



ÉTUDE DE FAISABILITE DANS LE CADRE DU PROJET D'EXTENSION DU PORT DU CROISIC

RAPPORT FINAL- INDA

1713179

MARS 2012

SOMMAIRE

INTRODUCTION	1
SYNTHESE ET CONCLUSION	2
1. CRITERES DE PROJET	5
1.1. LIMITES DE LA ZONE AMENAGER	5
1.2. CONTRAINTES SPECIFIQUES AU PROJET	6
1.2.1. SYNTHESE DES CONTRAINTES SPATIALES	6
1.2.2. CONTRAINTES TECHNIQUES.....	6
1.2.3. CONTRAINTES LIEES AUX USAGES ACTUELS.....	7
1.3. GRILLE DE MOUILLAGE	10
1.3.1. DONNEES GENERALES POUR LA REGION PAYS DE LOIRE	10
1.3.2. DONNEES SPECIFIQUES AU PORT DU CROISIC	11
1.4. HYPOTHESES CONSIDEREES POUR L'ELABORATION DES PLANS MASSE	15
1.4.1. CAS D'UN AMARRAGE SUR BRAS	15
1.4.2. CAS D'UN AMARRAGE « A COUPLE ».....	17
1.4.3. ZONES NAVIGABLES.....	17
1.4.4. GUIDAGE DES PONTONS	17
2. SOLUTIONS D'AMENAGEMENT	19
2.1. SOLUTION 1.....	19
2.2. SOLUTION 2.....	21
3. ESTIMATION DE L'INVESTISSEMENT FINANCIER.....	23
4. ANALYSE DE L'EQUILIBRE FINANCIER.....	24
4.1. LES HYPOTHESES	24
4.1.1. TARIFICATION ENVISAGEABLE	24
4.1.2. LES HYPOTHESES RELATIVES A L'INVESTISSEMENT	25
4.1.3. LES HYPOTHESES RELATIVES A L'EXPLOITATION.....	26
4.1.4. L'HORIZON DE L'ANALYSE	26
4.2. LES RESULTATS DE L'ANALYSE.....	27
4.2.1. PRESENTATION DU PROJET SUR L'HORIZON DE LA CONCESSION	27
4.2.2. LE FINANCEMENT DU PROJET	27
4.2.3. LE PETIT EQUILIBRE	29
4.2.4. LE GRAND EQUILIBRE.....	32

4.2.5. TEST AVEC SUBVENTION	36
4.2.6. RECAPITULATIF.....	37
6. CONTRAINTES REGLEMENTAIRES	39
6.1. RECENSEMENT DES ELEMENTS PATRIMONIAUX ET REGLEMENTAIRES CONCERNANT LE SITE DE PROJET	39
6.1.1. PERIMETRE DE PROTECTION ET D'INVENTAIRES.....	39
6.1.2. CONTRAINTES D'URBANISME – MONUMENTS HISTORIQUES.....	42
6.2. DEMARCHES ET PROCEDURES APPLICABLES	44
6.2.1. AUTORISATION/DECLARATION.....	44
6.2.2. ETUDE D'IMPACT.....	44
7. PROCHAINES ETAPES POUR LA REALISATION DU PROJET	46
PLANS	47

LISTE DES TABLEAUX

TABL. 1 - REPARTITION DU STOCK DES IMMATRICULATIONS EN PAYS DE LOIRE PAR TAILLE	10
TABL. 2 - REPARTITION DES NOUVELLES IMMATRICULATIONS EN PAYS DE LOIRE PAR TAILLE	10
TABL. 3 - GRILLE DE REPARTITION MOYENNE AU CROISIC (SOURCE LAPP)	11
TABL. 4 - REPARTITION DES BATEAUX AU CROISIC PAR TAILLE ET TYPE D'AMARRAGE (SOURCE LAPP).....	12
TABL. 5 - REPARTITION AU CROISIC PAR TYPE DE BATEAUX ET D'AMARRAGE (SOURCE LAPP).....	13
TABL. 6 - ANALYSE DE LA LISTE D'ATTENTE PAR TAILLE DE BATEAU (SOURCE LAPP).....	13
TABL. 7 - REPARTITION DANS LA GRANDE CHAMBRE PAR TAILLE ET TYPE DE BATEAU (SOURCE LAPP).....	13
TABL. 8 - GRILLE DE MOUILLAGE PROPOSEE POUR LA GRANDE CHAMBRE (EN%)	14
TABL. 9 - CRITERES GEOMETRIQUES POUR L'AMARRAGE SUR BRAS	16
TABL. 10 - ESTIMATION DE L'INVESTISSEMENT FINANCIER.....	23
TABL. 11 - TARIFICATION CONSIDEREE	25
TABL. 12 - NOMBRE DE PLACES DES SOLUTIONS 1 ET 2	25
TABL. 13 - TABLEAUX D'EXPLOITATION POUR LES SOLUTIONS 1 ET 2	29
TABL. 14 - TABLEAUX D'EXPLOITATION POUR LES SOLUTIONS 1 ET 2	30
TABL. 15 - TABLEAUX D'EXPLOITATION POUR LES SOLUTIONS 1 ET 2	31
TABL. 16 - TABLEAUX EMPLOIS-RESSOURCES POUR LES SOLUTIONS 1 ET 2	33
TABL. 17 - TABLEAUX EMPLOIS-RESSOURCES POUR LES SOLUTIONS 1 ET 2	34
TABL. 18 - TABLEAUX EMPLOIS-RESSOURCES POUR LES SOLUTIONS 1 ET 2	35
TABL. 19 - TABLEAU RECAPITULATIF – SCENARIO A	37
TABL. 20 - TABLEAU RECAPITULATIF – SCENARIO B	37
TABL. 21 - TABLEAU RECAPITULATIF – SCENARIO C	38
TABL. 22 - ZONES D'INVENTAIRES ET DE PROTECTION DANS LA ZONE DU PROJET	39

LISTE DES FIGURES

FIG. 1.	LOCALISATION DE LA ZONE D'ETUDE	1
FIG. 2.	LIMITES DE LA ZONE A AMENAGER.....	5
FIG. 3.	SYNTHESE DES CONTRAINTES SPATIALES A PRENDRE EN COMPTE POUR L'EXTENSION	6
FIG. 4.	PROGRAMME DE RESTAURATION DES QUAIS (SOURCE : CONSEIL GENERAL 44).....	7
FIG. 5.	PASSE DES CANONNIERES (PARTIE NORD DE LA GRANDE CHAMBRE)	8
FIG. 6.	ZONE ACTUELLEMENT OCCUPEE PAR LES RETRAITES DE LA PECHE.....	8
FIG. 7.	REPARTITION DU STOCK DES IMMATRICULATIONS EN PAYS DE LOIRE PAR TYPE.....	10
FIG. 8.	REPARTITION DES NOUVELLES IMMATRICULATIONS EN PAYS DE LOIRE PAR TYPE	11
FIG. 9.	REPARTITION MOYENNE PAR TYPE AU CROISIC (SOURCE LAPP).....	11
FIG. 10.	TYPE D'AMARRAGE EN FONCTION DES ZONES DU PORT DU CROISIC	12
FIG. 11.	ILLUSTRATION DE LA DISTANCE MINIMALE ENTRE BRAS	15
FIG. 12.	EXEMPLE DE CALE DE MAINTIEN.....	16
FIG. 13.	ILLUSTRATION DE LA DISTANCE ENTRE PANNES	16
FIG. 14.	EXEMPLE DE GUIDAGE SUR PROFILE.....	17
FIG. 15.	SOLUTION 1.....	19
FIG. 16.	EXEMPLE PASSERELLE FIXEE EN HAUT D'UNE RAMPE EXISTANTE (PETITE CHAMBRE).....	20
FIG. 17.	SOLUTION 2.....	21
FIG. 18.	RECETTES ANNUELLES DE L'EXTENSION DU PORT POUR LES DEUX SOLUTIONS	26
FIG. 19.	PRESENTATION DU PROJET SUR L'HORIZON CONSIDERE POUR LES DEUX SOLUTIONS.....	27
FIG. 20.	CHARGES RELATIVES A L'EMPRUNT POUR LES DEUX SOLUTIONS – SCENARIO A	28
FIG. 21.	CHARGES RELATIVES A L'EMPRUNT POUR LES DEUX SOLUTIONS – SCENARIO B	28
FIG. 22.	CHARGES RELATIVES A L'EMPRUNT POUR LES DEUX SOLUTIONS – SCENARIO C	29
FIG. 23.	EVOLUTION DE LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT POUR LES DEUX SOLUTIONS	30
FIG. 24.	EVOLUTION DE LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT POUR LES DEUX SOLUTIONS	31
FIG. 25.	EVOLUTION DE LA CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT POUR LES DEUX SOLUTIONS	32
FIG. 26.	EVOLUTION DU FONDS DE ROULEMENT GLOBAL POUR LES DEUX SOLUTIONS	33
FIG. 27.	EVOLUTION DU FONDS DE ROULEMENT GLOBAL POUR LES DEUX SOLUTIONS	34
FIG. 28.	EVOLUTION DU FONDS DE ROULEMENT GLOBAL POUR LES DEUX SOLUTIONS	35
FIG. 29.	INVENTAIRE SCIENTIFIQUE (SOURCE DREAL PAYS DE LOIRE)	40
FIG. 30.	RESEAU NATURA 2000 (SOURCE DREAL PAYS DE LOIRE)	41
FIG. 31.	ZPPAUP DU CROISIC – SECTEUR 1 (SOURCE : MAIRIE DU CROISIC – SERVICE URBANISME).....	42
FIG. 32.	EXTRAIT DU REGLEMENT DE LA ZPPAUP (SOURCE : MAIRIE DU CROISIC)	43

oOo

INTRODUCTION

La Société anonyme d'économie mixte locale LOIRE ATLANTIQUE PECHE PLAISANCE (LAPP) est devenue gestionnaire du port du Croisic (Pêche et Plaisance) le 1 Janvier 2011 dans le cadre d'une Délégation de Service Public concédée par le Conseil Général de Loire-Atlantique.

C'est dans ce contexte qu'elle a confié à ARTELIA une étude de faisabilité pour l'extension des capacités du port de plaisance du Croisic en utilisant l'espace disponible dans la grande chambre du port (aussi appelée grand bassin) située en face de la halle à marée.



Fig. 1. LOCALISATION DE LA ZONE D'ETUDE

Cette étude comporte :

- La réalisation d'un avant-projet sommaire permettant de proposer l'équipement le plus adapté à la configuration géographique du bassin.
- L'identification de l'ensemble des procédures administratives à mettre en œuvre pour la réalisation du projet et l'évaluation des coûts.

Le présent rapport présente les résultats de cette étude. Il est accompagné d'un cahier de plans.

SYNTHESE ET CONCLUSION

La SAEML Loire-Atlantique Pêche plaisance, gestionnaire du port du Croisic souhaite utiliser l'espace disponible dans la Grande Chambre, en face de la halle à marée, afin d'augmenter les capacités d'accueil du port de plaisance.

L'aménagement du bassin doit se faire en préservant une trentaine de places pour les bateaux de plaisance des retraités de la pêche et en intégrant si possible les barges ostréicoles qui stationnent à l'heure actuelle ponctuellement dans la partie Nord du bassin.

Les pontons situés le long des quais seront guidés sur des profilés métalliques verticaux. Les autres pontons seront guidés sur des pieux métalliques ancrés au rocher.

La Grande Chambre est un bassin d'échouage Il est envisageable de mettre en place des dispositifs d'appui pour les pontons (similaires à ceux mis en œuvre dans la Petite Chambre).

Deux solutions d'aménagement ont été considérées dans le cadre de cette étude. Elles sont présentées sur la figure suivante :

- Une première solution visant à occuper tout le linéaire des quais du Lénigo et du Port Ciquet.
- Une deuxième solution comportant une deuxième panne de pontons parallèle aux quais.



Solution 1



Solution 2

Les caractéristiques principales des aménagements sont synthétisées dans le tableau suivant :

	Solution 1	Solution 2
Nombre total de places	117	164
Abonnement	83	117
Retraités de la pêche	34	32
Visiteurs	0	15
Barges ostréicoles	à déplacer	période hivernale
Estimation du coût d'investissement (€ H.T)	865 030	1 245 565
Estimation du coût d'investissement (€ T.T.C - TVA=19.6%)	1 034 576	1 489 696

L'analyse de l'équilibre financier du projet a été réalisée :

- en estimant les recettes supplémentaires à percevoir en se basant sur les tarifs de l'arrière-port du Pouliguen,
- en ne considérant pas les charges d'exploitation supplémentaires liées à l'extension (entretien, personnel...) qui seront mutualisées entre le Croisic et la Turballe,
- en considérant 2 scenarii :
 - apport sur fonds propres + emprunt,
 - apport sur fonds propres + subvention + emprunt

Le tableau suivant présente les résultats de l'analyse.

Solutions	Tests	Investissement	Fonds propres	Subvention	Emprunts	Equilibre de court-terme (CAF)	Equilibre de long-terme (FR)
Scenario A – 10 ans							
1	Sans subvention	1 035 000 €	40 000 €	0 €	995 000 €	Positif	déficitaire
1	Avec subvention	1 035 000 €	40 000 €	574 000 €	421 000 €	Positif	A l'équilibre
2	Sans subvention	1 490 000 €	40 000 €	0 €	1 450 000 €	Positif	déficitaire
2	Avec subvention	1 490 000 €	40 000 €	750 000 €	700 000 €	Positif	A l'équilibre
Scenario B – 15 ans							
1	Sans subvention	1 035 000 €	40 000 €	0 €	995 000 €	Positif	déficitaire
1	Avec subvention	1 035 000 €	40 000 €	497 000 €	498 000 €	Positif	A l'équilibre
2	Sans subvention	1 490 000 €	40 000 €	0 €	1 450 000 €	Positif	déficitaire
2	Avec subvention	1 490 000 €	40 000 €	630 000 €	820 000 €	Positif	A l'équilibre
Scenario C – 20 ans							
1	Sans subvention	1 035 000 €	40 000 €	0 €	995 000 €	Positif	déficitaire
1	Avec subvention	1 035 000 €	40 000 €	450 000 €	545 000 €	Positif	A l'équilibre
2	Sans subvention	1 490 000 €	40 000 €	0 €	1 450 000 €	Positif	déficitaire
2	Avec subvention	1 490 000 €	40 000 €	545 000 €	905 000 €	Positif	A l'équilibre

Quel que soit la durée de remboursement des emprunts, à ce stade de l'étude de faisabilité, on peut conclure que l'investissement lié à l'augmentation du nombre de places du port de

plaisance pour les deux solutions étudiées ne peut être rentabilisé dans l'horizon considéré de la durée du contrat de concession.

Au vu du montant des investissements considérés, un retour sur investissement de moins de 10 ans est impossible avec un financement assuré en grande majorité par l'emprunt, quel que soit la durée de remboursement des emprunts.

Il est donc nécessaire d'envisager d'autres sources de financement, soit une hausse des fonds propres à mettre à disposition, soit l'obtention d'une subvention d'investissement.

A noter que le Conseil Général envisage de réhabiliter les quais du Port Ciquet et de Lénigo. Ces travaux, dont la date de réalisation n'est pas encore connue, seront de nature à perturber l'exploitation de la partie Sud de la grande chambre dans la configuration aménagée.

D'un point de vue réglementaire, la grande chambre est située sur le domaine maritime et est donc en dehors de la ZPPAUP du Croisic (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain ou Paysager).

En revanche, les quais du port du Croisic font partie du périmètre de la ZPPAUP comme Espaces urbains remarquables et pour lesquels il existe des prescriptions particulières. Il devra en être tenu compte étant donné que les pontons seront ancrés dans la maçonnerie et que les passerelles d'accès s'appuieront sur les cales existantes.

Compte tenu du décret de décembre 2011 portant sur la réforme des études d'impact et des enquêtes publiques et applicable au 1^{er} juin 2012, un calage des procédures avec les Services de l'Etat sera nécessaire au démarrage du projet.