



SAINT MALO

Etude préalable à la réalisation de l'espace nautique du Pont

restitution de l'étude

24 novembre 2009

Dossier 08562L

Rappel du phasage de l'étude

- **Phase 1** : Etat des lieux, objectifs, contraintes, premières orientations
- **Phase 2** : Programmation et esquisse projet
- **Phase 3** : Finalisation, chiffrages

Rappel – Fonctions et besoins

FONCTIONS	BESOINS	
Centre d'entraînement des équipes de sports locales et départementales	Permanents	- Parcs à bateaux - Locaux - Stationnement véhicules et remorques - Circuits de manutention vers la zone de mise à l'eau - Espaces occasionnellement mobilisables
Organisation de compétitions et événements / jauges variables	Occasionnels	
Accueil de bateaux propriétaires	Permanents	
Produits touristiques, type Point Passion Plage 3 (selon disponibilités)	Saisonniers	

24 novembre 2009

Rappel – Contraintes identifiées

■ Intégration dans le site

=> Limiter les conflits d'usage / intégration paysagère / amélioration balnéaire (MNS, libération site du Pont)

■ Dénivelé et pentes

=> Conditions de liaison entre les différents espaces / sécurisation des bateaux

■ Gestion bassin tampon de la Varde

=> prévoir accès / entretien / intervention

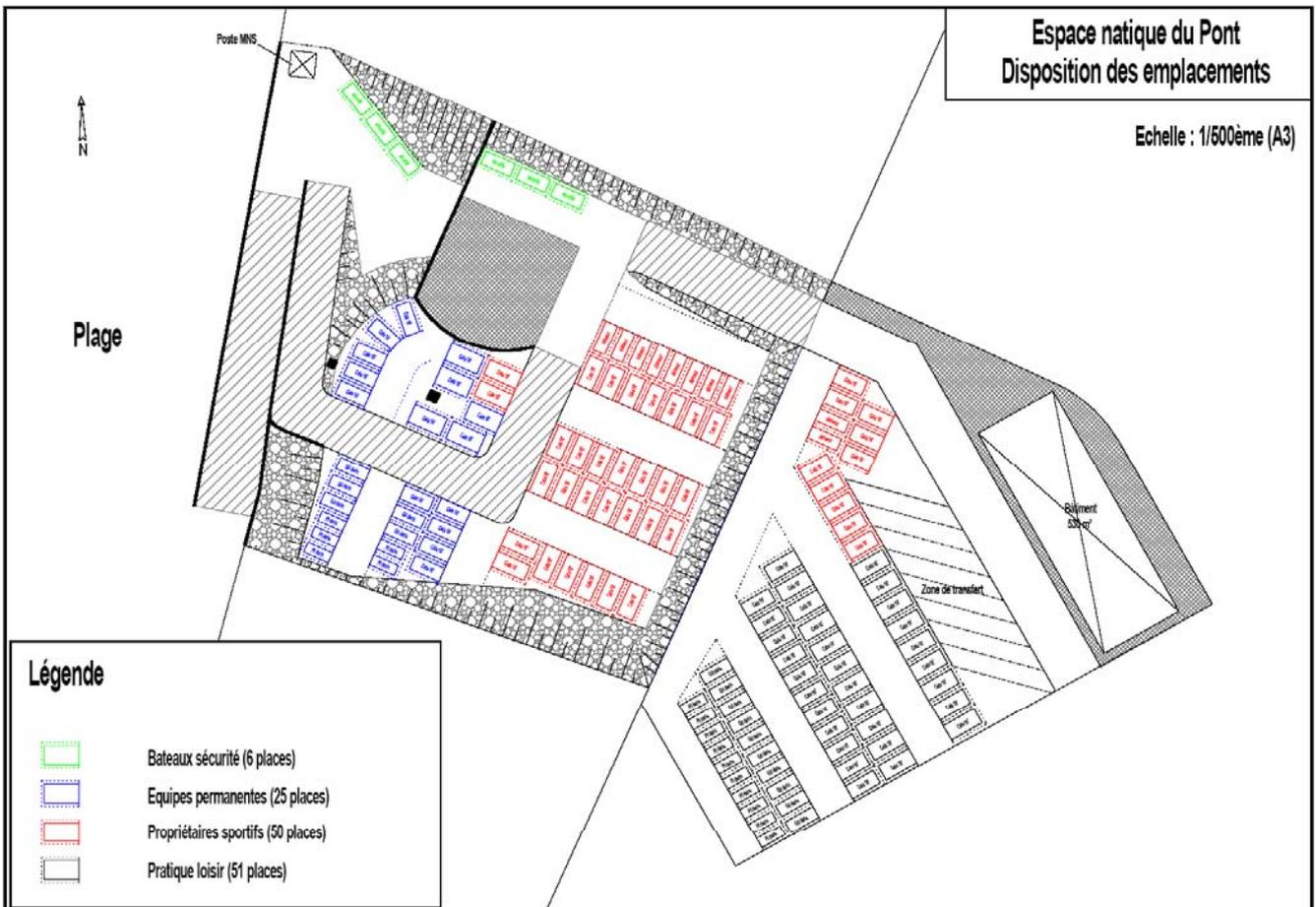
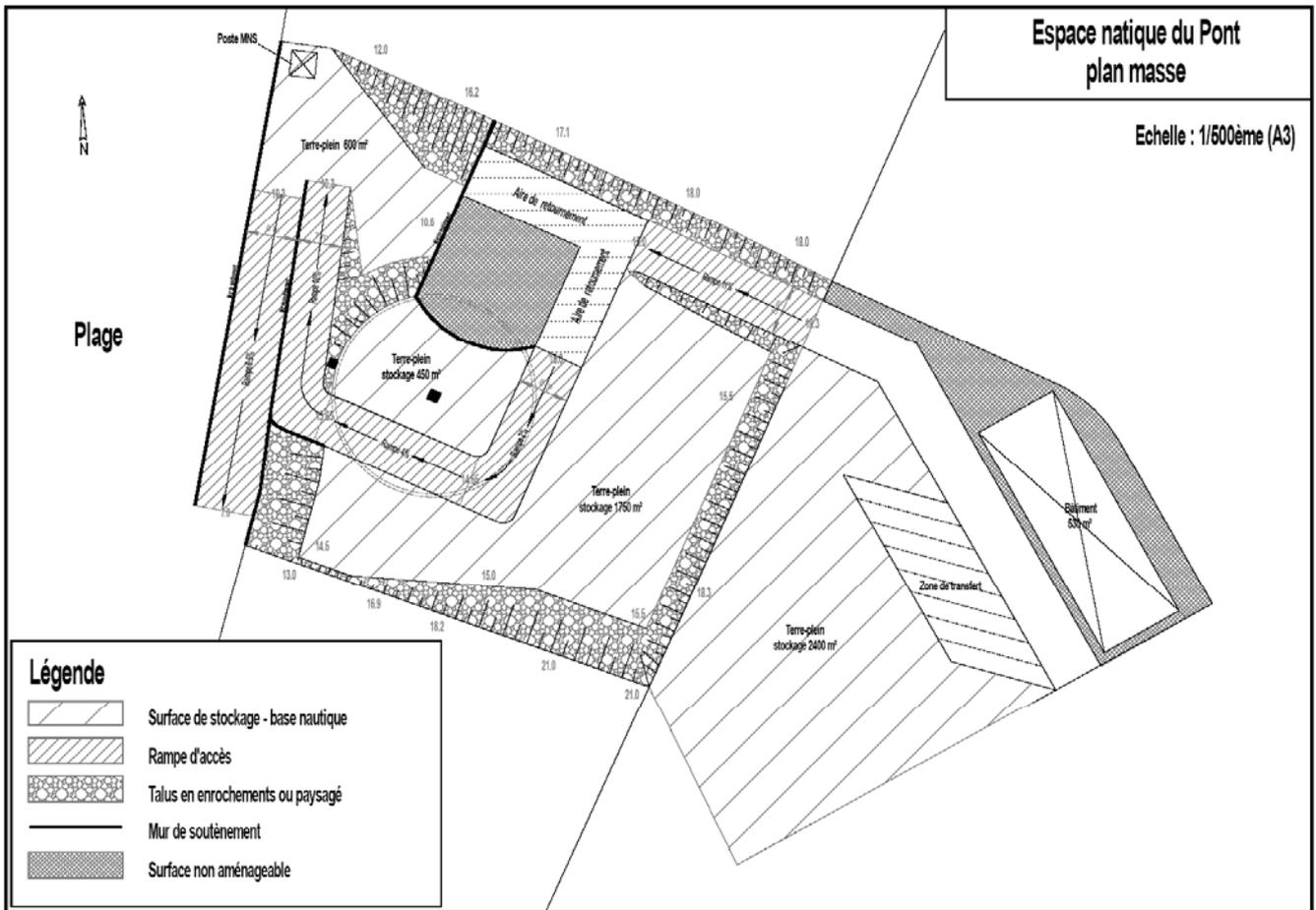
Site en cours d'aménagement



5

ESQUISSE - PROJET

6



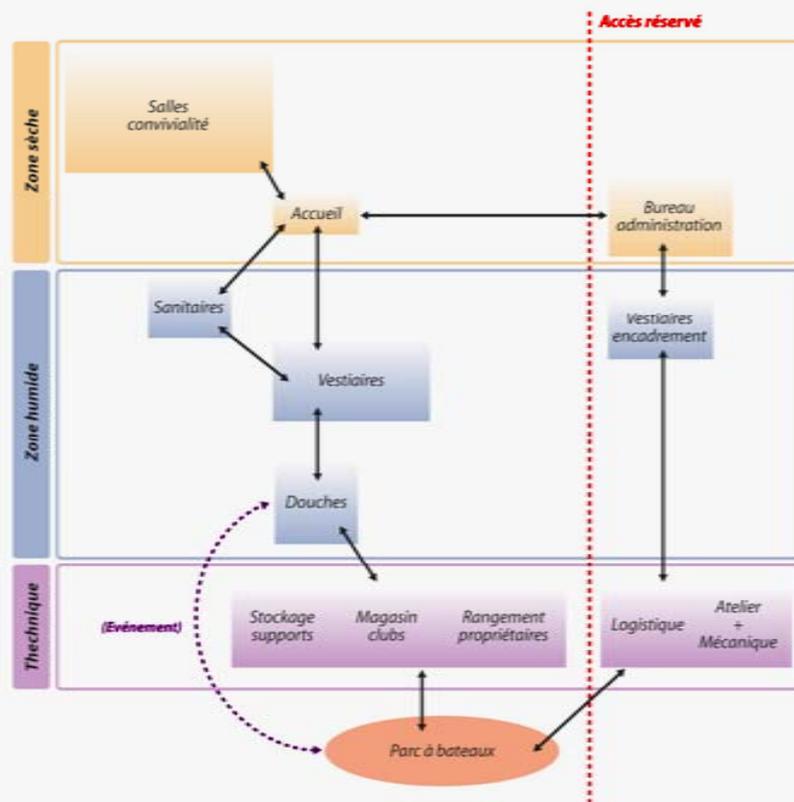
Le bâtiment

Fonction	Surface	Retenu pour la programmation
Zone sèche	225 à 355 m ²	290 m ²
Zone humide	175 à 230 m ²	175 m ²
Technique et rangement	225 à 445 m ²	255 m ²
TOTAL	625 à 1 030 m ²	720 m ²
Circulations 15 %		100 m ²
TOTAL avec circulation		820 m²

+ Poste MNS – 4 x 3 m environ



9



←→ Les liaisons fonctionnelles à prévoir

Principe fonctionnel

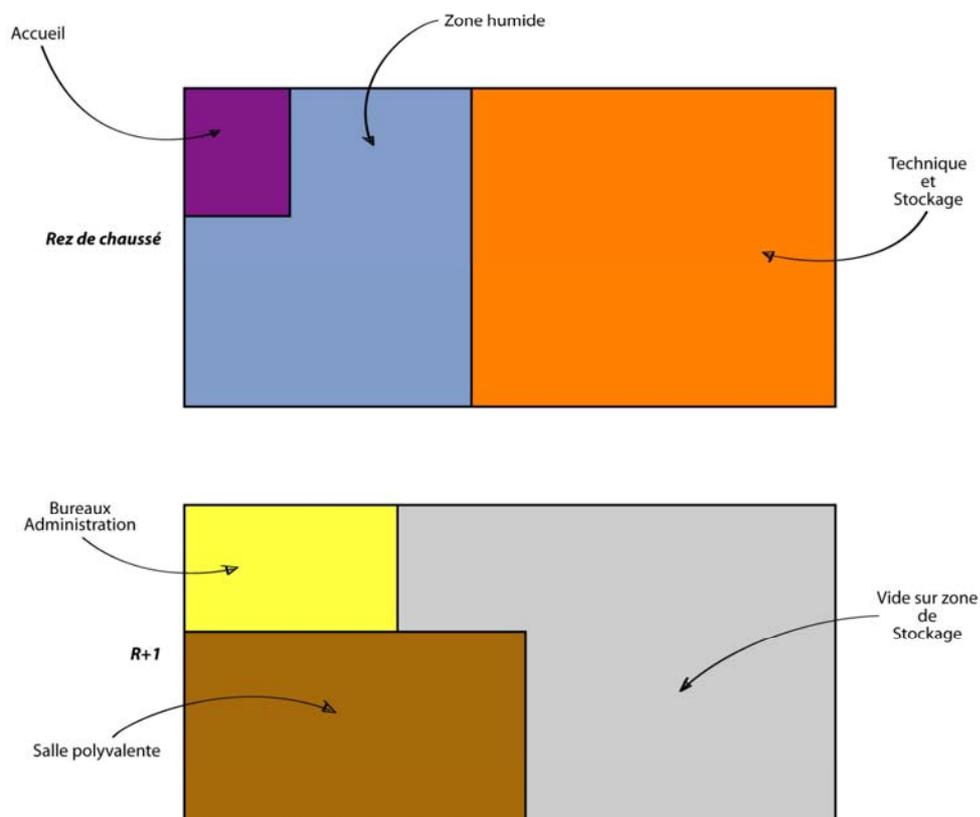


Schéma de principe

Estimation des coûts

Fourchette basse

Fourchette haute

Estimation des coûts		Fourchette basse	Fourchette haute
Bâtiment		805 000	1 280 000
zone sèche et humide	525 m ²		
zone technique et rangement	295 m ²		
Parc secondaire		285 000	420 000
voirie	580 m ²		
surface de stockage	2800 m ²		
surface paysagée en bordure du bâtiment	500 m ²		
Parc central		365 000	525 000
régalage déblais/remblais	2620 m ²		
voirie desserte	420 m ²		
surface terre-plein	2750 m ²		
talus paysagé Est	60 ml		
talus paysagé Sud	60 ml		
talus enrochements Ouest	20 ml		
Espace buffer		130 000	170 000
régalage déblais/remblais	600 m ²		
surface terre-plein	600 m ²		
mur de soutènement Ouest	23 ml		
talus enrochements Nord	30 ml		
Cale de mise à l'eau		255 000	290 000
mur de soutènement	50 ml		
surface cale	445 m ²		
Rampe intermédiaire		275 000	315 000
mur de soutènement	50 ml		
surface rampe	720 m ²		
Aléas (~20%)		425 000	600 000
TOTAL HT		2 540 000 €	3 600 000 €

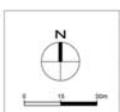
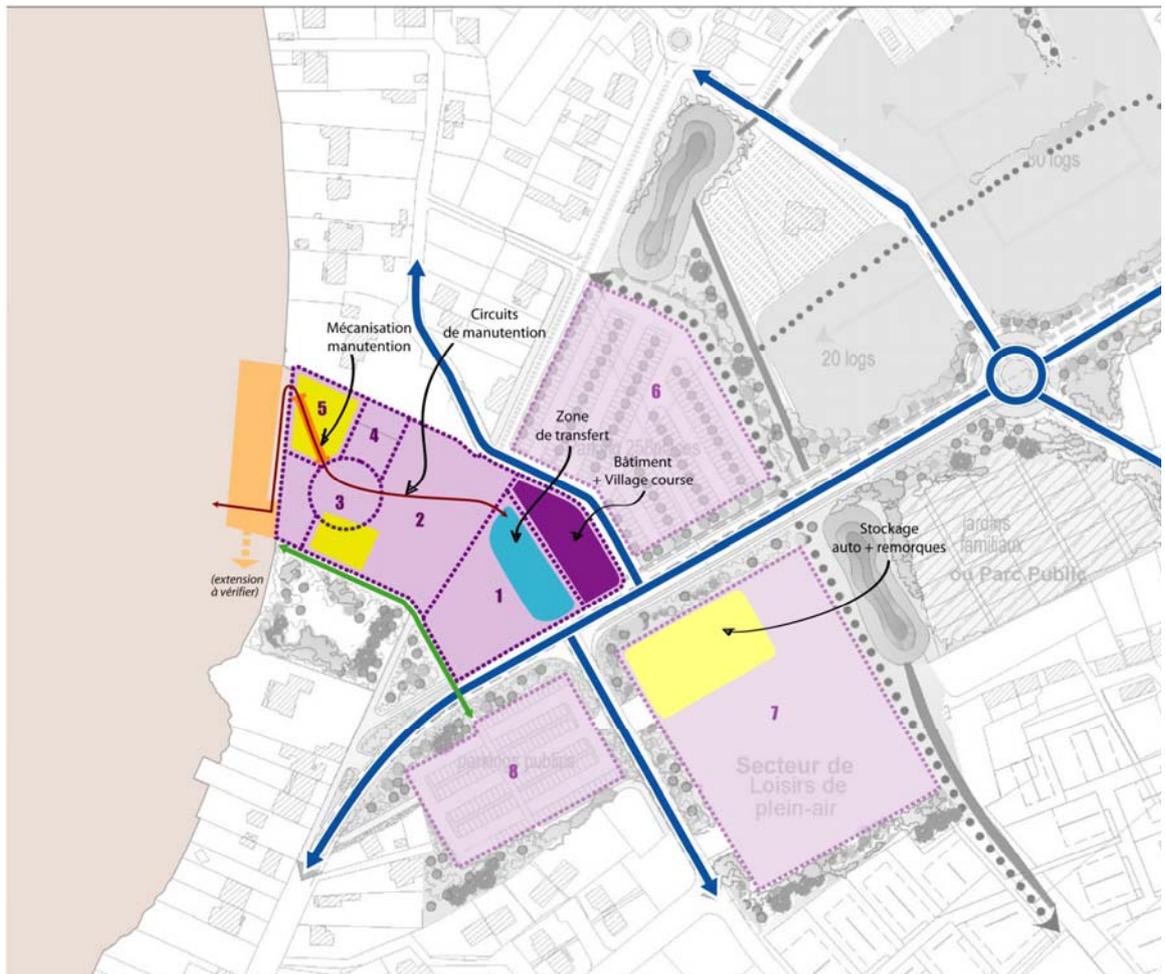
ORGANISATION PAR TYPE DE FONCTION

Projet Espace Nautique Le Pont
Ville de Saint Malo

Organisation par fonctions
Proposition

Les manifestations sportives de "Petite Jauge"

- 5 Les surfaces disponibles
- 6 Les espaces périphériques
- Axe routiers
- Cheminements piétons à prévoir
- Stockage bateaux entre les manches Coefficient < 75
- Stockage bateaux entre les manches Coefficient important (Nécessite transfert des "bateaux permanents")



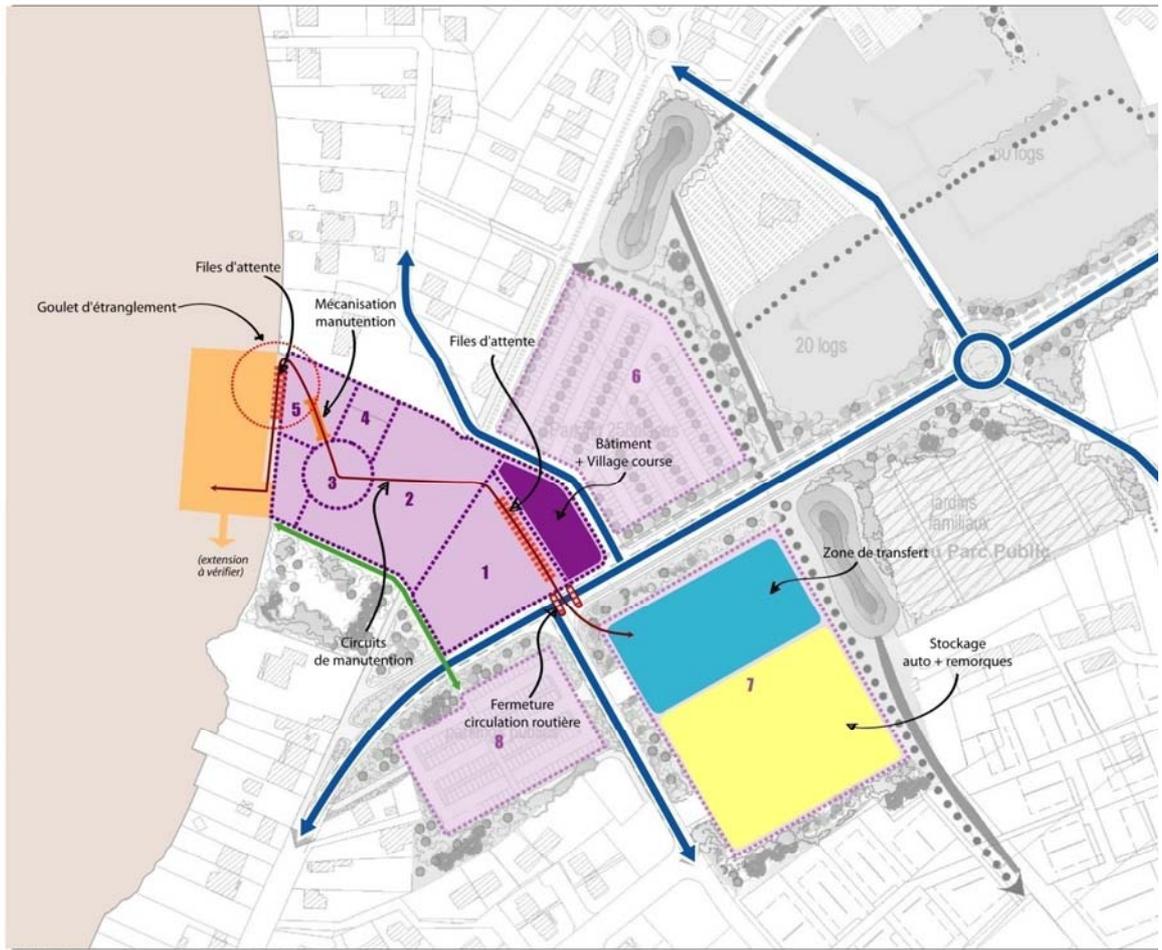
Projet Espace Nautique Le Pont

Ville de Saint Malo

Organisation par fonctions Proposition

Les manifestations sportives de "Grande Jauge"

- 5 Les surfaces disponibles
- 6 Les espaces périphériques
- Axe routiers
- Cheminements piétons à prévoir
- Stockage bateaux entre les manches Coefficient < 50



09160-organisation par fonctions-grande jauge_A1/220409

Projet Espace Nautique Le Pont

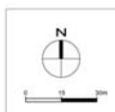
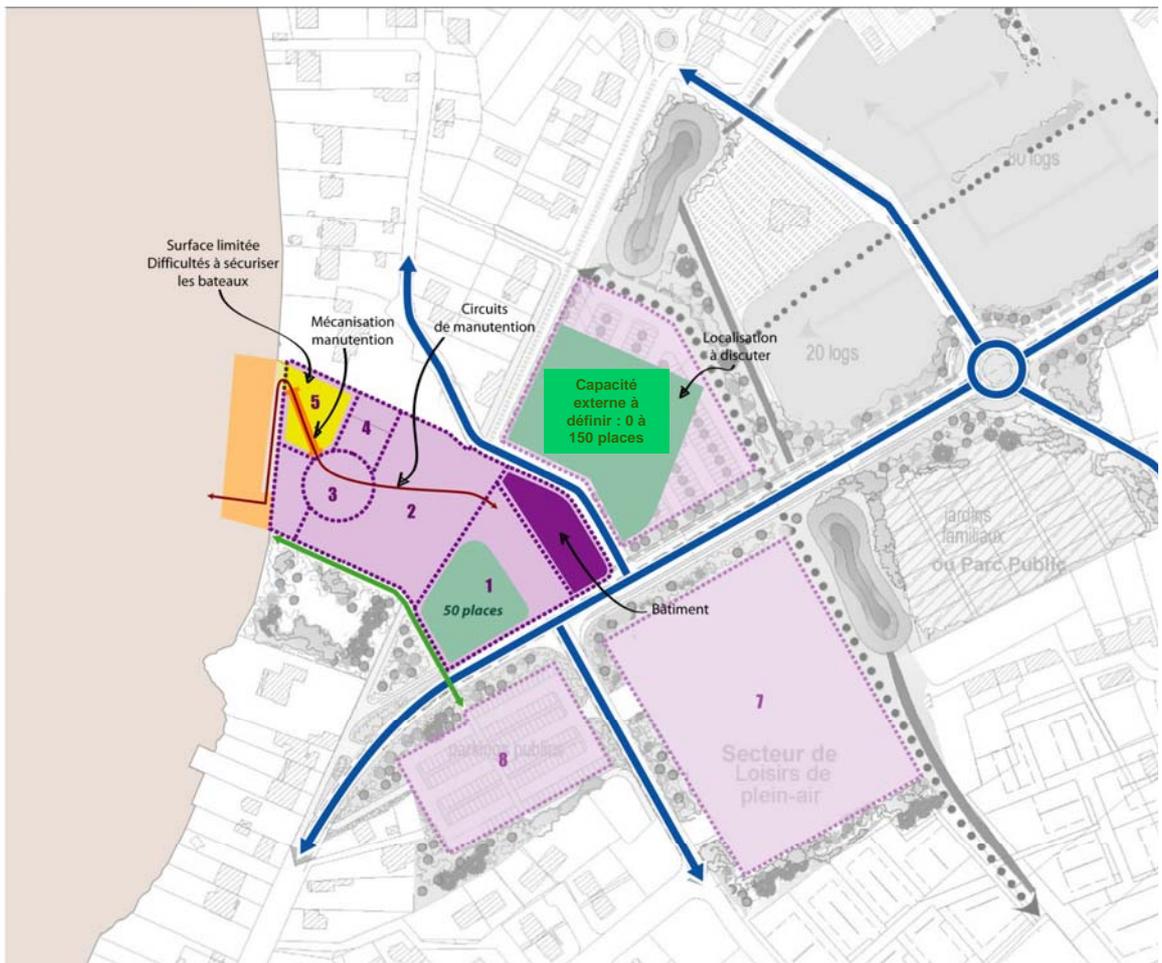
Ville de Saint Malo

Organisation par fonctions Proposition

Propriétaires "Famille / Loisir"

- 5 Les surfaces disponibles
- 6 Les espaces périphériques
- Axe routiers
- Cheminements piétons à prévoir
- Parc à bateaux

- Espace tampon file d'attente stockage temporaire Coefficient < 80
- Coefficient > 80



Mobilisation des espaces périphériques

■ Pour parc à bateaux – ‘Famille – Loisir’ :

- ✓ Capacité d'accueil externe entre 0 et 150 places environ, selon solution technique retenue :
 - ✓ *Usage des parcs auto => relocalisation des parkings ?*
 - ✓ *Usage zone polyvalente, mais problème de franchissement du boulevard JF. Kennedy*
 - ✓ *Autre solution liée à l'aménagement d'ensemble de la zone*

➔ Intérêt d'une approche phasée (montée en puissance)

1. Parc central
2. Parc supérieur
3. Mobilisation espaces périphériques – *selon possibilités de mobilisation*

| 24 novembre 2009 |

Précisions et commentaires

■ Problématique du chenal d'accès

- ✓ **Nouveau chenal maritime devant l'espace nautique nécessaire, mais contraintes à gérer :**
 - ✓ Maintien chenal secondaire pour pêche-promenade
 - ✓ Linéaire de plage réduit à marée basse
Positionnement vers l'ouest : Déroctage? moindre protection?
 - ✓ De toutes façons: règles de circulation et information du public

LA GESTION DE L'EQUIPEMENT

hypothèses retenues

19

| 24 novembre2009 |

Les principes retenus

- **Nécessité d'une direction unique gérant des moyens mutualisés** (emplacements, matériel manutention, locaux, équipements ... + personnel)
- **Accès à l'usage de l'équipement garanti et contractualisé**
- **Procédure de concertation** pour assurer le fonctionnement équipement
- **Participation financière** des usagers légitime

20

| 24 novembre2009 |

Le format proposé pour le prévisionnel

- **Direction unique – avec personnel propre à cette gestion**

- **Déclinaison par fonctions :**
 - ✓ Entraînement / équipes de sport : assurée par les structures existantes
 - ✓ Événementiel : assuré par tissu associatif et partenaires
 - ✓ Bateaux de propriétaires : organisation spécifique

Mode de gestion à discuter

Le particularisme de l'équipement

- **Périodes de fonctionnement réduites**
- **Nombre d'usagers limité**
- **Charges de fonctionnement significatives :**
 - ✓ Poste manutention (entre 1 à 7 €/ manutention selon type d'opérateur)
 - ✓ Fonction du nombre d'emplacements : 3 hypothèses

	Hypothèse 0	Hypothèse 1	Hypothèse 2
Nombre bateaux parc central	100	100	100
Nombre bateaux parc périphérique	0	50	150
TOTAL	100	150	250

ANALYSE ECONOMIQUE

23

| 24 novembre 2009 |

Principes de fonctionnement

DIRECTION	Direction technique unique Autorité sur gestion parking et manutentions = Poste permanent ?
ENTRAÎNEMENT / ÉQUIPES DE CLUB	Assuré par budget propre des associations Participation aux frais légitime (manutention, frais variables ...)
ÉVÉNEMENTIEL ET COMPÉTITION	- <u>Petite jauge</u> : budget propre, équilibré par frais d'inscription - <u>Grande jauge</u> : revenus possibles pour organisateur (pas espace nautique) / quote-part légitime (manutention ...)
BATEAUX DE PROPRIÉTAIRES	Recherche équilibre financier (utilisation parkings et locaux + éventuelle tarification des manutentions) Modèle éco conditionné par capacité et niveau de remplissage

24

| 24 novembre 2009 |

Proposition de tarifs pour les bateaux de propriétaires

2 formules proposées (tarifs au m²) :

- ❶ Utilisation parcs centraux et espace de stockage avec magasinier
- ❷ Utilisation parc périphérique, sans stockage du matériel

En € TTC	Dériveur		Catamaran	
	Petit	Grand	16'	18'
Le PONT – Formule ❶	310 €	415 €	460 €	550 €
LE PONT – Formule ❷	175 €	230 €	260 €	315 €
Saint Suliac	225 €			
Saint Lunaire	315 €			
Saint Cast	412 €			
Carnac	453 €	503 €	540 €	591 €

25

24 novembre 2009

Evaluation des charges de fonctionnement

En € HT	100 bateaux	100 + 50 bateaux	100 + 150 bateaux
TOTAL AUTRES CHARGES	34 000 €	40 000 €	44 000 €
TOTAL SALAIRES	74 200 €	77 800 €	81 400 €
<i>directeur et agent nautique</i>	67 000 €	67 000 €	67 000 €
<i>Manutentionnaire(s)</i>	7 200 €	10 800 €	14 400 €
TOTAL CHARGES	108 200 €	117 800 €	125 400 €

26

24 novembre 2009

Les recettes potentielles

		Précisions	Recettes possibles HT
Bateaux de propriétaires		2 formules possibles : - Stationnement + magasinier (parc central) - Stationnement (parc périphérique)	100 bateaux : 39 450 € 150 bateaux : 49 850 € 250 bateaux : 70 225 €
			Compléments
Options à regarder	Bateaux de propriétaires	- Nombre de manutentions limité (10 AR ?) + Tarification manutention supplémentaire	+ 5 400 à 9 000 €
	Équipes de sport	- Parking payant (+10 000 €) - Participation manutentions (amortissements quads) "forfait base"	+ 1 130 à 11 360 €
	Événements	- Petits événements : <i>idem équipes de sport</i> - Grands événements : contribution au personnel mis à disposition	+ 1 130 à 2 110 €

27

24 novembre 2009

Analyse de la situation

	Hypothèse 0	Hypothèse 1	Hypothèse 2
TOTAL CHARGES HT	108 200 €	117 800 €	125 400 €
TOTAL RECETTES HT	39 450 €	49 850 €	70 225 €
Option basse	+ 15 000	+ 18 000	+ 20 000
Option maxi	+ 26 000	+ 31 000	+ 34 000
SOLDE D'EXPLOITATION	- 68 750	- 67 950	- 55 175
Avec option basse	- 53 750	- 49 950	- 35 175
Avec option maxi	- 42 750	- 36 950	- 21 175

- **Déficit d'exploitation important**
- **Options améliorent la situation, mais posent questions**
- **Recettes de stationnement ≈ charges hors personnel**

28

24 novembre 2009

Les possibilités d'ajustement ?

■ Limitation des charges fixes (personnel permanent) :

- ✓ Période d'activité réduite / 120 à 150 j => Polyvalence de fonction à rechercher ?
- ✓ Poste manutention important => recours à personnel associatif ?

■ Mutualisation des frais fixes avec activité complémentaire

■ Recherche recettes supplémentaires

- ✓ Développement autres activités, pour allongement période de fonctionnement et/ou activités plus lucratives
- ✓ Augmentation tarifs pour propriétaires

Les impacts possibles de l'équipement

Bateaux de propriétaires	<ul style="list-style-type: none"> + Réponse à demande insatisfaite + Retombées éco = vente et entretiens - Peu d'attraction de clientèles externes
Entraînement / équipes de club	<ul style="list-style-type: none"> + Pour les clubs => développement activité sportive * À intégrer dans un projet sportif global
Événementiel et compétition	<ul style="list-style-type: none"> + Gisement de valeur le plus important + Impact direct des grands événements + Facteur d'attraction et de développement de la filière pro (Image nautique & développement tissu relationnel)
Animation / qualité du site	<ul style="list-style-type: none"> + Valorisation Bassin Tampon + Amélioration de l'offre balnéaire ?





33

24 novembre 2009



34

24 novembre 2009



35

24 novembre2009



36

24 novembre2009



37

| 24 novembre 2009 |



38

| 24 novembre 2009 |