

Écopôle du Val d'Allier

Étude de faisabilité économique, juridique et financière

PHASE 3



1 rue Claude Danziger
63100 CLERMONT-FERRAND
tel : 04 73 42 99 81
clermont@protourisme.com
contact : Jean-Philippe BOSSE

S P A C E S

12 rue Colbert
Les yeux de la Louve
63000 CLERMONT-FERRAND
tel : 06 03 80 60 44
ll@spaces-architecture.com
contact : Luc LÉOTOING

DÉCEMBRE 2016

Une nouvelle approche territoriale



Un projet fondateur dans le processus de réappropriation de la rivière Allier, aux portes de l'espace métropolitain clermontois :

- Point central de la « mise en loisirs » de l'Allier
- Sur la Voie Verte, un des pôles principaux de mise en loisirs de l'Allier, à cheval entre Billom Communauté et Mond'Arverne
- Rééquilibrage géographique de l'attractivité au Sud-Est de l'aire métropolitaine
- Projet « ouvert » destiné aux habitants, aux scolaires comme aux touristes

Une nouvelle approche territoriale



Observatoire, Estuaire de la Loire (44).
Interventions artistiques au sein d'un espace naturel.



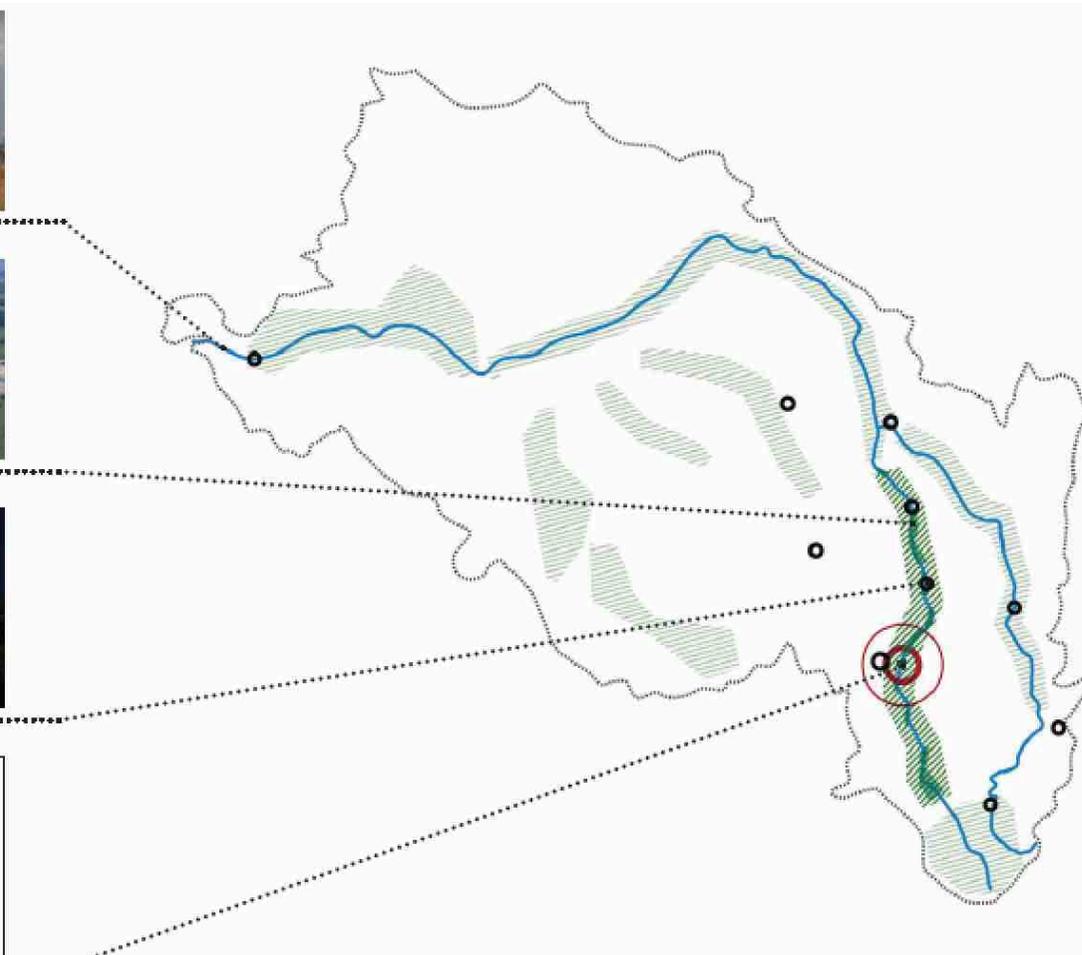
Réserve naturelle du Val d'Allier, Moullins.
Sanctuarisation de la rivière



Berges de l'Allier, Vichy
Rivière esthétisée & mise en scène



Ecopôle du Val d'Allier



L'ÉCOPÔLE DANS LE PLAN LOIRE

Grand secteur naturel du val d'allier, plusieurs secteurs d'intervention entre Vichy et Issoire.

Un projet pleinement légitime et intégré au « Plan Loire », jouant un rôle de polarité urbaine, entre Vichy et Issoire



SOMMAIRE



S P A C E S



Positionnement du projet

Préconisations programme et organisation

Modèle économique et juridique

Conclusions



Positionnement du projet

Objectifs du projet

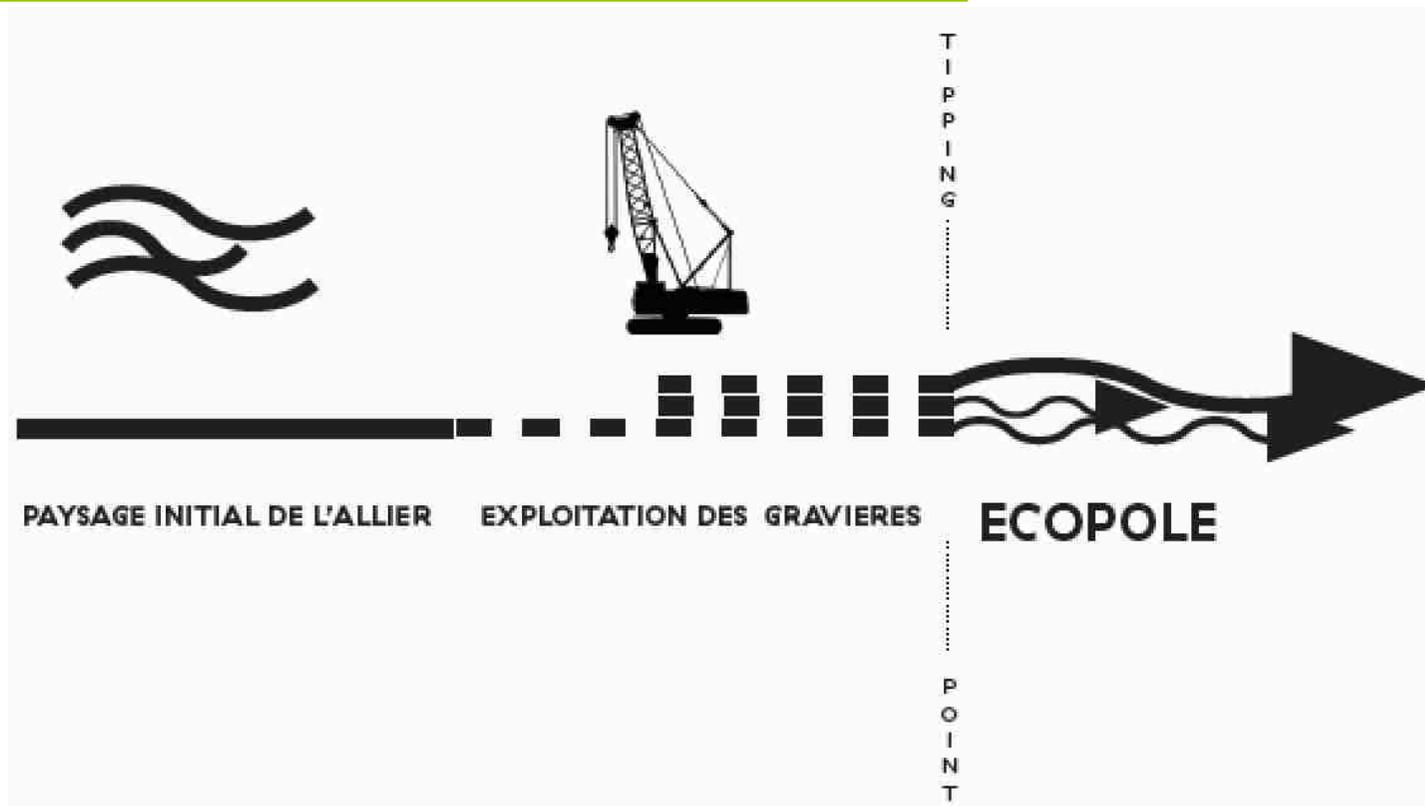
Cibles

Hierarchisation des aménagements

Facteurs de succès



Lieu de basculement



Un projet de « résilience territoriale », d'un paysage utilitaire vers un paysage naturel périurbain totalement réapproprié

Un « point de basculement », par la genèse d'un site moderne : un basculement de perceptions et d'usages entre un Allier industriel et agricole hier, et un Allier de natures et de loisirs, au cœur de la ville aujourd'hui.

Objectifs

S P A C E S

PROTOURISME

Lieu de transition

Transition écologique

D'un site anthropique à une renaturation exemplaire

Transition agricole

Vers une agriculture alternative

Transition économique

Implantation d'une économie sociale et solidaire

Transition territoriale

Un site naturel en frange de ville

Transition de gouvernance

Un projet partagé au cœur de mutations territoriales



Positionnement du projet

Objectifs du projet

Cibles

Hierarchisation des aménagements

Facteurs de succès



Hiérarchisation des cibles

Une première priorisation des cibles cohérente avec l'offre potentielle du site



1

**LES « NATURE
ET DÉCOUVERTE »**



1

LES « OXYBUL »



1

LES « POM D'API »



2

LES « TELERAMA »



3

LES « CHALLENGE »



Positionnement du projet

Objectifs du projet

Cibles

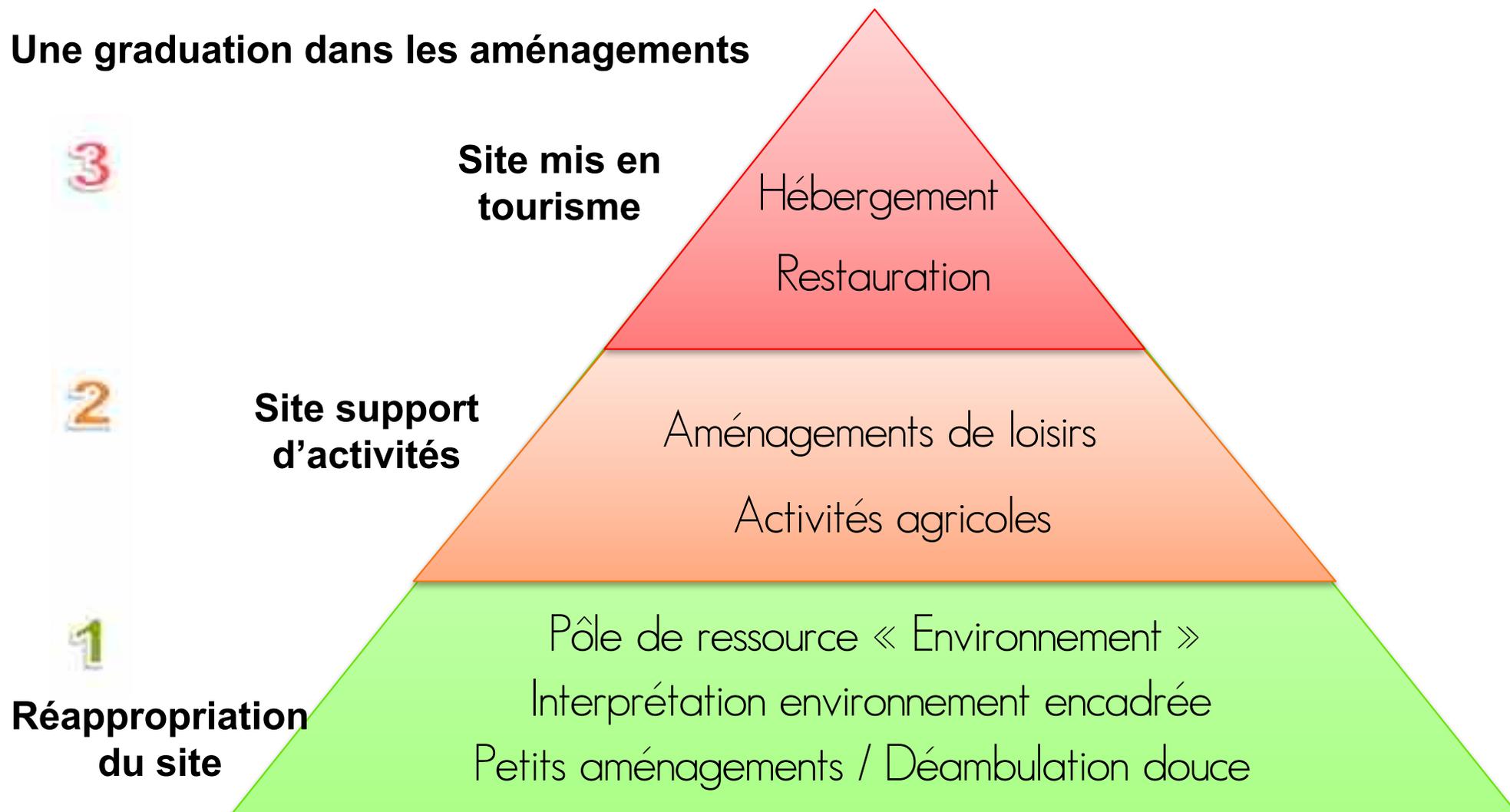
Hierarchisation des aménagements

Facteurs de succès



Hiérarchie des types d'aménagements

Une graduation dans les aménagements



Préconisations programme et organisation

Pôles d'activité

Schéma fonctionnel

Plan masse prévisionnel

Familles de programmes

5 grandes familles de programmes pour un site multifacettes



Familles de programmes

DÉCOUVERTE / NATURE

A PROGRAMMER / RENFORCER :

- **Zone sanctuaire** au cœur de l'Écopôle
- **Chemins accessibles** et aménagés hors « zone sanctuaire »
 - Différents petits **circuits balisés** adaptés à tous les usages
 - Présence de **belvédères / points de vue** panoramique
 - **Mare pédagogique**
- **Supports pédagogiques** faune/flore/histoire disséminés tout au long des sentiers
- **Outils numériques** d'interprétation (applications mobiles, ...)
 - **Entretien / gestion** de l'écopôle
- Partenariats avec **associations locales**

Familles de programmes

TOURISME / LOISIRS

A PROGRAMMER :

- **Accès sécurisé VL/PL** avec parking et gestion fine des flux de visiteurs
 - **Accès pédestre/cyclo via Voie Verte** et sentiers de proximité
- **Maison de site / espace de découverte** : histoire du rapport de l'homme à l'Allier, sensibilisation aux enjeux faune/flore, histoire/archéologie, histoire de l'exploitation des carrières, découverte Permaculture, enjeux d'avenir de l'Allier...
 - **Zone de pêche**
 - **Zone de baignade**
- **Restaurant panoramique** ancré dans les valeurs du site : productions locales, approvisionnement bio, positionnement de gamme intermédiaire « semi-gastronomique accessible »

A ÉTUDIER :

- **Eco-hébergement touristique**

Familles de programmes

AGRICULTURE

A PROGRAMMER :

- Activité **Permaculture / Maraîchage**
 - Plateforme de **compostage**
 - **Station épuration écologique**
- **Zone filtration** liée aux eaux de ruissellement

A ÉTUDIER :

- **Ferme Pédagogique**

Familles de programmes

ECONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

A PROGRAMMER :

- **Centre de ressources « Environnement »** : implantation de structures du secteur Environnement, pôle de recherche et de ressources, incubateur d'entreprises spécialisées « Bio Lab », formation, ...
 - **Espace de séminaires** thématiques, ...
- **Espace vente produits locaux** : maraîchage, produits bio, produits locaux ...
 - **Espace boutique** thématisé / salon de thé

A ÉTUDIER :

- **Autres activités économiques** selon opportunités

Familles de programmes

ART / IMAGE

A PROGRAMMER :

- Un **catalogue d'animations** ciblées : visites guidées à thème, animations pédagogiques/ateliers (faune/flore, photo, permaculture, ...), soirées contées,
- Une **programmation événementielle** régulière et moderne : célébration de la rivière d'Allier, spectacles vivants, Land' Art, etc.
- Une **mise en scène des marqueurs historiques** du site : Château de Bellerive, Archéologie, histoire de l'exploitation du site, ...

A ÉTUDIER :

- Toute autre **forme de partenariat** liée à l'art et l'image

Préconisations programme et organisation

Pôles d'activité

Schéma fonctionnel

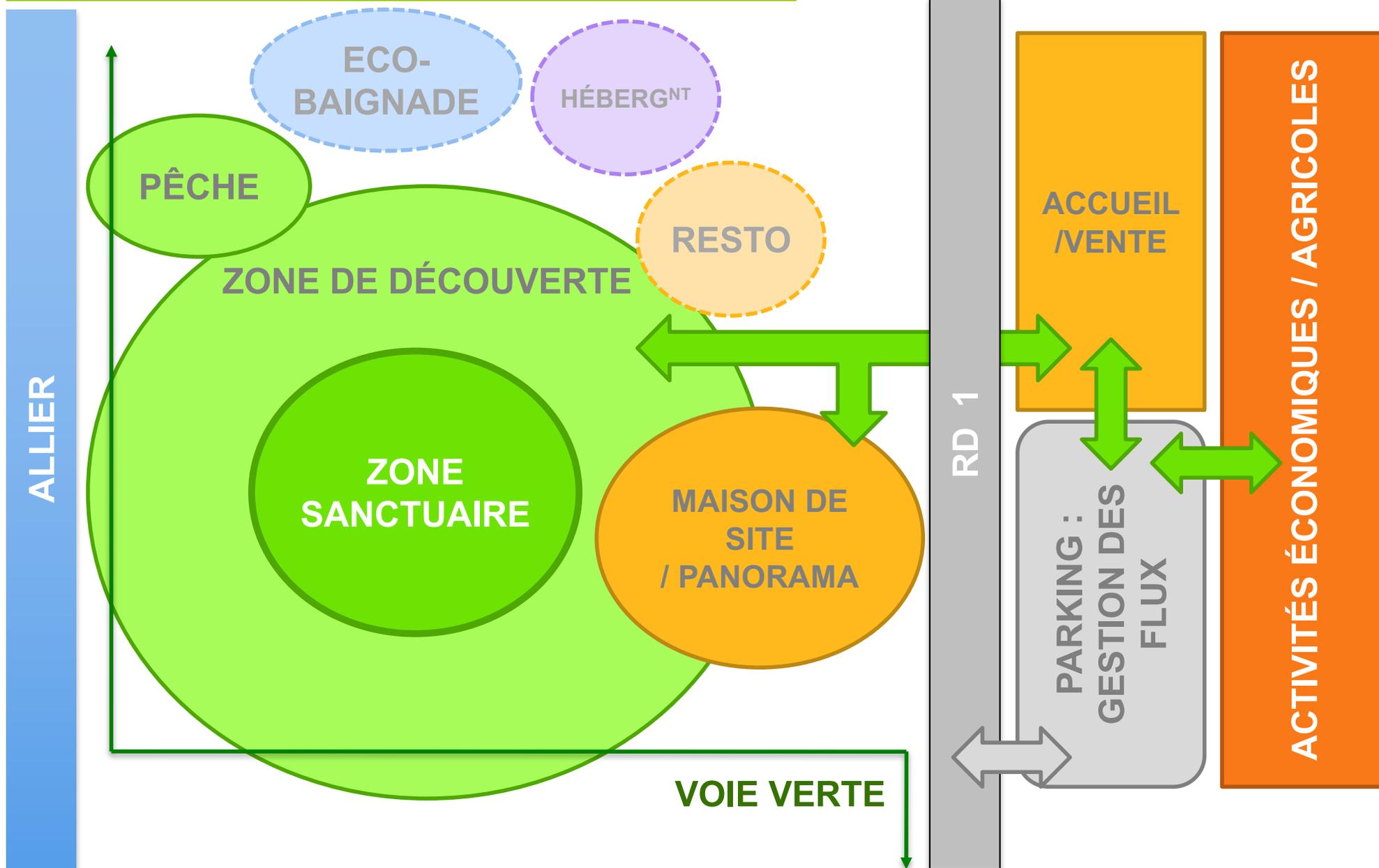
Plan masse prévisionnel

Pré-programme

S P A C E S



Schéma fonctionnel



Préconisations programme et organisation

Pôles d'activité

Schéma fonctionnel

Plan masse prévisionnel

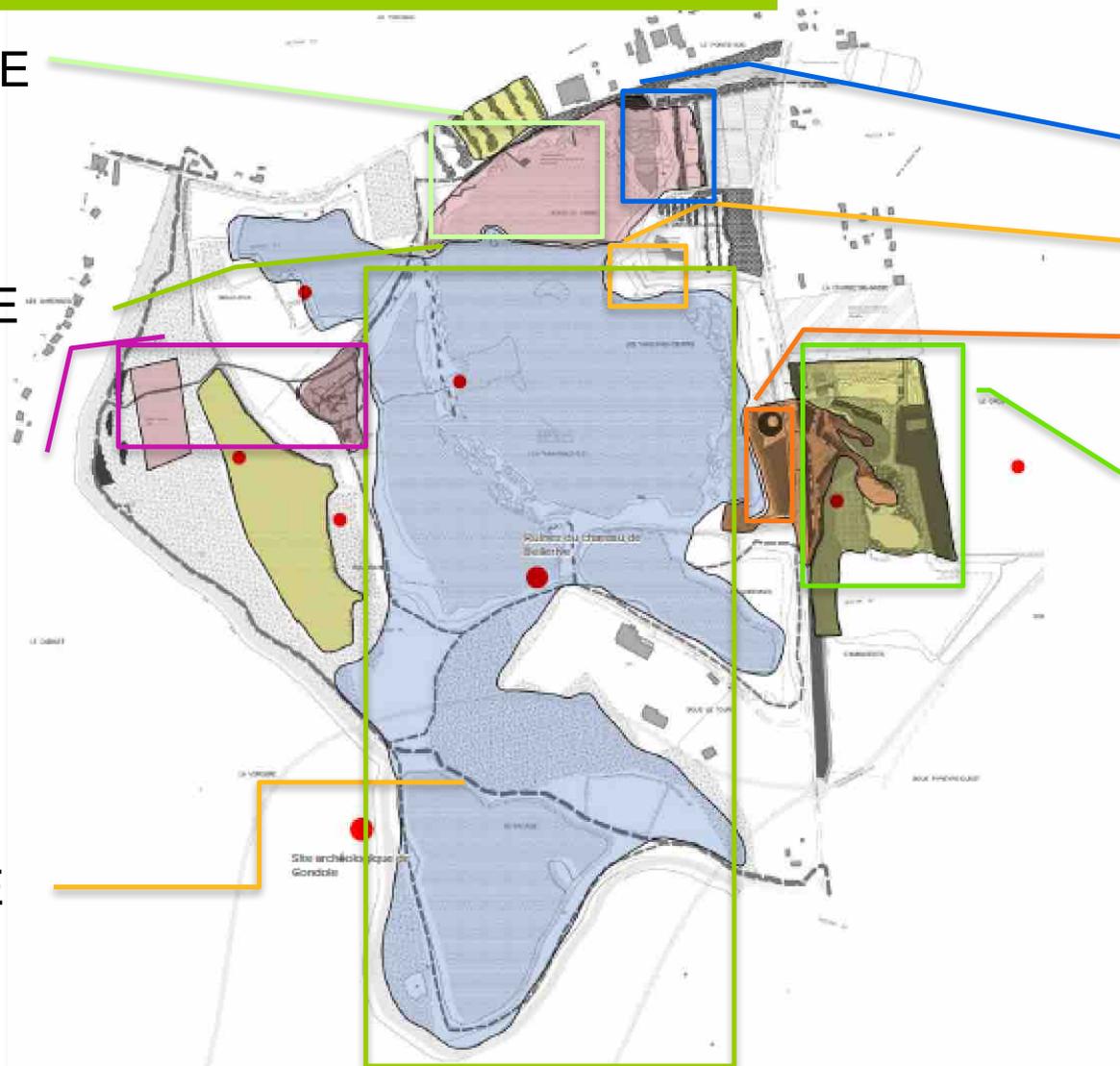
Plan Masse Schématique

ZONE PÊCHE

ZONE
SANCTUAIRE

ESPACES
LUDIQUES

VOIE VERTE



ECO BAINNADE

RESTAURANT

MAISON DE SITE

ZONE EST
(voir détail)

FAMILLES DE PROGRAMMES :

-  Territoire de nature préservée
-  Territoire de l'Ecopôle/
accueil du public
-  Territoire dédié aux loisirs
-  Territoire agricole
-  Art - culture

Programme

S P A C E S



Détail zone Est



Programme

S P A C E S



Recueil de références



VOIE VERTE



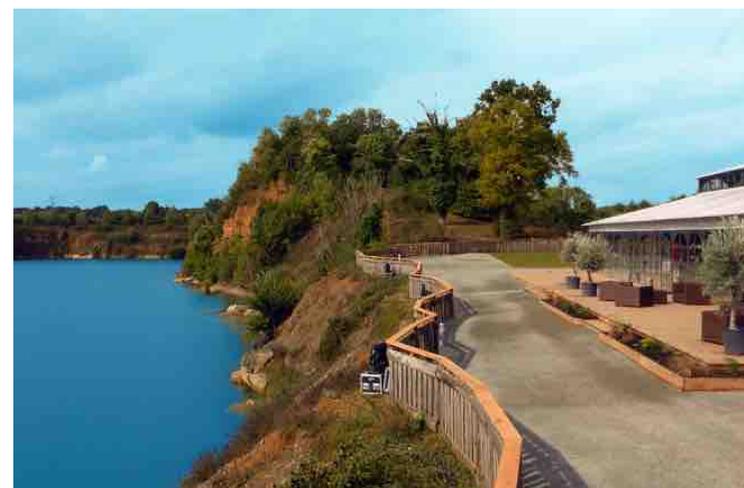
TOTEM / OBSERVATION



ZONE PÊCHE



BAIGNADE



RESTAURANT

Recueil de références



Ferme du Bec Helloin
Production X Écologie X Pédagogie X Assainissement X Économie



Herzog et de Meuron: Expo Milan 2015
Actualité X Signe X Mixité programmatique X démonstration



Turescape «Wetland Park»
Écologie X Assainissement X Dépollution X Image

PÔLE PERMACULTURE / DÉMONSTRATION / VENTE

ASSAINISSEMENT



Latz and Partner «Emsher Park»
Mémoire X Écologie X Détente x Art



OBSERVATION



Lac de Souston Azur
Parking-verger : Accueil X Production

PARKING VERGER

ART / DÉTENTE

Espaces bâtis : premières projections



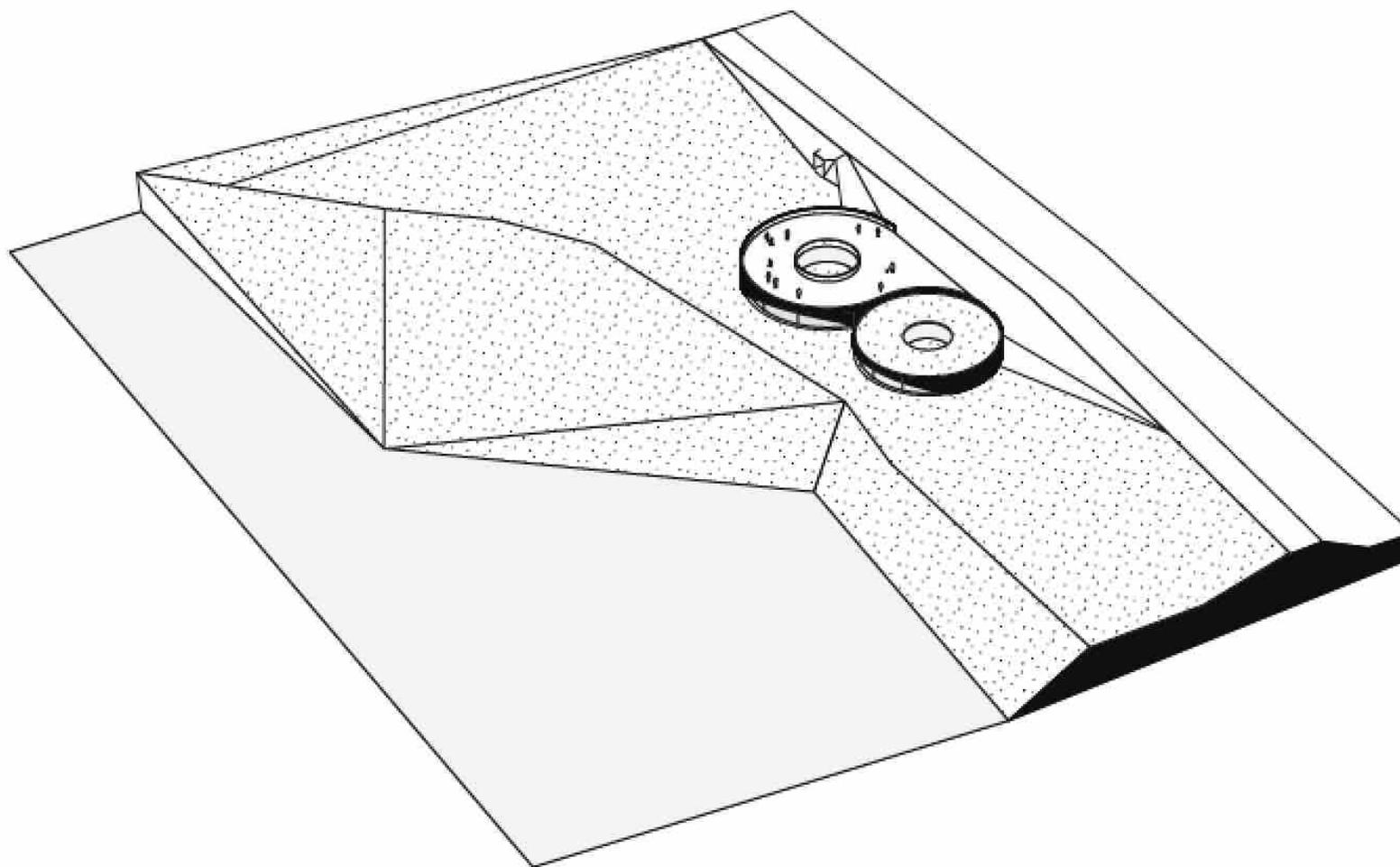
ZONE EST : VENTE - ATELIERS

Espaces bâtis : premières projections



ZONE EST : VENTE - ATELIERS

Espaces bâtis : premières projections



Espaces bâtis : premières projections



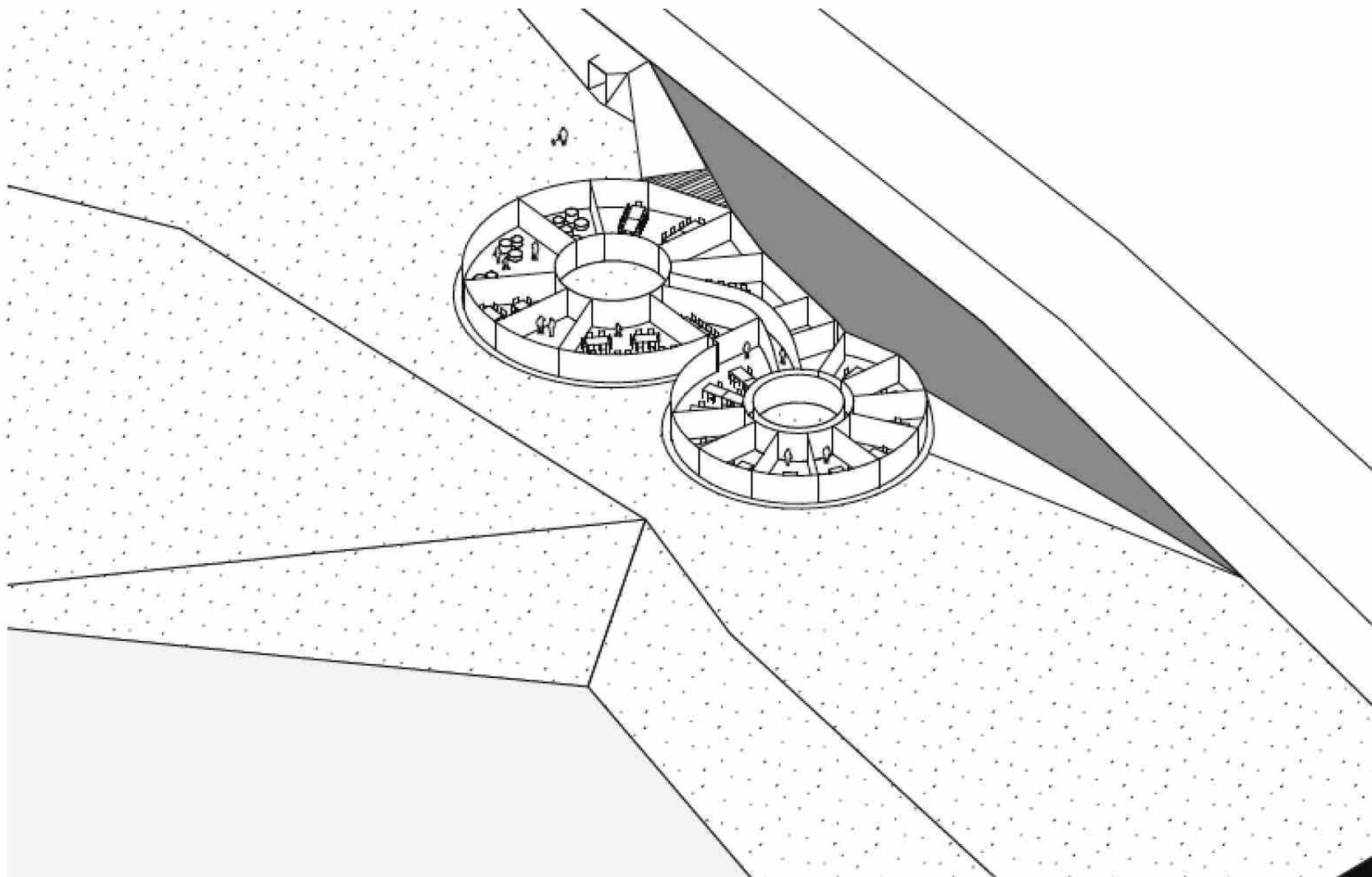
ZONE OUEST : MAISON DE SITE

Espaces bâtis : premières projections



ZONE OUEST : MAISON DE SITE

Espaces bâtis : premières projections

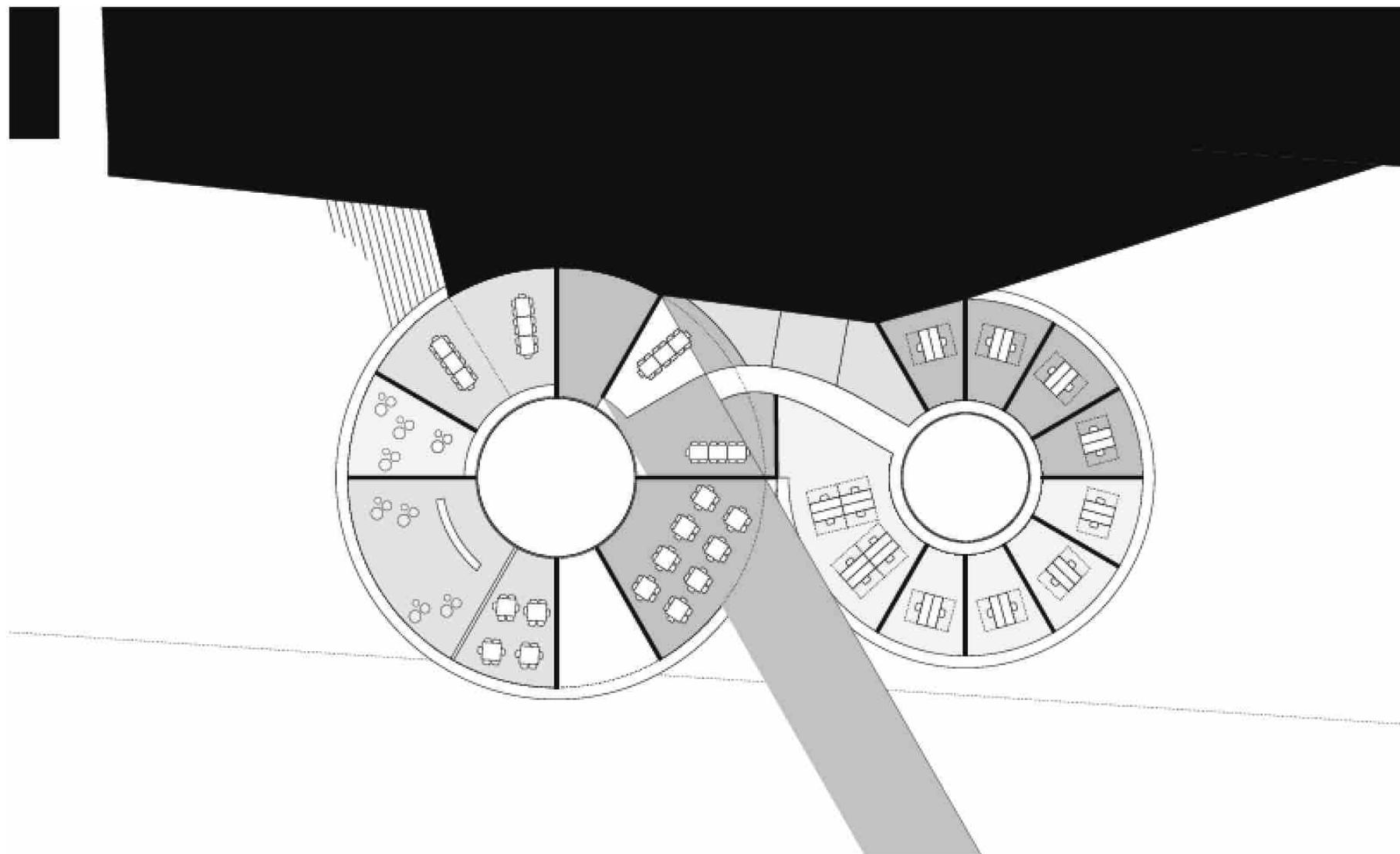


Espaces bâtis : premières projections



ZONE OUEST : MAISON DE SITE

Espaces bâtis : premières projections



ZONE OUEST : MAISON DE SITE



Modèle économique et juridique

Schéma organisationnel simple

Déclinaison du programme

Récapitulatif investissement

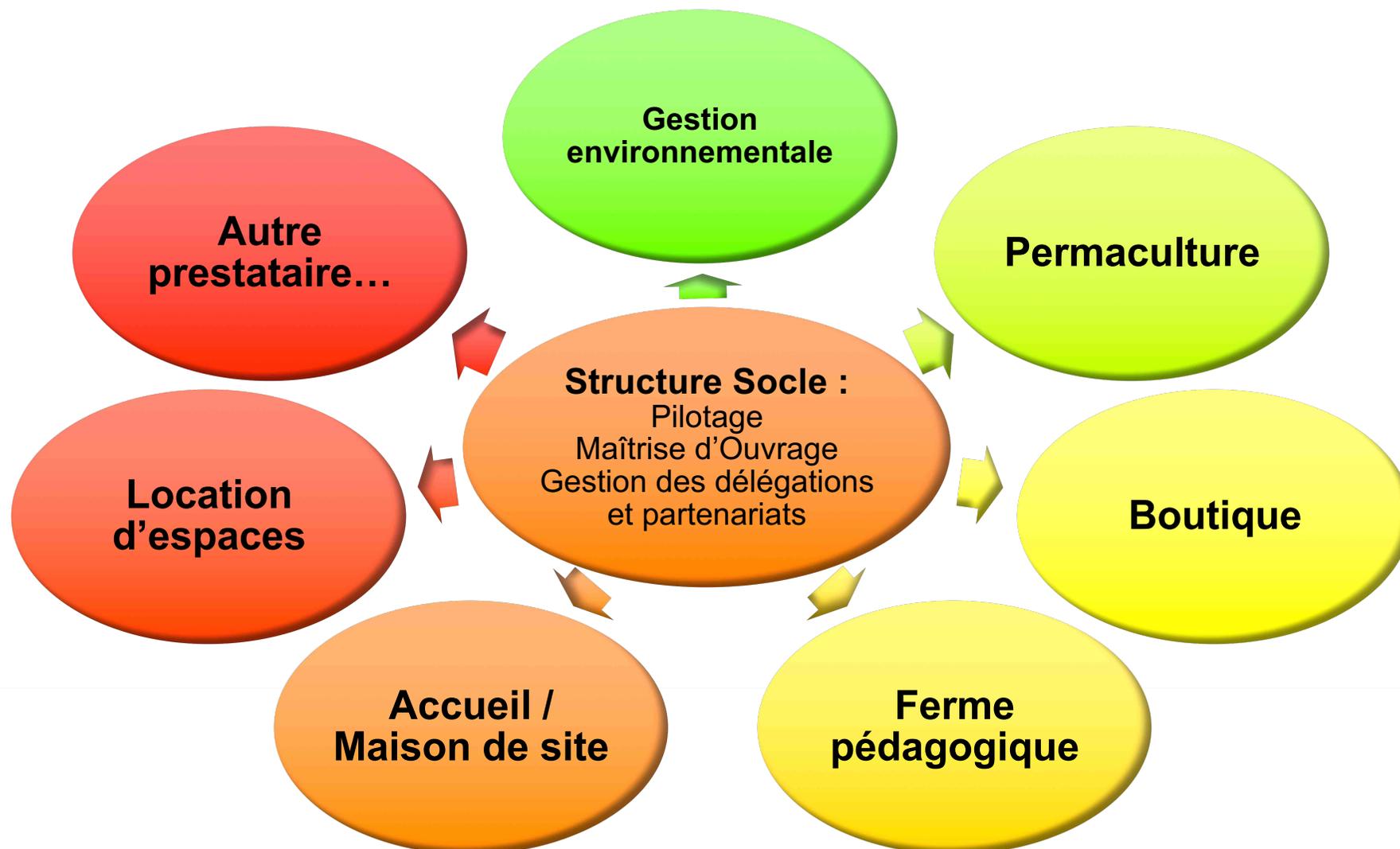
Fonctionnement

Retombées



Schéma organisationnel synthétique

Un nécessaire portage public du projet avec différentes délégations de gestion



Portage du projet

Quelle structure socle ? Les hypothèses de portage du projet Écopôle :



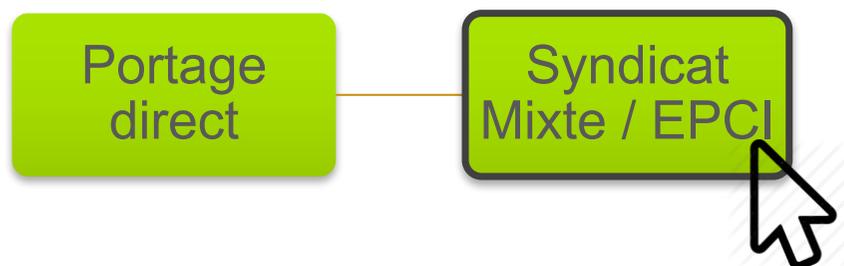
Une nécessaire maîtrise du projet global par la collectivité pour assurer la cohérence d'ensemble
La possibilité de déléguer l'aménagement à un EPL pour élargir le périmètre de gouvernance



Un portage délégué au privé impossible compte tenu des nécessaires investissements publics
Des investissements privés possibles mais seulement pour des activités commerciales isolées

Portage du projet

Hypothèse 1 : à privilégier au moins en phase d'amorçage du projet

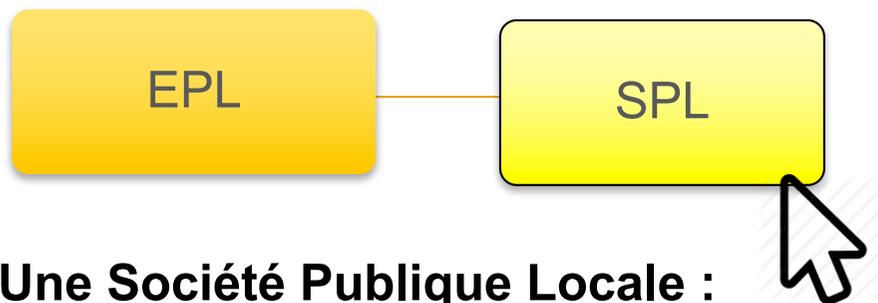


Le SEAT :

- **Est compétent dans ses statuts** pour assurer la maîtrise d'ouvrage du projet
- Mais n'est pas le format le plus adapté **pour la gestion des activités** futures
- Amène à privilégier une délégation de gestion dont le format sera à déterminer **pour chaque activité considérée**
- Maintien possible dans le cadre des **évolutions liées à la loi NOTRe**

Portage du projet

Hypothèse 2 : une alternative possible

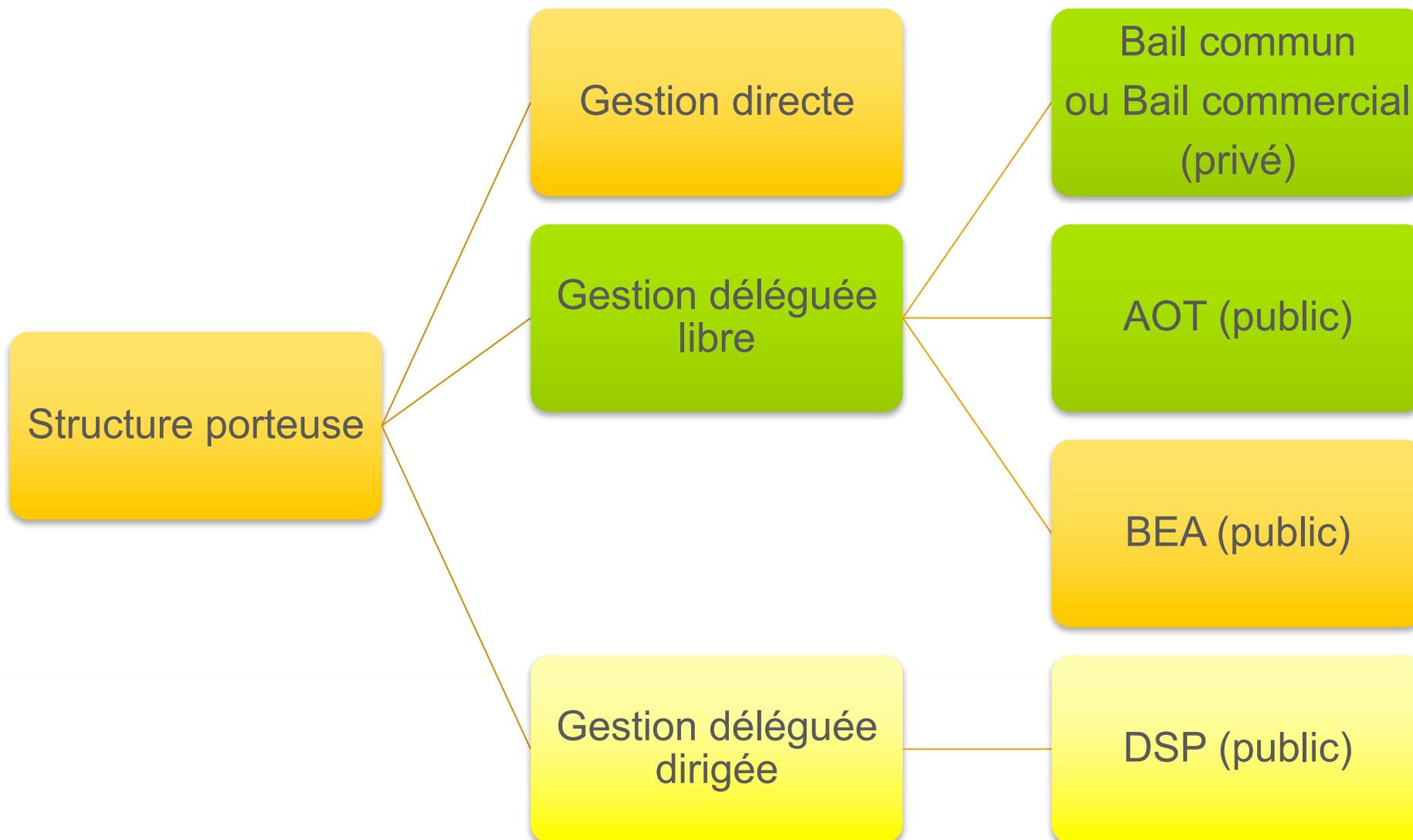


Une Société Publique Locale :

- Est composée à 100% de collectivités publiques qui détiennent la totalité de son capital.
- Peut permettre d'intégrer dans le capital des collectivités autres que celles qui composent le SEAT pour un portage élargi du projet d'écopole.
- Cette structure permet de maintenir une totale maîtrise politique sur le projet tout en s'appuyant sur une certaine souplesse et simplicité juridique
- Relève du Code du Commerce et non du code des collectivités territoriales
- Les missions qui seraient confiées à la SPL par les collectivités actionnaires se feraient sans mise en concurrence (mais via un contrat)
- La SPL peut assurer la gestion de certains services commerciaux et se rémunérer sur des recettes commerciales

Gestion des activités

Hypothèse de gestion des prestations et équipements



Gestion des activités

La gestion des activités :

- Ne peut pas être raisonnée de façon homogène sur le site
- Doit être adaptée à chaque activité considérée selon :
 - ✓ Le caractère commercial ou non commercial de l'activité
 - ✓ Le volume d'affaires prévisionnel en cas d'activité commerciale
 - ✓ La volonté de contrôle de la collectivité sur l'activité considérée
- Pour les activités dont la gestion ne sera pas assurée en direct par la structure socle, des contrats, baux ou conventions seront conclus avec les entités délégataires.



Modèle économique et juridique

Schéma organisationnel simple

Déclinaison du programme

Récapitulatif investissement

Fonctionnement

Retombées



Programme

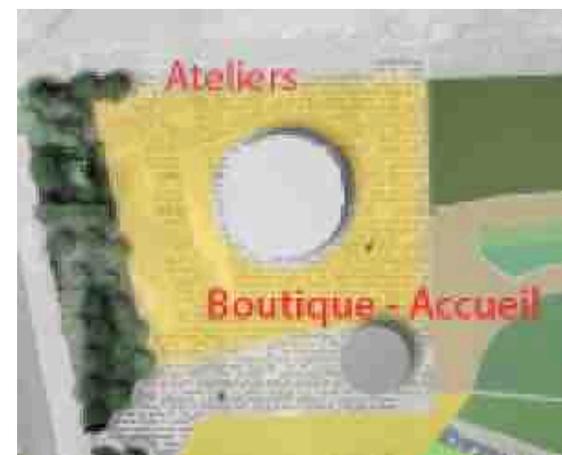
S P A C E S

PROTOURISME

Gestion des activités

Partie Est

Surfaces bâties



Activité	Surface totale	Invest. immo	Modalité de gestion	Type d'exploitant	Fonctionnement	
					Recettes	Coûts
Magasin bio / vente maraîchage	200m ² (Vente 150m ²)	200.000 €	Bail commercial	Exploitant privé : association, société, indépendant	Loyer = 8.000 € / 10.000 € TTC en vitesse de croisière	Charge brute annuelle de l'investissement hors subventions = 16.000 €
Ateliers / caves	400 m ²	260.000 €	Bail libre	Exploitant maraîcher, gestionnaire espace naturel, ...	Loyer = 10.000 € / 14.000 € TTC	Charge brute annuelle de l'investissement hors subventions = 24.000 €
Ferme pédagogique (bâti + non bâti)	A définir si porteur de projet					

Gestion des activités

Partie Est (suite)

Surfaces non bâties



Activité	Invest.	Modalité de gestion	Type d'exploitant	Fonctionnement	
				Recettes	Coûts
Maraichage / plateforme de compostage	<i>En cours</i>	Maraîcher	Bail agricole	Loyer =	
Site test pépinière	<i>En cours</i>	Pépiniériste / école	Bail	Loyer =	
Parking	<i>En cours</i>	Espace public gratuit ou payant - SEAT	Régie directe SEAT si parking payant	10.000 / 15.000 € TTC si payant	Amortissement matériel à évaluer
Belvédère – Mare pédagogique	<i>En cours</i>	Espace public	Titulaire du plan de gestion via délégation du SEAT	-	Coûts d'entretien dans le cadre du plan de gestion

Programme

Gestion des activités

Partie Ouest

Surfaces bâties

S P A C E S

PROTOURISME



Activité	Surface totale	Invest. immo	Modalité de gestion	Fonctionnement	
				Recettes	Coûts
Boutique Plaisir + Salon de thé / Snack bio panoramique	60m ² de surface de vente <i>(+ 100 m² d'espace panoramique intérieur cf. ligne ci-dessous)</i>	90.000 €	Gestion directe, location-gérance ou bail commercial	Loyer = 4.000 € à 5.000 € TTC en vitesse de croisière	Charge brute annuelle de l'investissement hors subventions (surface commerciale) = 6.000 €
Espace accueil panoramique + espace pédagogique + salle hors-sac + sanitaires	360 m ²	540.000 €	Espace public	-	Charge brute annuelle de l'investissement hors subventions = 45.000 €
Bureaux + espaces privés	590 m ²	880.000 € hors mobilier / matériel	Bail libre	Loyer = 60.000 € TTC	Charge brute annuelle de l'investissement hors subventions (surface privée) = 70.000 €
Salle de séminaire	80 m ²	120.000 €	Régie directe ou convention gestion	Recettes directes = 20.000 à 30.000 €	Charge brute annuelle de l'investissement hors subventions = 10.000 €

Gestion des activités

Partie Ouest (suite)

Surfaces bâties et non bâties



Activité	Surface totale	Invest. immo	Modalité de gestion	Fonctionnement	
				Recettes	Coûts
Restaurant	A définir selon projet	A définir selon projet	Vente ou Bail emphytéotique ou Contrat de concession	Loyer ou redevance selon montage juridique	Charge des investissements revenant à la collectivité – objectif opération blanche
Baignade naturelle	Etude en cours	Etude en cours	Espace public – SEAT ou délégation de gestion	Entrées payantes = 40.000 € à 70.000 €	Charge brute annuelle de l'investissement hors subventions = 12.000 € + surveillance baignade 8.000 à 12.000 € selon période ouverture

Récapitulatif surfaces / équipements

PROGRAMMATION ECOPOLE				
	Bâti (en m ²)	Aménagements extérieurs (en m ²)	PU HT	PT HT
Foncier/immobilier				-
Sous-total foncier/immo HT				
Parking - Paysagement		15 000	20	300 000
Belvédère			Forfait	40 000
Magasin bio - boutique	200		1 000	200 000
Ateliers	300		650	195 000
Cave	100		650	65 000
Ferme pédagogique				Phase 2
Plateforme de compostage + station épuration			70	-
Aménagement mare pédagogique			Forfait	100 000
Sous-total aménagements partie EST	600	15 000		500 000
Salle de séminaire modulable	80		1 500	120 000
Espace boutique / salon de thé / snack bio (partie commerciale)	80		1 500	90 000
Espace panoramique intérieur	100		1 500	150 000
Espace pédagogique	160		1 500	240 000
Salle hors-sac	80		1 500	120 000
Buanderie	5		1 500	7 500
Sanitaires	15		1 500	22 500
Sous-total espaces publics partie OUEST				750 000
Mobilier et matériel espaces publics				100 000
Scénographie espace pédagogique (matériel + informatique)				160 000
Signalétique et outils numériques				80 000
Sous-total équipements publics partie OUEST				340 000
Risbermes Pêche				En cours
Aire de baignade				60 000
Restauration				Phase 2
Aménagement espace public				250 000
Sous-total aménagements extérieurs partie OUEST				330 000
Bureaux	434		1 500	651 000
Salle de réunion interne	60		1 500	90 000
Stockage	50		1 500	75 000
Local technique / informatique	25		1 500	37 500
Sanitaires	20		1 500	30 000
Sous-total espaces privés partie OUEST	589			883 500
TOTAL	1 189			3 203 500



Modèle économique et juridique

Schéma organisationnel simple

Déclinaison du programme

Récapitulatif investissement

Fonctionnement

Retombées



Modèle économique

S P A C E S



INVESTISSEMENT

BUDGET INVESTISSEMENT		
Zone	Désignation	Montant
ZONE OUEST	Maison de site : usage public	750 000 €
	Maison de site : usage privé	883 500 €
	Mobilier / matériel / scénographie / signalétique	340 000 €
ZONE EST	Magasin bio / boutique	200 000 €
	Parking / Paysage / Belvédère	340 000 €
	Ateliers / Caves	260 000 €
	Aménagements extérieurs ouest + baignade	330 000 €
	Aménagement mare pédagogique	100 000 €
	SOUS-TOTAL HT	3 203 500 €
	Honoraires et imprévus	560 613 €
	TOTAL HT	3 764 113 €
	TVA	752 823 €
	TOTAL TTC	4 516 935 €
Autres aménagements à prévoir	Plateforme de compostage, ferme pédagogique, station d'épuration, risbermes pêche, restaurant, hébergements insolites	

Modes de financement à l'étude (en cours) :

- Loyers (60.000 €/an) permettant d'amortir une partie de l'investissement (1 M€ HT environ)
- Fonds Leader (900.000 €)
- Fonds FEADER (à étudier : 600.000 € à 900.000 € ?)
- Région (à étudier)



Modèle économique et juridique

Schéma organisationnel simple

Déclinaison du programme

Récapitulatif investissement

Fonctionnement

Retombées



FONCTIONNEMENT

BUDGET FONCTIONNEMENT	
Dépenses	Montant
Salaires et cotisations (1,3 ETP)	56 200 €
Administration et gestion des bâtiments	10 308 €
Marketing, promotion, événements	35 000 €
Frais d'exploitation (baignade, séminaires)	23 700 €
Entretien, Maintenance, contrôles	10 356 €
TOTAL	135 564 €

Ressources potentielles :

- Fonds Leader en phase de lancement (analyse en cours)
- Baignade payante ? > 40.000 à 70.000 € potentiels
- Parking payant ? > 20.000 à 40.000 € potentiels
- Points de vente saisonniers (guinguette piscine, snack bio dans la Maison de Site, ...)
- Exploitation produits séminaires ? > 20.000 à 40.000 € de recettes potentielles
- Visites guidées ?
- Billetterie spectacle ?
- Partenariats avec Offices de Tourisme sur le volet promotion/communication ?



Modèle économique et juridique

Schéma organisationnel simple

Déclinaison du programme

Récapitulatif investissement

Fonctionnement

Retombées



Retombées potentielles

S P A C E S



Fréquentation

Méthode des taux de capture par zone de chalandise										
		Hyp. Basse			Hyp. Médiane			Hyp. Haute		
		Taux de capture	Répétition	Nb visiteurs	Taux de capture	Répétition	Nb visiteurs	Taux de capture	Répétition	Nb visiteurs
Population potentielle*										
moins de 20 min	325 000	3,00%	1,5	14 625	4,50%	2,0	29 250	6,00%	2,5	48 750
moins de 45 min	275 000	1,50%	1,3	5 363	2,50%	1,5	10 313	3,50%	2,0	19 250
45 min à 1h30	670 000	0,80%	1,1	5 896	1,20%	1,3	10 452	1,40%	1,5	14 070
Touriste en séjour - 1h	1 000 000	1,00%		10 000	1,80%		18 000	2,50%		25 000
Total				35 884			68 015			107 070

Une première évaluation de fréquentation selon la méthode des **taux de capture** par zones de chalandise (- de 20 minutes / 20 à 45 min / 45 min à 1h30 + touristes en séjour) :

- 50.000 à 70.000 visiteurs annuels en hypothèse médiane en configuration phase 1
- Dont 15.000 à 20.000 touristes

Retombées potentielles

S P A C E S



Consommations totales

Retombées économiques globales (base 1/2 journée individuelle)									
	Hyp. Basse			Hyp. Haute			Hyp. Haute		
	Nb visiteurs	Dépense / 1/2 jour	Total dépenses	Nb visiteurs	Dépense / 1/2 jour	Total dépenses	Nb visiteurs	Dépense / 1/2 jour	Total dépenses
Origine des visiteurs									
moins de 20 min	2 040	4,00€	8 160€	5 280	4,00€	21 120€	12 600	4,00€	50 400€
moins de 45 min	8 400	7,00€	58 800€	20 400	7,00€	142 800€	44 000	7,00€	308 000€
45 min à 1h30	4 950	10,00€	49 500€	9 750	10,00€	97 500€	22 500	10,00€	225 000€
Touriste en séjour - 45 min	10 000	28,00€	280 000€	18 000	28,00€	504 000€	25 000	28,00€	700 000€
Total dépenses			396 460€			765 420€			1 283 400€

- Une consommation totale (directe, indirecte et induite) des visiteurs d'environ 600.000 à 800.000 € chaque année sur le territoire élargi, en lien avec l'activité de l'Ecopole
- Des retombées totales en consommation que l'on pourrait estimer à environ 2M€/an en configuration finale du projet

Autres retombées:

- 40 à 50 emplois permanents localisés sur le site en phase 1
- 200.000 € à 300.000 € de recettes propres prévisionnelles première année d'exploitation phase 1 (vente produits, boutique, snack, baignade, séminaires)
- 700.000 € à 900.000 € de recettes propres en programme finalisé (dont restaurant)
- + Recettes annexes animation / encadrement / évènementiels
- 30 à 60 séminaires / journées d'études



Planning et mise en œuvre



Planning et mise en œuvre

S P A C E S



Retro-planning programme

