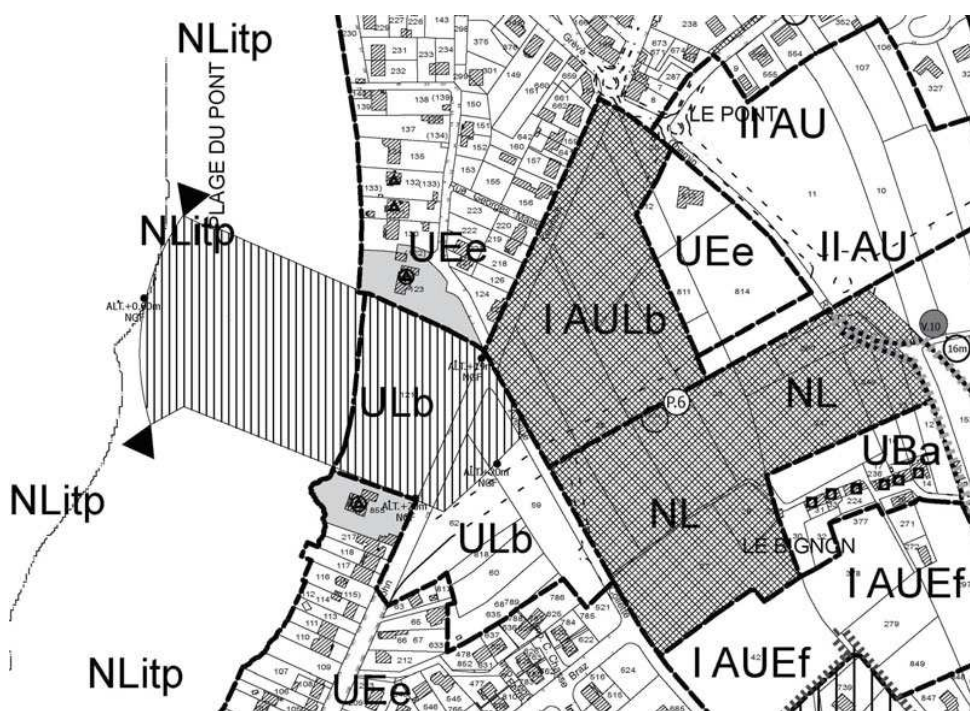


Figure 1 : zonages du PLU aux abords du Pont (source : DAUF – Mairie de St Malo)

Ce qui se traduit aujourd'hui par la répartition suivante des zones, en fonction de leur future destination, sachant que le projet dispose actuellement d'une surface de 10 600 m<sup>2</sup> et se situe à proximité immédiate d'un futur quartier d'habitation :

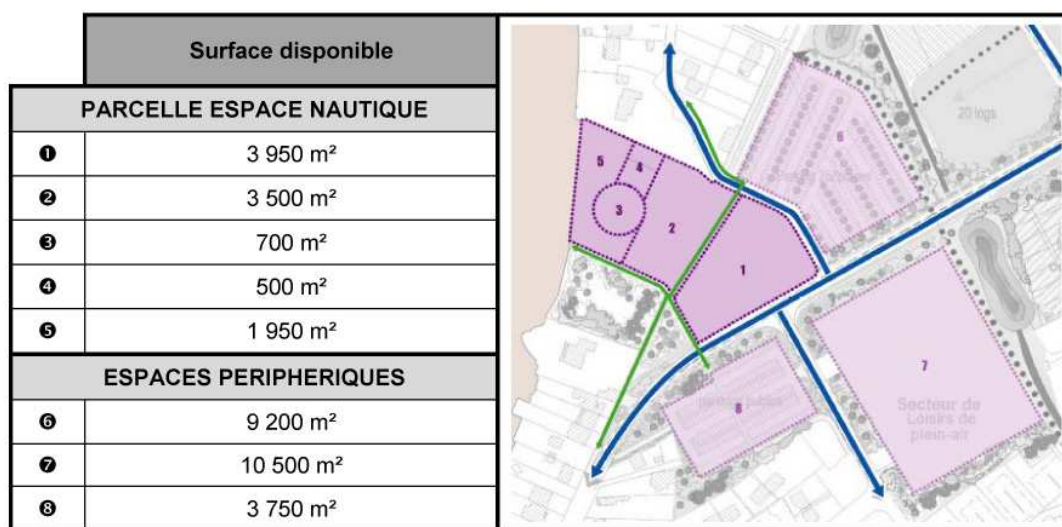


Figure 2 : superficies des zones (source : Créocéan)

Dans le détail, on trouve :

- **une zone ULb**, où se trouve l'emprise actuelle du projet (zones 1 à 5 et 8 de la figure 2) :
  - o « zone d'animations de plein air à vocation de loisirs et sportive ». Il s'agit d'espaces verts avec une constructibilité moyenne et s'attachant à préserver la qualité du site.
  - o comportant une servitude de vue, matérialisant une coupure verte jusqu'à Limoëlou et un cône de visibilité jusqu'à la mer (partie hachurée de la zone ULb sur la figure 1). Cela signifie que toute construction est interdite dans l'emprise de cette servitude de vue, sauf à enterrer les bâtiments.
  - o la Mairie possède la maîtrise foncière de la zone ULb.

- **une zone IAULb** (zone 6 de la figure 2) :
  - o « zone de type ULb ouverte à l'urbanisation ».
  - o prévue pour accueillir des parkings à destination des riverains, estivants, utilisateurs de la base, et visiteurs du secteur de loisirs (zone NL suivante).
  - o une petite partie de cette zone est actuellement consacrée au projet afin de pouvoir accueillir un bâtiment en dehors de la servitude de vue. Aujourd'hui, la Mairie n'a pas la maîtrise foncière de cette partie de terrain.
- **une zone NL** (zone 7 de la figure 2) :
  - o « zone naturelle et rurale à dominante de loisirs de plein air ».
  - o Exclusivement prévue pour accueillir des manifestations et des capacités exceptionnelles de stationnement,...

### Les contraintes environnementales

- **Pente** : elle est en moyenne de 13,5%. En effet, le haut de la plage est à +7m NGF et le point haut de l'avenue Kennedy, 90 m plus loin, est à +19m NGF, ce qui donne 13,5%.
- **Protection du site** : le Pont et la Varde constituent un site naturel inscrit, ce qui se traduit par le zonage NLitp dans le PLU (cf. figure 1).
  - o l'Architecte des Bâtiments de France aura des exigences en matière d'intégration paysagère de l'équipement, générant un surcoût d'investissement qui ne peut pour l'instant pas être chiffré.
  - o beaucoup de riverains du site, via associations et comité de quartier, se sentent concernés par la préservation du site et sa qualité de vie.
- **Etude d'impact** : étant donné que le projet se situe en site inscrit, l'étude d'impact sera nécessaire, assortie d'une enquête publique. Il faut donc se prémunir contre de possibles conclusions négatives de l'étude :
  - o compléter le projet avec des installations de sécurité : déplacement du poste MNS au bas de la future base.
  - o construire une cale longitudinale et non perpendiculaire au trait de côte
  - o respecter les prescriptions du PLU concernant la servitude de vue
  - o éviter voire proscrire certains matériaux (béton, bitume) pour la réalisation des parkings à bateaux

### Le nombre de bateaux

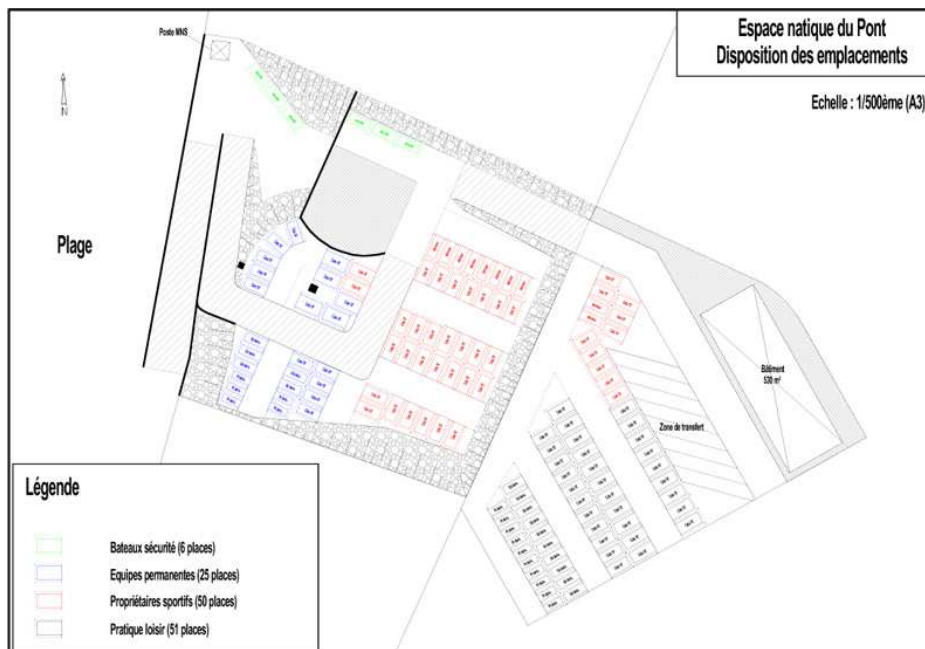


Figure 3 : simulation d'un plan de stationnement avec bâtiment d'accueil (source : Créocéan)

La déclivité du terrain signifie en particulier que les 10 600 m<sup>2</sup> ne sont pas utilisables à 100% par des places de stationnement. Il y aura inévitablement une perte importante « d'occupabilité » du terrain :

- L'emprise actuelle du projet n'autorise que 125 places (cf. figure 3).
- Un projet à 150 places est possible si l'on ne construit pas de bâtiment.
- Au final, le projet ne pourra pas excéder 175 places, à condition qu'il soit possible, via une modification du PLU, de récupérer de l'espace sur la zone IAULb qui n'est pour l'instant pas destinée au futur équipement.

## Les contraintes de déplacement

- **Accès au bassin tampon pour maintenance** : à ne pas oublier dans le fonctionnement de la base nautique
- **Largeur de la cale** : dans l'idéal, la circulation doit se faire à double sens. Cependant une telle largeur sur la cale (>6m) peut poser problème lors de l'étude d'impact et dans l'avis de l'ABF. Ce point n'est donc pas totalement validé.
- **Manutention forcément motorisée** :
  - o Du haut de la plage à l'avenue Kennedy, au minimum 170 m de montée à 13,5%, en zigzag
  - o Du bas de la plage à marée basse (vives eaux) jusqu'au fond de la zone ULb, plus de 700 m de distance
  - o Seuls les dériveurs très légers (de type Laser) pourraient ne pas faire l'objet de manutentions motorisées
- **Hypothèses liées à la manutention**, sur la base des travaux Créocéan :
  - o Quad neuf à l'achat : 4000 €
  - o Assurance : 200 €/quad
  - o Amortissement sur 2 ans, avec revente à 1000 €
  - o 5200 manutentions annuelles sur environ 120 jours d'activité, soit une moyenne de 43 manutentions/jour.

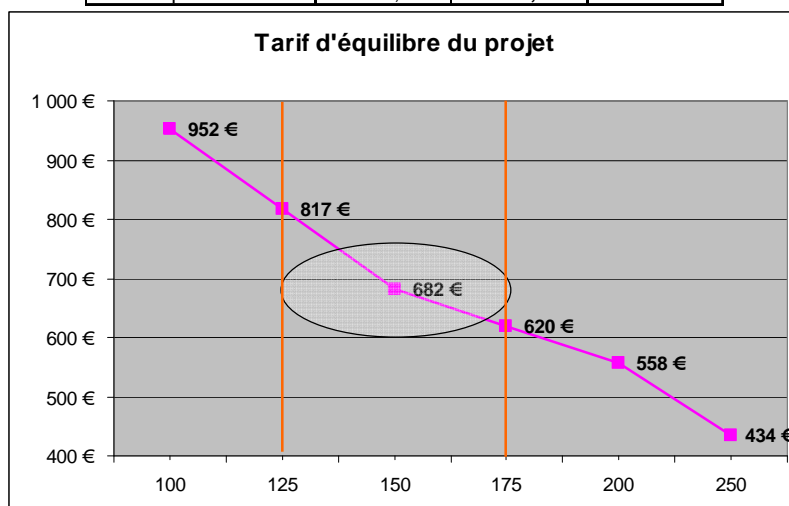
	Nombre de bateaux	Jours par an	Taux de remplissage	Taux de manutention	Manutentions
Activité sportive	20	50	100%	100%	1000
Loisir type PPP	20	62	80%	90%	893
Événements	50	10	100%	100%	500
Locations propriétaires	150	26	80%	90%	2808
<b>TOTAL</b>					<b>5200</b>

- o 120 jours = été + 60 jours en printemps et automne.
- o Consommation : 5200 manutentions de 700 m à 5l/100, avec un litre à 1,30 € = 240 €. Arrondi à 0,5 k€
- o Nombre de quads nécessaire (raisonnement sur la période de pointe) : 50 manutentions sur 1 h, avec 12 manutentions horaires par quad (1 A/R d'au moins 500 m = 5 mn) = 4 quads

## Coûts estimés

- **Le coût d'investissement** :
  - o Bâtiment : 1,25 M€ TTC +/- 20%
  - o Infrastructures : 2,4 M€ TTC +/- 15%
  - o Le surcoût éventuel lié à l'intégration paysagère demandé par l'ABF n'est pas connu
- **Le coût de fonctionnement** (rapporté à la place de parking) :

	Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3
Nombre de bateaux	100	150	250
CA	39 450 €	49 850 €	70 225 €
<b>Tarif moyen par bateau</b>			
	395 €	332 €	281 €
<b>Déficit moyen</b>			
	558 €	350 €	153 €
<b>Tarif d'équilibre</b>			
	952,00 €	682,00 €	434 €



Entouré : domaine de pertinence économique

## Présentation souhaitable des hypothèses

### Le nombre de bateaux

Au vu de ce qui a été exposé précédemment, il est recommandé, par prudence, d'établir des scénarios avec les 3 hypothèses suivantes : 125 - 150 - 175

### Le compte de résultat

Les postes à chiffrer sont, *a minima* :

Recettes	Charges
<ul style="list-style-type: none"><li>- Locations d'emplacements</li><li>- Activité estivale de type PPP</li><li>- Activité Loisir à l'année</li><li>- Revenus exceptionnels liés aux événements ou compétitions</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Salaires</li><li>- Charges locatives : assurance, entretien, nettoyage, travaux de maintenance des locaux de stockage et d'entretien du matériel</li><li>- Manutention : amortissement, maintenance, assurance, fluides</li><li>- Fournitures administratives</li><li>- Communication et services extérieurs</li><li>- Matériel (autres que quads) : amortissement et entretien</li><li>- Impôts et Taxes</li></ul>

Dans l'idéal, ce compte de résultat devrait être répété sur les 3 premières années, afin de simuler correctement une montée en puissance de l'équipement.

### Hypothèses variables

#### - Matrice des prix de locations

Le CA relatif aux locations d'emplacement étant le pivot de la rentabilité du projet, il faut établir une matrice des prix très précise selon le type de bateau, sa taille et la durée de location.

Par exemple, Créocéan a fait comme hypothèses, pour une location annuelle de : 40% de Hobie Cat 18, 30% de Hobie Cat 16, 20% de grands dériveurs, 10% de petits dériveurs (comme des Laser).

- **Manutentions** : les hypothèses de l'étude Créocéan peuvent paraître optimistes. Il est possible d'affiner les hypothèses de coût d'acquisition, la technique d'amortissement, le coût d'assurance, le nombre de quads nécessaire, etc...

Sur ce point difficile, la construction d'un plan de charge mois par mois des manutentions, en fonction d'hypothèses de fréquentation du site, paraît essentiel.

- **Taux de remplissage** : à faire varier dans plusieurs scénarios, il peut par exemple être intéressant de simuler l'impact d'une mauvaise année. En tout état de cause, faire un business plan sur la base d'un parc rempli à 100% dès la première année et tous les ans pêche par excès d'optimisme.

- **Type de forfait** : sans doute vaut-il mieux se limiter à la préférence indiquée par les 2 enquêtes, à savoir « forfait tout compris à l'année ». Une tarification au mois peut toutefois être intéressante à intégrer dans la simulation financière.

- **Frais d'adhésion** : indiquer clairement la part relative au forfait et celle relative à d'éventuels frais d'adhésion. La mécanique d'une adhésion n'est pas à négliger, elle permet d'intégrer au fonctionnement de la base nautique des personnes qui ne sont pas dans la cible du forfait tout compris. Concrètement les services peuvent être réservés aux adhérents, quand bien même ils ne louent pas d'emplacement.