

Parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup

Étude technico-commerciale



Carl Charron, architecte

Octobre 2010

 e document est une réalisation de:



Réseau d'observation de mammifères marins

Tél. : 418 867-8882 poste 205

Télec. : 418 867-8732

eblier@romm.ca

www.romm.ca



Corporation PARC Bas-Saint-Laurent

Tél. : 418 867-8882 poste 204

Télec. : 418 867-8732

wggrenier@parcbasstlaurent.com

 **erci aux réviseurs:**

Monsieur Pierre Bélanger, Office du tourisme et des congrès de Rivière-du-Loup

Madame Marie-Josée Huot, Centre local de développement de Rivière-du-Loup

Monsieur Pierre Landry, Musée du Bas-Saint-Laurent

Monsieur Pierre Laplante, Tourisme Bas-Saint-Laurent

Madame Louise Martineau, Développement Économique Canada

Monsieur Christian Pomerleau, Chambre de commerce de Rivière-du-Loup

Membres de la Corporation du Carrefour maritime de Rivière-du-Loup

La réalisation de ce document a été rendue possible grâce à un financement de :



Développement
économique Canada

Canada Economic
Development

Canada



Fonds de développement de l'offre
touristique au Bas-Saint-Laurent



Référence à citer

BLIER, E et W. G. GRENIER. (2010). *Étude technico-commerciale– Parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup*. Réseau d'observation de mammifères marins et Corporation PARC Bas-Saint-Laurent, Rivière-du-Loup, Québec, 57 pages.

Parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup

Étude technico-commerciale

Les faits saillants

Nom du projet :	Parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup
Nom de l'organisme responsable :	Corporation du Carrefour maritime de Rivière-du-Loup
Personnes-contact :	Monsieur Michel Morin Maire de Rivière-du-Loup et président de la Corporation maire@ville.riviere-du-loup.qc.ca
Résumé du projet :	Projet de réaménagement du secteur du quai de la Pointe de Rivière-du-Loup afin d'en faire un lieu significatif à haute valeur touristique où l'offre d'une multitude de services maritimes et d'activités récréotouristiques est proposée aux visiteurs de façon cohérente et attrayante. Comprend notamment la construction d'un bâtiment d'accueil principal ainsi que le réaménagement maritime et terrestre du secteur, incluant des activités muséales, des sentiers piétonniers et des espaces récréatifs, venant se marier aux aires de services des différents usagers.
Chiffre d'affaires annuel envisagé:	263 277,00 \$
Bénéfice net prévu :	5 740,00 \$ (dès la 1 ^{ère} année d'opération)
Coût global du projet :	13 816 281,00 \$ (évaluation pour 2011) *
Construction du bâtiment :	6 378 642,00 \$
Parcours muséologique :	863 701,00 \$
Aménagements terrestres :	5 238 817,00 \$
Aménagements maritimes :	1 225 015,00 \$
Coordination générale	110 107,00 \$
Financement recherché :	13 816 281,00 \$
Création d'emplois :	10

* Les coûts présentés dans ce document sont avant taxes puisque que la Corporation du Carrefour maritime obtient le remboursement de 100 % des taxes qu'elle débourse.

Table des matières

Partie 1. Le projet	1
1.1 Historique.....	1
1.2 Objectifs du projet.....	2
1.3 Présentation du concept global et des différentes contraintes.....	2
1.3.1 Description générale du projet.....	2
1.3.2 Bâtiment principal.....	4
• Justification des travaux à être réalisés.....	4
• Description des travaux à être réalisés.....	5
• Budget détaillé.....	10
1.3.3 Développement du parcours interprétatif.....	11
• Justification des travaux à être réalisés.....	11
• Description des travaux à être réalisés.....	12
• Budget détaillé.....	17
1.3.4 Aménagements terrestres.....	18
• Justification des travaux à être réalisés.....	18
• Description des travaux à être réalisés.....	18
• Plan du nouvel aménagement terrestre proposé.....	23
• Budget détaillé.....	24
1.3.5 Aménagements maritimes.....	28
• Justification des travaux à être réalisés.....	28
• Description des travaux à être réalisés.....	29
• Plan du nouvel aménagement maritime proposé.....	30
• Budget détaillé.....	31
1.4 Calendrier de réalisation.....	32

Partie 2. Le promoteur	32
2.1 Forme juridique de l'entreprise	32
2.2 Présentation de la Corporation du Carrefour maritime	32
Partie 3. Le marché	33
3.1 Approche méthodologique	33
3.2 Analyse du marché	34
3.2.1 Marché global	34
• Le Bas-Saint-Laurent touristique	34
• La région de Rivière-du-Loup	34
• Le tourisme maritime	35
3.2.2 Marché visé	36
3.2.3 Situation concurrentielle	38
3.3 Stratégie de mise en marché	40
3.3.1 Constats généraux	40
3.3.2 Choix du site d'implantation	40
3.3.3 Concepts et fonctions	42
3.3.4 Promotion et publicité	43
Partie 4. Le budget de réalisation	44
4.1 Coût du projet	44
4.2 Financement du projet	46
Partie 5. Le budget de fonctionnement	48
5.1 Évaluation des revenus	48
5.2 Évaluation des coûts de fonctionnement	52
5.3 Analyse de rentabilité	58
Partie 6. Conclusion	57

1. Le projet

1.1 Historique



Le secteur de la Pointe de Rivière-du-Loup représente, pour le milieu socio-économique du Bas-Saint-Laurent, une voie de communication essentielle entre les rives sud et nord du fleuve. Grâce à la présence dans le secteur de la Traverse Rivière-du-Loup – Saint-Siméon, de Croisières AML, de la Société Duvetnor, du Club nautique et autres entreprises touristiques environnantes, près de 200 000 personnes par année transitent régulièrement sur ce lieu idyllique. L'annonce de la réalisation de travaux majeurs de réfection par la Société des traversiers du

Québec au printemps 2005 a stimulé plusieurs partenaires du milieu à s'associer pour profiter de ces travaux afin d'optimiser les possibilités d'aménagement du secteur. La Corporation du Carrefour maritime a alors vu le jour. Elle a pour mandat de développer puis de réaliser le projet d'aménagement du secteur de la Pointe de Rivière-du-Loup dans une vision concertée intégrant tous les utilisateurs et les promoteurs de services actuels. Le but ultime est de faire de ce secteur un lieu significatif à haute valeur touristique où l'offre d'une multitude de services maritimes et d'activités récréotouristiques est proposée aux visiteurs de façon cohérente et attrayante.

Le défi majeur relevé depuis les tout premiers balbutiements du projet a été sans contredit de définir une vision unificatrice du projet de façon à répondre aux besoins de la Ville de Rivière-du-Loup et de sa population locale ainsi que des différents partenaires du projet. Fondée officiellement en 2007, la Corporation du Carrefour maritime a permis d'asseoir à une même table plusieurs partenaires (Première Nation Malécite de Viger, Club nautique, croisiéristes, Traverse Rivière-du-Loup/Saint-Siméon, Office du tourisme et des congrès de Rivière-du-Loup, résidents du secteur du quai, parc marin du Saguenay-Saint-Laurent, Chambre de commerce de la MRC de Rivière-du-Loup, Musée du Bas-Saint-Laurent, Ville de Rivière-du-Loup) ayant différents intérêts individuels et parfois divergents.

Depuis la formation de la Corporation, plusieurs actions importantes ont été réalisées. D'abord, il y a eu le financement pour le fonctionnement de la Corporation puis celui du financement de la phase I. Au cours de cette phase, le concept d'aménagement a été déterminé par la firme Enviram et une étude d'envasement du bassin de la marina de Rivière-du-Loup a été réalisée par le Groupe LaSalle afin de déterminer si des solutions physiques pouvaient être envisagées pour régler la problématique de l'envasement excessif de la marina. Cette dernière s'est malheureusement soldée par une réponse négative. Toutefois, des solutions viables, présentées dans ce document, ont été identifiées depuis.

Ce document présente les résultats de la phase II du projet qui a consisté à élaborer les plans des aménagements terrestres et maritimes ainsi que du bâtiment. Cette phase a également permis de définir le concept muséal à être développé sur le site ainsi qu'à analyser la viabilité économique du projet une fois mis en place.

1.2 Objectifs du projet

- ✱ Faire du secteur du havre de la Pointe de Rivière-du-Loup un lieu significatif à haute valeur touristique.
- ✱ Harmoniser dans les espaces du secteur du havre les fonctions et les usages.
- ✱ Stimuler la population locale à se réappropriier le secteur du havre pour qu'elle le fréquente avec plus d'intensité.
- ✱ Attirer une proportion de la clientèle de la Traverse Rivière-du-Loup – Saint-Siméon à venir visiter le site du parc maritime de la Pointe afin de lui faire partager l'expérience des lieux et lui donner l'envie de visiter davantage les attraits touristiques de la région de Rivière-du-Loup.
- ✱ Faire de la Pointe un lieu de destination qui invite à venir, à y rester et à revenir (à long terme).
- ✱ Offrir un service d'accueil et d'information touristique de haute qualité géré par l'office du Tourisme et des Congrès de Rivière-du-Loup.
- ✱ Accroître les retombées économiques dans la région (ex. : augmentation du taux de nuitées moyen par visiteur, achalandage accru dans les restaurants et autres commerces de services de la région, meilleur chiffre d'affaires des commerçants du secteur de la Pointe, etc.).
- ✱ Aider directement au développement de cinq entreprises regroupées au sein du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup par l'accroissement de leur clientèle, donc de leurs revenus.
- ✱ Devenir la porte d'entrée sud officielle du parc marin du Saguenay – Saint-Laurent.
- ✱ Créer 10 emplois (direction, accueil, restauration et bar), soit deux temps plein permanents et huit saisonniers temporaires.

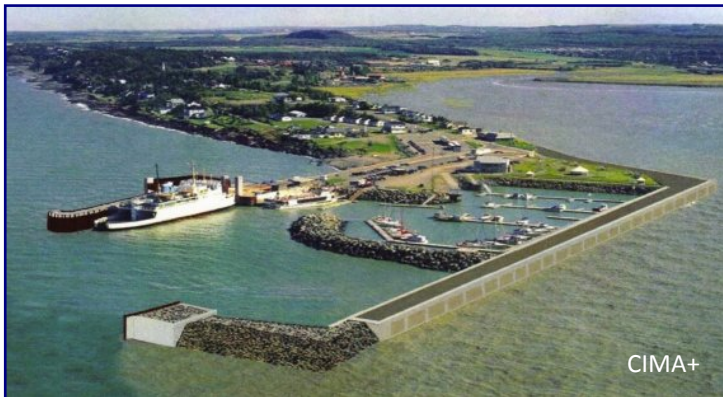
1.3 Présentation du concept global et des différentes contraintes

1.3.1 Description générale du projet

Lors de l'assemblée générale annuelle 2010 des membres de la Corporation du Carrefour maritime, il a été décidé que le nom public octroyé au projet sera le « **parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup** ». Dans le cadre de ce projet, des travaux majeurs seront réalisés pour le réaménagement global du secteur du havre, dont le réaménagement nécessite une intervention rapide afin d'éviter la détérioration des lieux. Le développement de ce secteur à la fois commercial et touristique recherché est primordial pour la région afin de la munir d'un attrait majeur renforçant son positionnement en tant que pôle maritime incontournable. Il est important de souligner que ce projet s'inscrit dans la trame du développement de l'ensemble du secteur de la Pointe de Rivière-du-Loup. Il s'ajoute à plusieurs autres projets d'investissements majeurs qui amèneront un total de plus de 50 M \$ en nouveaux aménagements à la Pointe de Rivière-du-Loup. Ces investissements comprennent les travaux de

réaménagement du quai et des bâtiments gérés par la Société des traversiers du Québec (STQ) (28,3 M \$), l'aménagement du Chalet de la Côte-des-Bains en un centre éducatif sur le milieu marin appelé la *Station exploratoire du Saint-Laurent* (500 000 \$) ainsi que les travaux de réfection du boulevard Cartier à l'entrée de la Pointe de Rivière-du-Loup (8 M \$).

Le projet du Carrefour maritime comprend notamment la construction d'un bâtiment d'accueil principal et de bâtiments accessoires, l'aménagement d'espaces conviviaux contigus au centre, l'accès au Saint-Laurent par les citoyens de même que l'accès à l'ancien quai, le réaménagement des aires de manœuvre pour les croisiéristes, les pêcheurs et les opérateurs du havre, de même que celui de toutes les aires de circulation piétonnière, cyclable et routière, et finalement, l'intégration au projet de la STQ. Un concept muséal éclaté autant à l'intérieur du bâtiment que dans l'aménagement global du secteur mettra en valeur la thématique très maritime du Carrefour. Les principaux thèmes abordés seront la vie maritime historique et actuelle au niveau de la Pointe de Rivière-du-Loup, la villégiature d'hier et d'aujourd'hui, l'histoire de la présence autochtone sur le site et l'écotourisme contemporain (mise en valeur des activités écotouristiques offertes dans le secteur telles que les excursions aux îles, les croisières aux baleines, etc.). Le projet inclut également le réaménagement du bassin de la marina de façon à le rendre accessible par la mer en tout temps et à en augmenter les places de quaiage. L'investissement nécessaire global pour réaliser ces travaux est évalué à 13 816 281 \$ (taux pour 2011, puis inflation à prévoir évaluée à 3 %).



Le projet de la STQ, qui se réalisera en parallèle à celui du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup, permettra la réparation, l'amélioration, la construction et le réaménagement des quais et du terminal ainsi que la construction d'une gare fluviale et d'une passerelle piétonnière à Rivière-du-Loup. Les travaux de la STQ s'échelonnent jusqu'en juin 2012 et se réaliseront en deux principales phases. La première, qui devrait se terminer au 15 juin 2011,

consistera au prolongement de 15 mètres du quai actuel ainsi qu'à la consolidation de l'ancien quai. La phase II permettra l'aménagement de l'ensemble du terminal maritime, de construire une gare fluviale et une passerelle pour piétons de deux étages, qui mènera les piétons à l'intérieur du navire, dans le grand salon ou sur le pont Soleil. L'image ci-contre offre un aperçu du nouveau quai de Rivière-du-Loup une fois les travaux réalisés.

À la suite du dépôt du plan concept d'aménagement du Carrefour maritime/secteur Hayward par le Groupe-Conseil Enviram à la Corporation du Carrefour maritime, celle-ci a jugé prioritaire de donner suite à ce concept, et de l'articuler en un plan de réalisation davantage réaliste pour une corporation telle que la nôtre (phase II). À la suite de la consultation des principaux usagers du Carrefour, le plan concept d'aménagement a été réajusté de façon à répondre davantage aux aspects ludiques et opérationnels du site.



Vue aérienne du site à aménager dans son état actuel (CIMA+)

1.3.2 Bâtiment principal

Justification des travaux à être réalisés :



Près de 200 000 personnes transitent chaque année au quai de Rivière-du-Loup par le biais des services de la Traverse Rivière-du-Loup – Saint-Siméon, qui effectue près de 1 800 traversées annuellement, de Croisières AML et de la Société Duvetnor. Il s’agit donc sans contredit d’une porte d’entrée et de sortie majeure de la région. Toutefois, il n’y a actuellement aucun attrait visuel majeur permettant une rétention d’une proportion significative de cette clientèle pourtant captive par le temps d’attente pour l’embarcation relativement élevé au cours de la haute saison. Ainsi, la grande majorité file directement vers leurs destinations initiales sans découvrir Rivière-du-Loup. Le secteur du quai occupe une position stratégique comme porte d’accès sud de l’aire de coordination du parc marin du Saguenay – Saint-Laurent, qui vise à mettre en valeur la richesse du milieu maritime par le biais d’une gestion concertée de tous les intervenants. Il doit donc se doter d’un attrait maritime majeur permettant d’attirer une clientèle touristique intéressée à venir découvrir la multitude de nos services à saveur maritime, dont celle de la Traverse Rivière-du-Loup – Saint-Siméon, tout en permettant à la population locale de se réappropriier les lieux. Rivière-du-Loup est une ville reconnue pour la diversité de son offre hôtelière et de restauration. Il est désormais indispensable de la positionner comme une ville où la diversité et la complémentarité de ses attraits permettent de vivre une expérience maritime et culturelle riche afin d’en faire une destination touristique en soi.

La multitude des attraits maritimes et culturels de la ville de Rivière-du-Loup est impressionnante et pourtant méconnue. Dans un secteur s'étendant sur quelques kilomètres, il est possible d'effectuer une croisière aux baleines, de visiter des îles aux richesses fauniques époustouflantes, de se promener dans un immense parc urbain, de toucher une étoile de mer en compagnie de biologistes passionnés, d'accoster son voilier, de visiter des musées et de découvrir des parcours culturels pour mieux connaître l'histoire de Rivière-du-Loup et du Bas-Saint-Laurent et plus encore. La problématique est liée au fait que l'offre de ses attraits pourrait être mieux positionnée pour les touristes. La création du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup vise à répondre à cette problématique non en créant de nouveaux attraits touristiques en soi, mais en offrant une vitrine forte intéressante à l'offre touristique maritime de la région, bien gérée par l'office du tourisme et des congrès de Rivière-du-Loup. Le bâtiment sera créé et organisé, ainsi que son environnement immédiat, afin d'aider Rivière-du-Loup à être reconnu comme pôle touristique et d'affirmer la position de la Pointe comme pôle touristique maritime majeur au niveau provincial. Il permettra de plus d'harmoniser dans l'espace les fonctions des usagers actuels et de devenir officiellement la porte d'entrée sud de l'aire de coordination du parc marin du Saguenay – Saint-Laurent.



Le bâtiment sera conçu de façon à renforcer la position de pôle d'échange en tant que carrefour maritime du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup. Il sera visible entre autres de l'autoroute 20 et concentrera les offres touristiques maritimes du secteur en son sein tout en exposant les autres attraits situés à proximité, offrant de plus des services de restauration, d'achat de souvenirs et d'interprétation de l'histoire de la Pointe de Rivière-du-Loup et du parc marin du Saguenay – Saint-Laurent.

Description des travaux à être réalisés :

À la suite d'un appel d'offres et de l'évaluation des soumissions reçues, c'est l'architecte Carl Charron qui a obtenu le mandat de réaliser les plans du bâtiment. La firme conseil en muséologie XYZ Technologie culturelle inc. s'occupera d'y intégrer les aspects muséaux et de présentation des attraits à découvrir (voir la section suivante liée au développement de l'aspect muséal du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup).

✿ *Concept global*

Un design architectural intérieur et extérieur contemporain a été créé pour refléter la vocation historique et le riche patrimoine naturel et culturel du secteur de La Pointe et de la Ville de Rivière-du-Loup. Le bâtiment principal se fera simultanément navire et voie navigable, pont et halte, port et phare, s'ouvrant vers tous les points cardinaux, devenant une référence architecturale se fondant au lieu dans le respect des environnements humain, fluvial, naturel et bâti. Une structure à multiples fonctions a donc été conçue, dans une perspective de développement durable, qui renforcera le positionnement de La Pointe de Rivière-du-Loup comme un lieu où les visiteurs souhaitent se rendre, s'arrêter et séjourner plutôt que simplement y transiter. De ce complexe intégré, nous ferons un espace polyvalent d'accueil et d'information touristique, de détente, d'interprétation et de diffusion, un jardin vivant ouvert sur le

fleuve, les étoiles, l'histoire, la botanique et l'archéologie, un lieu d'interprétation hébergeant et valorisant le patrimoine louverivois et le parc marin du Saguenay – Saint-Laurent tout en s'ouvrant sur les attraits locaux et régionaux. Nous sommes convaincus qu'il deviendra ainsi un important facteur d'attraction et de rétention locale et touristique ; un pôle incontournable. L'architecte a imaginé un concept vivant et transmutable, qu'il qualifie de cartésien et d'organique, réparti sur les trois niveaux de plancher du bâtiment principal et se projetant dans l'environnement extérieur : cartésien parce qu'il se déploiera en fonction d'une trame formant des corridors d'exploration et de découverte correspondant aux quatre points cardinaux; organique parce qu'il se mariera au milieu et se connectera aux éléments terrestres et célestes, qu'il émergera littéralement du sol et de la grève, et qu'il deviendra ainsi le prolongement terrestre de la rivière du Loup et du fleuve Saint-Laurent. Vu à vol d'oiseau, le bâtiment principal constituera la représentation d'un outil de travail autochtone, rendant ainsi hommage à la Première Nation Malécite de Viger. Par l'utilisation de matériaux nobles référant aux éléments de la terre régionale, une trame naturelle a été imaginée d'où émergeront le bâtiment principal et les autres bâtiments accessoires.



Vue arrière du bâtiment (côté fleuve)



Vue avant du bâtiment en soirée

Carl O'Connell / architecte

✿ *Bâtiment principal et aires intérieures*



Vue aérienne du bâtiment

Répondant à une philosophie de conception environnementale, le bâtiment principal se dévoilera comme un lieu ouvert sur la communauté locale et régionale grâce au recours à des principes d'interaction végétale et minérale entre l'intérieur et l'extérieur de l'édifice. Du dedans comme du dehors, sur un horizon de 360°, on découvrira des environnements divers, complémentaires, changeants et significatifs de la culture et de l'histoire de Rivière-du-Loup, marqués par l'utilisation de matériaux nobles comme le bois, le verre, les végétaux de culture, l'ardoise, l'eau et la terre.

Sommairement, la proposition architecturale est constituée d'un corps central de trois niveaux hors terre sur la partie qui borde la promenade. Largement fenestré, le bâtiment ouvre de manière généreuse son intérieur vers le paysage fluvial et permet une vigie permanente du bureau du Club nautique vers les activités de la rampe de mise à l'eau et les services de la marina. Les billetteries de Duvetnor et de Croisières AML seront installées dans l'extension du flanc nord du bâtiment, en relation de proximité avec l'embarcadère des croisières. L'aire de restauration, pouvant accueillir 150 personnes, sera disposée à l'étage avec terrasse offrant une vue sur la marina et le paysage, ce qui réservera le mail central du bâtiment à l'interprétation et aux activités connexes. La finition, principalement constituée de bois, fait partie des choix architecturaux préconisés afin de permettre une entière adéquation avec le milieu naturel dans lequel s'implante le bâtiment. Le bâtiment principal comportera également une tour sur son côté est; cet aménagement distinctif se dressera tel un phare, une image forte tant sur le plan historique que signalétique pour les visiteurs.

Le sous-sol sera réservé à l'aménagement de la salle de mécanique et d'espaces d'entreposage. Le rez-de-chaussée deviendra à la fois hall d'accueil et d'exploration ainsi qu'espace muséal et aire de circulation principale, intégrant une boutique et un stand d'information, les billetteries de Croisières AML et de Duvetnor, la capitainerie du Club nautique, une pièce vouée à la Première Nation Malécite de Viger, une aire d'interprétation du Parc marin du Saguenay – Saint-Laurent, les bureaux administratifs du Carrefour maritime, un bloc sanitaire avec cabinets et douches, une conciergerie et un aménagement de circulation verticale conduisant au second plancher. Le hall pourra aussi se faire espace de diffusion mettant en valeur les principaux attraits de la région.

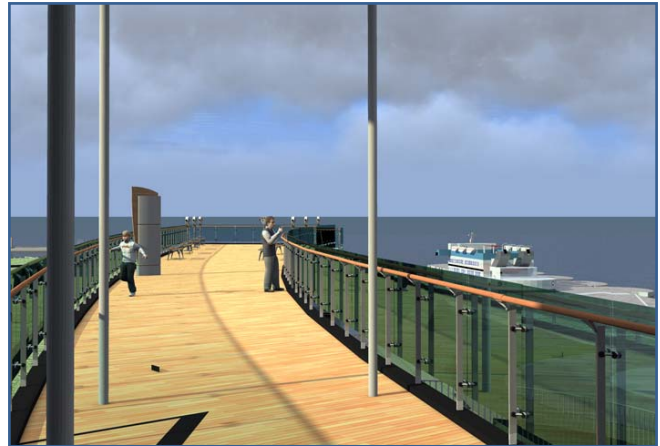
Afin de respecter le concept du recours aux axes de circulation et aux points cardinaux, chaque face du bâtiment conduira à un nouvel environnement à partir du premier plancher : l'accès au nord mènera à une aire de repos et de détente, celui du sud conduira aux aménagements de la marina, la porte de l'ouest s'ouvrira sur le débarcadère des bateaux de croisière, l'accès de l'est donnera directement sur le site des installations extérieures familiales et ludiques.

Le second plancher, auquel on pourra accéder de l'intérieur, inclura une salle communautaire pouvant accueillir 150 personnes, des visiteurs ou des participants à une activité d'animation ou de réception, selon la saison. Cette salle comptera un comptoir de sandwicherie adjacent et un bloc sanitaire; elle s'ouvrira sur deux terrasses extérieures offrant une vue unique sur la marina et le paysage fluvial.

Une terrasse, accessible à l'étage supérieur, sera profilée et orientée d'ouest en est, traversant littéralement la tour d'observation et se terminant à l'est par un balcon apparenté à un belvédère. Offrant un panorama de 360°, la terrasse pourra être comparée au pont supérieur d'un bateau de croisière, mais nous la voyons plutôt comme une représentation de la promenade du réputé hôtel Bellevue ayant marqué l'histoire de la villégiature dans le secteur de La Pointe de Rivière-du-Loup.



Aperçu du second étage (avec restauration)

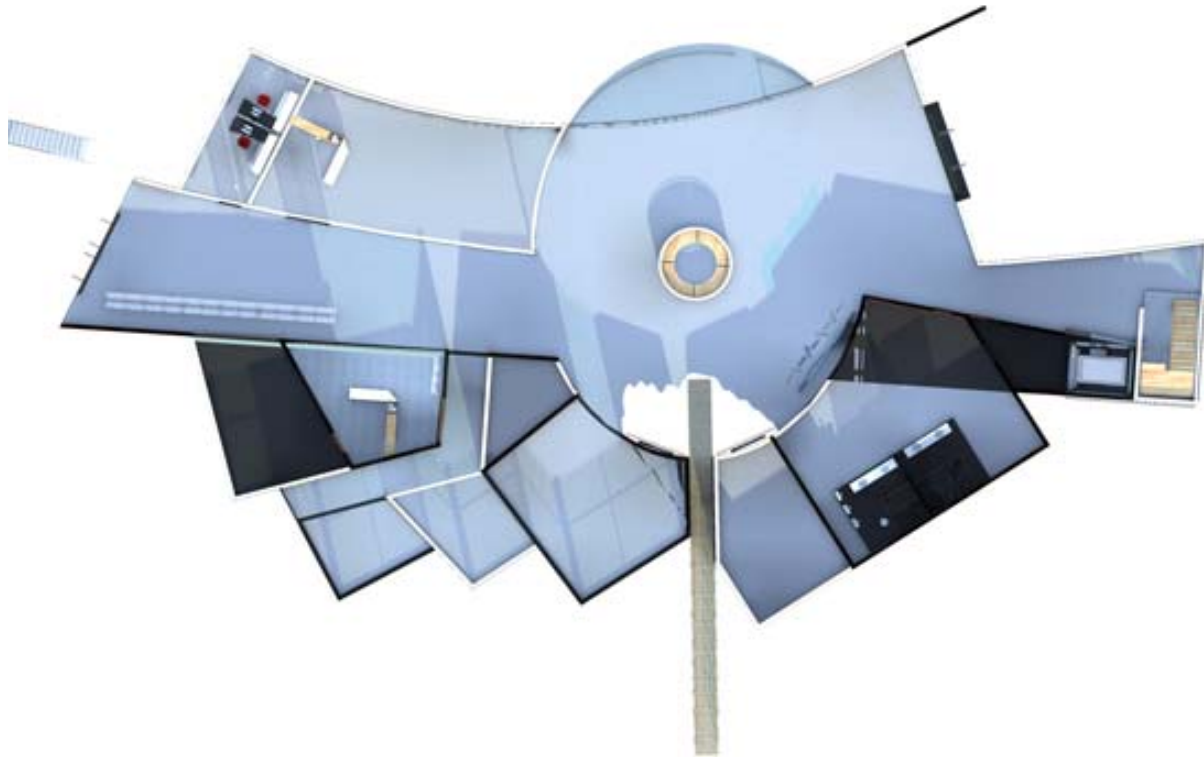


Vue de la terrasse supérieure

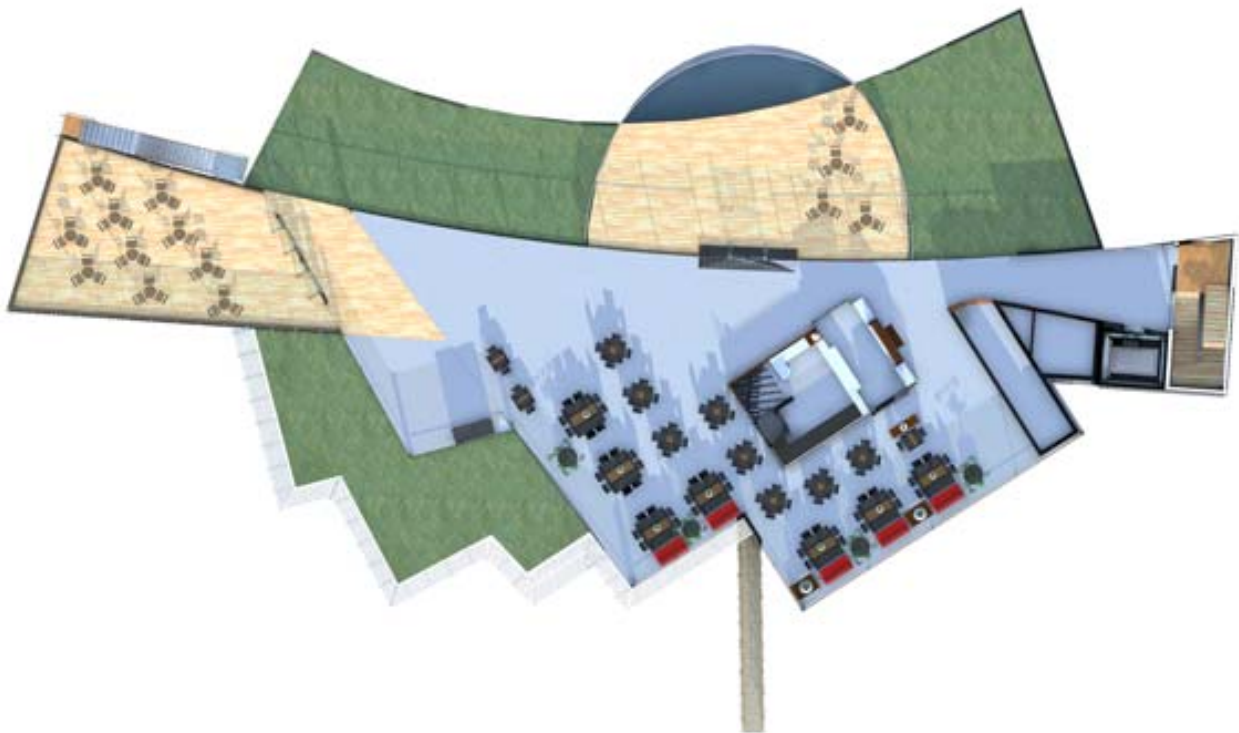
✦ Optimisation énergétique du bâtiment principal

Des éléments visant l'optimisation et la maximisation énergétiques du bâtiment principal, dans une optique de réduction des coûts d'exploitation, ont été introduits. D'abord, l'utilisation passive du rayonnement solaire sera privilégiée, grâce à une fenestration généreuse afin de minimiser les besoins en éclairage artificiel en toutes saisons et de créer un mur solaire facilitant le préchauffage de l'air intérieur en hiver. Jumelée à des solutions de chauffage et de climatisation efficaces et durables, la conception proposée favorisera une importante économie en coûts énergétiques. Le recours à la géothermie sera favorisée afin de fournir une alimentation en chauffage et une climatisation équilibrées et saines dans tout le bâtiment principal. Cette solution alimentera un système de chauffage par plancher radiant et contribuera ainsi à la climatisation naturelle du lieu tout en participant de plus à l'alimentation en eau chaude du bâtiment, particulièrement en saison hivernale. Nous comptons également procéder à l'installation de panneaux solaires complémentaires susceptibles d'alimenter les unités d'éclairage et de chauffage du plancher radiant. À cela s'ajoutera un système de récupération de chaleur qui permettra de créer un circuit d'équilibrage thermique dans l'ensemble du bâtiment. Afin de prévenir une surchauffe intérieure et de faciliter la climatisation naturelle en saison estivale, des pare-soleil seront installés là où la fenestration sera plus dominante du côté sud.

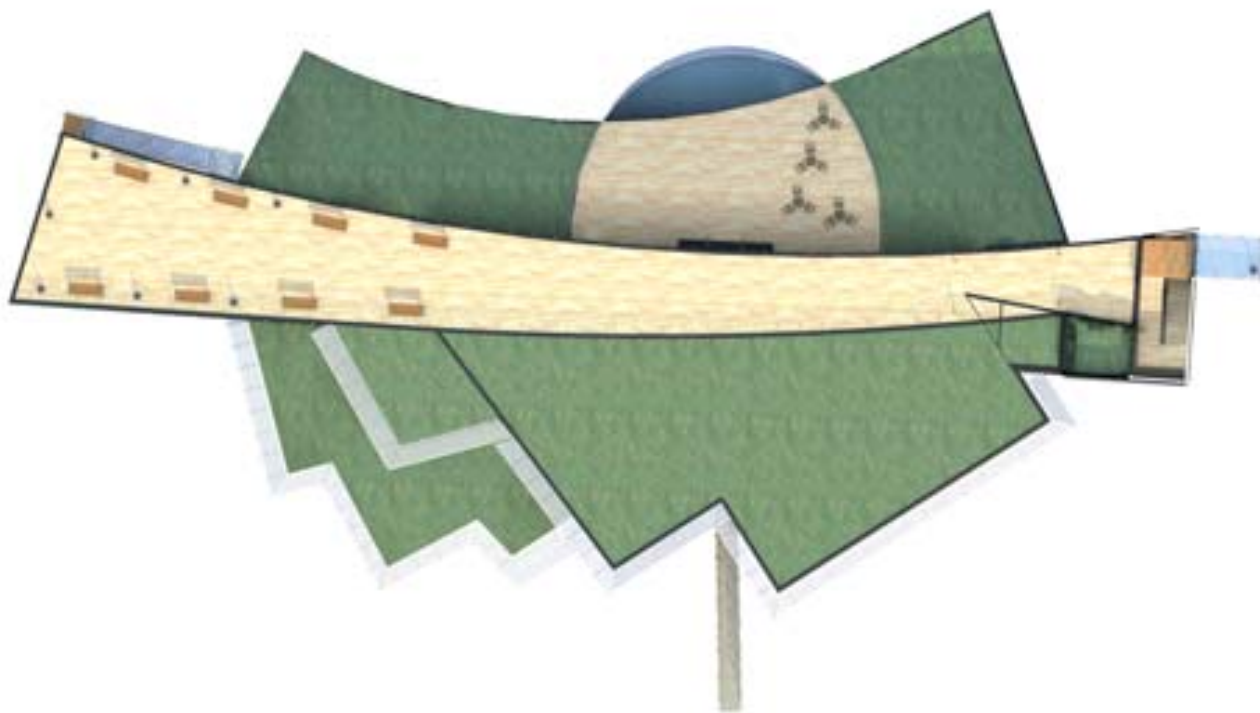
La pose d'une toiture de verdure formant un jardin en hauteur qui pourra être admirée de la promenade et de l'esplanade aménagées au troisième plancher de l'édifice sera préconisée. Outre sa vocation esthétique, elle formera un isolant naturel supplémentaire minimisant les coûts de chauffage en hiver, facilitant la climatisation intérieure en été et réduisant la rétention d'eau que peuvent induire les toitures traditionnelles. Nous prévoyons aussi l'aménagement de bassins de rétention des eaux de pluie de surface qui pourront ainsi être récupérées et être utilisées comme eau grise, c'est-à-dire non potable, pour le fonctionnement des aires et des blocs sanitaires.



Vue aérienne du rez-de-chaussée



Vue aérienne du premier étage



Vue aérienne du second étage (promenade sur le toit)

Budget détaillé :

Description des travaux	Quantité	Unité de mesure	Prix unitaire	Montant total
Réalisation des plans et devis définitifs, élaboration du dossier d'appel d'offres et suivi du dossier administration du contrat de construction par l'architecte	1	Global	258 694,00 \$	258 694,00 \$
Infrastructure	930	m2 au sol	471,26 \$	438 270,00 \$
Superstructure et enveloppe	1	Global	1 655 347,00 \$	1 655 347,00 \$
Aménagement intérieur	1	Global	1 261 073,00 \$	1 261 073,00 \$
Services	1	Global	464 477,00 \$	464 477,00 \$
Équipements et ameublements	1	Global	9 750,00 \$	9 750,00 \$
Construction spéciale et démolition	1	Global	105 000,00 \$	105 000,00 \$
Aménagement d'emplacement	1	Global	200 000,00 \$	200 000,00 \$
Équipement restaurant, bar et boutique	1	Global	200 000,00 \$	200 000,00 \$
COÛT DES TRAVAUX AVANT TAXES				4 592 611,00 \$
<i>Frais généraux et administratifs de l'entrepreneur en construction (17,78 %)</i>				816 650,00 \$
<i>Imprévus de conception de l'architecte et des ingénieurs</i>				412 416,54 \$
<i>Imprévus de construction de l'architecte et des ingénieurs</i>				371 178,46 \$
COÛT DES TRAVAUX AVEC CONDITIONS SPÉCIALES AVANT TAXES (évaluation pour 2010)				6 192 856,00 \$
COÛT DES TRAVAUX (évaluation pour 2011 - inflation 3 %)				6 378 642,00 \$

1.3.3 Développement du parcours interprétatif

Justification des travaux à être réalisés :

Le but de l'interprétation proposée sur le site n'est pas de dédoubler les services d'interprétation déjà offerts par des entreprises du secteur telles que la Société Duvetnor (excursions d'interprétation sur les îles, les phares et les oiseaux marins) et la Station exploratoire du Saint-Laurent (centre éducatif sur le milieu marin), mais bien de mettre en valeur la qualité et la richesse des lieux environnants et de mieux structurer l'offre touristique déjà présente pour la rendre plus alléchante et plus accessible aux touristes de passage. Des informations historiques complémentaires seront présentées ainsi qu'une exposition sur le parc marin du Saguenay – Saint-Laurent, afin de positionner officiellement le parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup comme porte d'entrée sud de l'aire de coordination du parc marin.

Le choix de la thématique principale à exploiter a été important. Un consortium formé de MuséoGestion, de Transfert Environnement, de Triomphe et de ODesign a déposé une étude des potentiels et des orientations conceptuels du projet du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup en novembre 2001. Au sein de ce document, des propositions ont été faites en ce sens. La thématique dominante ressortie avait alors été celle des îles du Saint-Laurent, pourtant déjà bien exploitée par les activités d'interprétation de la Société Duvetnor. L'étude a également suggéré d'autres thèmes porteurs. L'offre muséologique, d'interprétation et récréo-touristique en relation avec le fleuve Saint-Laurent est assez importante au Québec. Plus de 90 sites sont répertoriés, dont celui de la Station exploratoire du Saint-Laurent, un nouveau centre éducatif dédié au Saint-Laurent marin et situé à seulement quelques kilomètres du parc maritime, dans le parc de la Pointe. Pour découvrir des opportunités de thèmes originaux, d'activités et de produits interprétatifs inédits, un sous-comité de travail de la Corporation du Carrefour maritime a été formé pour se pencher sur cette question.

La pointe de Rivière-du-Loup présente un paysage maritime exceptionnel, paysage dont les visiteurs ne peuvent saisir toutes les composantes sans quelques explications. Ainsi, il a été décidé de rendre le bâtiment d'accueil fortement fenestré et surélevé pour offrir une vue panoramique à 360 degrés. L'approche *in situ* sera favorisée, permettant de vivre une expérience d'interprétation en temps réel, en se servant des points de référence visibles sur place. Les éléments d'interprétation seront présentés pour aider les visiteurs à décoder le paysage.

La thématique très maritime du Carrefour est la ligne directrice dans le développement des concepts interprétatifs. Le thème principal exploité sera la vie maritime historique et actuelle au niveau de la Pointe de Rivière-du-Loup qui s'articulera autour de quatre principaux axes d'interprétation qui seront :

- ✿ La vie maritime à la Pointe de Rivière-du-Loup : la naissance et le développement du port de Rivière-du-Loup, le transport des passagers et des matières premières, la navigation dans le chenal du Sud
- ✿ La villégiature d'hier et d'aujourd'hui
- ✿ L'histoire de la présence autochtone sur le site, dont celle de la Première Nation Malécite de Viger
- ✿ L'écotourisme contemporain (mise en valeur des activités écotouristiques offertes dans le secteur telles que les excursions aux îles, les croisières aux baleines, etc.).

Ces thématiques ont été retenues de façon à ne pas entrer en concurrence avec les autres centres d'interprétation au Québec. En interprétant le site lui-même, nous demeurons uniques.

Il a été décidé par les membres de la Corporation du Carrefour maritime que le bâtiment d'accueil n'abrite pas un musée en soi. Il présentera plutôt des activités d'interprétation très éclatées à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment principal. L'accès au Carrefour maritime sera gratuit. Le défi à relever a donc été de développer des activités d'interprétation et d'élaborer la présentation des espaces de façon à en minimiser les frais d'opération. L'interprétation se fera de façon autonome par les visiteurs en utilisant divers médiums de transmission d'information (ex. : logiciels, balladodiffusion, etc.).

Description des travaux à être réalisés :

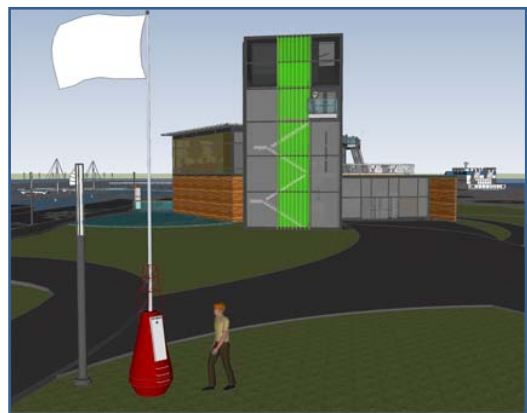
À la suite d'un appel d'offres et de l'évaluation des soumissions reçues, c'est la firme conseil en muséologie XYZ Technologie culturelle inc. qui a eu pour mandat de développer un concept d'interprétation du site qui mettra en valeur ses ressources touristiques et la puissance de son paysage à la lumière de son histoire.

✿ *Concept et approche de contenu*

Lieu de passage, le parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup présente une dynamique particulière et est fréquenté par des publics diversifiés. Le parcours d'interprétation a été développé de façon à satisfaire différentes clientèles (de passage, de destination et locale) et à inclure une approche familiale. Il a été élaboré en considération du temps variable dont disposent les visiteurs. Sous le titre général *Un carrefour entre fleuve et terre*, XYZ propose un double parcours, soit une promenade sur le site et une halte dans le bâtiment principal.

✿ *Développement du parcours extérieur*

Dès son entrée sur le site, le visiteur se verra invité à revivre la promenade traditionnelle de la Pointe de Rivière-du-Loup. Un panneau de bienvenue, installé en évidence à l'entrée du bâtiment d'accueil, lui présentera les différents services d'interprétation disponibles. Ainsi informé, le visiteur déambulant sur la Promenade pourra apprécier de façon continue le spectaculaire paysage de la Pointe et choisir de s'arrêter, à sa guise, aux 8 stations d'interprétation qui jalonnent son parcours. Ces stations, clairement identifiées au moyen d'un sémaphore bien visible à distance, seront situées à des endroits stratégiques du site, comme le vieux quai et la terrasse sur le toit du bâtiment. Chacune de ces stations aura pour rôle de signaler un point de vue sur un élément du paysage et d'offrir une expérience du lieu au moyen de trois médiums : textuel, iconographique et sonore. Outre le sémaphore, qui servira de repère visuel, elles comporteront toutes un court texte à



caractère historique ainsi que, pour le plaisir des enfants autant que pour celui des adultes, un objet ou un ensemble de photos montrant le paysage tel qu'il se présentait à une autre époque, ou encore tel qu'il se transforme durant la saison hivernale. Enfin, à chaque station extérieure correspondra une capsule offrant aux amateurs de la balladodiffusion la chance de bonifier leur expérience du parcours en se plongeant dans une atmosphère sonore particulière.

✿ *Développement du parcours intérieur*

Le parcours de la Promenade sera dessiné de façon à mener naturellement les visiteurs dans le bâtiment principal où ils retrouveront tout de suite des éléments et une atmosphère leur montrant que l'expérience se poursuit. Des sémaphores, placés sur le toit, au troisième étage, seront visibles de partout sur le site et indiqueront également que la visite continue à l'intérieur. L'offre des services maritimes et des attraits, incluant le parc marin du Saguenay – Saint-Laurent, ainsi que le thème de l'écotourisme contemporain seront rassemblés au premier plancher, de façon à offrir, au deuxième plancher, une expérience et un point de vue historique cohérents sur les activités maritimes, la villégiature et la présence autochtone. Le troisième plancher sera consacré à une expérience d'observation du paysage tournée vers la sensation du large.

Au premier plancher : Le visiteur trouvera l'offre des services maritimes du secteur au premier plancher. Nous proposons de la mettre en valeur en faisant une présentation de son implantation dans l'histoire récente, ainsi qu'en juxtaposant à ses côtés, de façon ludique, l'offre touristique de la fin du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle. De plus, une salle fermée sera réservée afin de recevoir une exposition sur le thème du parc marin du Saguenay – Saint-Laurent, actuellement hébergée dans les bureaux de l'Office du tourisme et des congrès de Rivière-du-Loup. En voici quelques images :



Mélanie Blier, OTC de Rivière-du-Loup

Dans l'escalier : Nous ne manquerons pas d'attirer les visiteurs vers le deuxième plancher en exploitant l'espace de la cage d'escalier comme une zone de transition, de façon à souligner que l'expérience se poursuit à l'étage. Nous pensons à un élément scénographique fort, apportant un aspect humain et humoristique au parcours. Choissant par exemple le thème de la baignade, nous pourrions retrouver sur les murs des images des vacanciers de la fin du XIX^e siècle. La cage d'escalier pourrait être baignée dans une atmosphère sonore discrète plongeant le visiteur dans les bruits de plage de cette époque.

Au deuxième plancher : C'est au deuxième plancher, dans la verrière, que nous retrouverons la Buvette de la Pointe (sandwicherie-bar), mais aussi le contenu historique le plus approfondi. Ici, les trois autres thèmes principaux, soit les activités maritimes, la villégiature et la présence autochtone, seront abordés de front, d'un point de vue historique. Encore une fois, nous proposons trois types de supports d'information : textuel, iconographique et narratif (sonore), mais utilisés dans des dispositifs d'exposition complètement différents, afin de renouveler l'expérience des visiteurs.

Les moyens proposés

- **Les panneaux.** Les panneaux d'interprétation présenteront le contenu historique propre aux trois thèmes en déployant trois niveaux de lecture. Le visiteur intéressé par les seuls aspects généraux, comme les grandes périodes du développement de la Pointe marquées, par exemple, par la présence des autochtones il y a 2000 ans, la villégiature au XIX^e siècle ou le transport du bois au XX^e siècle, pourra se contenter de lire les textes principaux, très visibles. Le visiteur soucieux d'en apprendre davantage, par exemple à propos du commerce et de la navigation chez les premiers peuples autochtones, de l'engouement pour les bains de santé dans le fleuve au XIX^e siècle ou de la défiguration de la Pointe à l'ère industrielle, trouvera satisfaction dans les textes secondaires. Enfin, les visiteurs plus visuels qui désireront en apprendre davantage sur les images et les photographies exposées dans la salle auront à leur disposition des vignettes détaillées.
- **La borne centrale.** La borne centrale sera formée par un écran tactile installé à même le plancher de la salle. Elle sera un diffuseur d'informations et un producteur d'atmosphère extraordinaire. Par exemple, lorsque des bateaux passeront sur le fleuve en face de la Pointe, l'écran affichera automatiquement une carte du fleuve indiquant leur position et permettant de suivre leur déplacement. Après le passage des navires, l'écran présentera un diaporama composé de photos d'époque qui mettra en valeur la formidable collection iconographique que possède le Musée du Bas-Saint-Laurent. Très versatile, ce dispositif pourra également être utilisé à d'autres fins lors d'événements corporatifs et pourrait intégrer des éléments d'interactivité.
- **Les capsules narratives.** Les capsules narratives se distingueront des atmosphères sonores rendues disponibles à l'extérieur, par le biais de la balladodiffusion. Ces capsules seront offertes à tous au moyen de dispositifs d'écoute fixes et solides. Au nombre de trois, elles aborderont chacune un des thèmes traités au deuxième étage et elles s'adresseront à tous les visiteurs, enfants et adultes, qui aiment faire l'expérience d'un lieu à travers une histoire qu'on leur raconte. Elles offriront une émotion toute différente, proche des joies et des peines des gens. Nous proposons la formule d'un personnage fictif qui racontera de vraies histoires, comme celle du « Noël de la peur ».

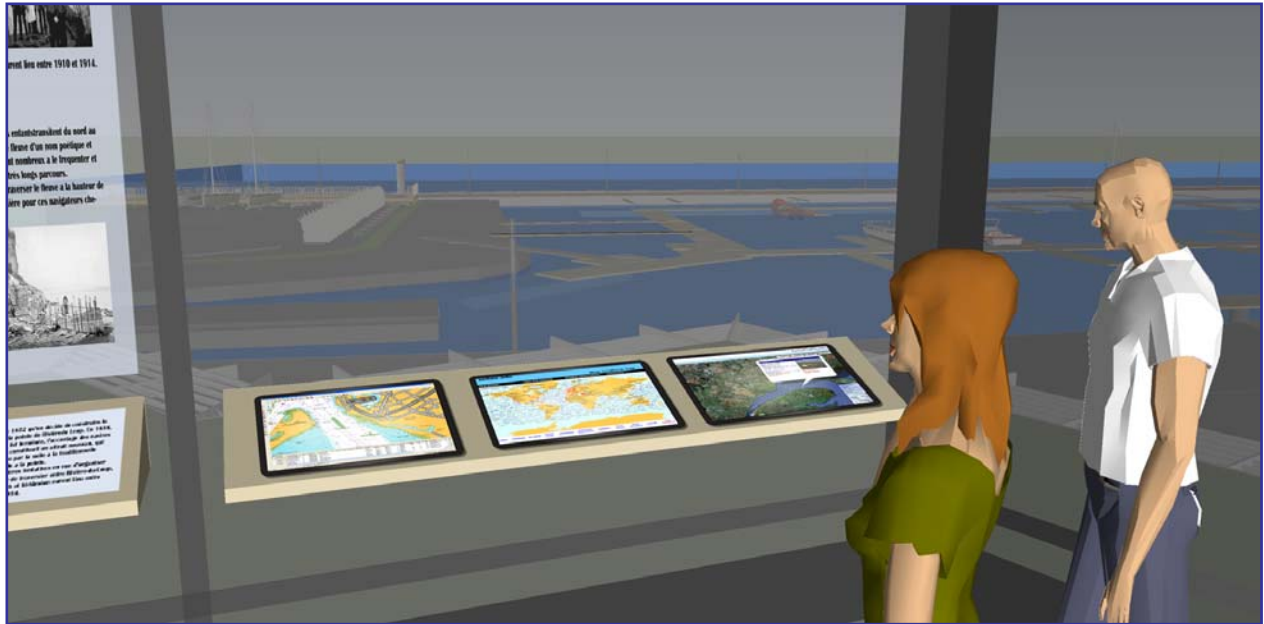
- **Le jeu des sémaphores.** Nous envisageons la possibilité de proposer au visiteur la compréhension de l'histoire et du fonctionnement de la station de signaux de Rivière-du-Loup à l'aide d'un interactif mécanique. Ce jeu pourrait par exemple être en partie composé d'une maquette présentant l'évolution du réseau de communication qui s'est implanté sur le fleuve, les îles et les berges depuis le XIX^e siècle.

- **La Buvette de la Pointe.** Quant à la Buvette de la Pointe, nous proposons qu'elle offre des produits de la région. Dans l'atmosphère contemplative que favorisent les vues sur le fleuve et sur Rivière-du-Loup, la Buvette de la Pointe pourrait devenir un lieu de rencontre fréquenté, à la fois reposant et dynamique. Le visiteur, qu'il soit un habitant de la place ou un étranger, sera ravi de compléter l'expérience du paysage par celle de la gastronomie locale. Et les nombreux producteurs et restaurateurs du coin seront sans doute extrêmement intéressés à mettre en valeur leur savoir-faire et à publiciser leurs produits. Une belle occasion d'attirer la clientèle vers les services maritimes et la Promenade sur la Pointe!

Au troisième plancher : Le troisième plancher sera essentiellement consacré à une expérience brute du paysage, complétée par des outils de repérage. Depuis ce promontoire, le visiteur pourra apprécier le vent du large, ainsi que la vue sur le fleuve, les îles, les phares et le port. Des longues vues munies de pointeur, fixées à la balustrade et identifiant des éléments du paysage, seront mises à sa disposition.



Vue du corridor débouchant sur l'escalier menant au premier étage
(photos d'époque avec ambiance auditive associée)



Écrans informatisés présentant la circulation en direct des bateaux sur le Saint-Laurent et dans le monde



Borne interactive avec écran tactile permettant de présenter diverses images ou présentations

Budget détaillé :

Description des travaux	Quantité	Unité de mesure	Prix unitaire	Montant total
Conception/honoraires				
* Direction de projet / idéateur	750	hre	50,00 \$	37 500,00 \$
* Muséologie	100	hre	65,00 \$	6 500,00 \$
* Expérience du visiteur / éducation	100	hre	35,00 \$	3 500,00 \$
* Recherche, scénario et textes	480	hre	30,00 \$	14 400,00 \$
* Design (designer senior)	50	hre	60,00 \$	3 000,00 \$
* Scénographie et assistance designer senior et rendu 3D	750	hre	25,00 \$	18 750,00 \$
* Design graphique	200	hre	50,00 \$	10 000,00 \$
* Conception vidéo/multimédia	60	hre	70,00 \$	4 200,00 \$
* Conception sonore	80	hre	60,00 \$	4 800,00 \$
* Conception d'éclairage	40	hre	60,00 \$	2 400,00 \$
Sous-total conception/honoraires				105 050,00 \$
Réalisation et fabrication				
* Plans et devis	n/a	n/a	n/a	15 000,00 \$
* Révision linguistique française	n/a	n/a	n/a	2 000,00 \$
* Traduction	n/a	n/a	n/a	2 000,00 \$
* Révision linguistique anglaise	n/a	n/a	n/a	2 000,00 \$
* Relecture d'épreuves	n/a	n/a	n/a	1 000,00 \$
* Digitalisation	n/a	n/a	n/a	5 500,00 \$
* Droits d'auteurs (illustration et photos)	n/a	n/a	n/a	5 000,00 \$
* Production vidéo	n/a	n/a	n/a	20 000,00 \$
* Production sonore	n/a	n/a	n/a	10 000,00 \$
* Scénarisation et panneaux graphiques	n/a	n/a	n/a	193 130,00 \$
* Sphère vidéo	n/a	n/a	n/a	73 270,00 \$
* Audio général	n/a	n/a	n/a	28 019,00 \$
* Audio Wi-Fi	n/a	n/a	n/a	3 030,00 \$
* Écran géant	n/a	n/a	n/a	89 150,00 \$
* Système de contrôle	n/a	n/a	n/a	13 705,00 \$
* Audio cabines de plage	n/a	n/a	n/a	31 734,00 \$
* Écrans de reprérage des navires - AIS	n/a	n/a	n/a	7 906,00 \$
* Écran publicités	n/a	n/a	n/a	3 551,00 \$
* Emballage et livraison	n/a	n/a	n/a	10 000,00 \$
* Installation scéno et panneaux	n/a	n/a	n/a	25 000,00 \$
* Installation technologique et programmation	n/a	n/a	n/a	30 000,00 \$
* Conservation d'artefacts conditions contrôlées	n/a	n/a	n/a	30 000,00 \$
Sous-total réalisation et fabrication				600 995,00 \$
Balladodiffusion	n/a	n/a	n/a	64 000,00 \$
Divers				
* Déplacement, logement, perdiem	n/a	n/a	n/a	30 000,00 \$
* Contingence (5%)	n/a	n/a	n/a	30 000,00 \$
* Assurances et administration	n/a	n/a	n/a	8 500,00 \$
Sous-total divers				68 500,00 \$
COÛT DES TRAVAUX AVANT TAXES (évaluation de 2010)				838 545,00 \$
COÛT DES TRAVAUX AVANT TAXES (évaluation de 2011 – inflation de 3 %)				863 701,00 \$

1.3.4 Aménagements terrestres

Justification des travaux à être réalisés :



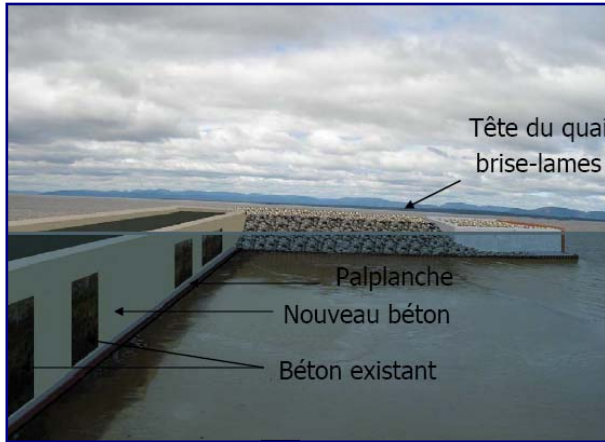
État actuel du secteur du quai de Rivière-du-Loup

Actuellement, on peut dénoter une incohérence visuelle et physique évidente des usages, des installations et des circulations au niveau du secteur du havre qui se traduit par : l'intensité des circulations mal orientées, les espaces de stationnement non délimités ne respectant pas la réglementation applicable, la dispersion des bâtiments actuels sans valeur interprétative et le manque d'espaces conviviaux pour les piétons et les cyclistes. On pourrait dire qu'au cours du temps, la pointe s'est dénudée de son paysage d'origine et a perdu son identité. Le but du réaménagement terrestre de ce secteur est donc d'y conjuguer harmonieusement l'aménagement d'espaces

récréatifs et verts attirants pour les touristes et la population locale tout en permettant une efficacité dans le fonctionnement des opérations maritimes du site, telles que celles du Club nautique, de la Société Duvetnor et des Croisières AML.

L'automobile occupe actuellement une place prépondérante dans le secteur à aménager. En effet, le réseau piétonnier est très mal desservi. L'absence d'un réseau continu de corridor piétonnier se traduit par une faiblesse de la sécurité du piéton dans l'espace du quai. De plus, il existe un lien cyclable appelé Route Verte entre Rivière-du-Loup et la Pointe, la route Transcanadienne le long des berges de l'estuaire et aussi à l'intérieur de la Pointe, le long de la rue Mackay. Ce dernier semble interrompu avant de se rendre au quai. Des défis à relever dans l'aménagement du site sont donc de développer des réseaux piétonniers et cyclables intégrés à son milieu permettant l'enrichissement de l'expérience du paysage de la Pointe par ses utilisateurs.

La conjugaison entre les aires de stationnement et les espaces verts et récréatifs est également un défi majeur à relever. Actuellement, une partie importante du quai est occupée par les espaces de stationnement et les aires de circulation qui demandent à être entièrement revus pour plus d'efficacité. La forte demande en espace et en stationnement que les opérations demandent sont en contraste avec les potentialités d'expériences du paysage maritime à développer. Ses besoins seront sans contredit augmentés lorsque le parc maritime sera en place, l'un de ses objectifs majeurs étant d'augmenter le taux de fréquentation du site autant par les touristes que la population locale. Le réaménagement terrestre du secteur du quai vise créer de nouveaux espaces récréatifs tout en permettant une organisation des lieux répondant aux exigences fonctionnelles des activités maritimes telles que des stationnements en nombre suffisant, incluant l'aménagement de stationnements supplémentaires situés à proximité du secteur du quai, des aires d'entreposage des quais hors saison et la construction de bâtiments de services et d'entreposage.



Un autre aspect important de cette partie du projet touche l'ancien quai. Ce dernier est actuellement non accessible aux piétons en raison de son état de décrépitude. Étant utilisé comme quai brise-lames, ce dernier a un fort potentiel touristique qui se doit d'être développé pour en faire une plus-value du parc maritime de la pointe de Rivière-du-Loup. Il était anciennement très fréquenté par la population louverivoise. La STQ a débuté la consolidation de ce quai en septembre 2010. Elle effectuera la protection de la fondation en encaissement de bois, la reconstruction de la partie supérieure des murs poids et la reconstruction de la

tête du quai. Ces travaux permettront de le rendre de nouveau accessible aux piétons pour en faire une promenade fort prisée par la population locale et les touristes.

Description des travaux à être réalisés :

À la suite d'un appel d'offres et de l'évaluation des soumissions reçues, c'est la **firme-conseil CIMA+** qui a obtenu le mandat de réaliser les plans d'aménagement terrestre préliminaires liés aux travaux de génie civil, mécanique et électrique. Les travaux d'alimentation en eau potable ainsi que ceux pour la disposition des eaux usées sont inclus dans les travaux de génie civil. La réalisation des plans d'aménagement de surface, tels que ceux des espaces verts et récréatifs, sera confiée dans la prochaine phase du projet visant entre autres à finaliser les plans préliminaires. La firme conseil en muséologie XYZ Technologie culturelle inc. s'occupera d'y instaurer un parcours d'interprétation (voir la section liée au développement de l'aspect muséal du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup). ConPour les travaux liés à l'aménagement terrestre, il est prévu de réaliser les travaux suivants dans le cadre du projet :

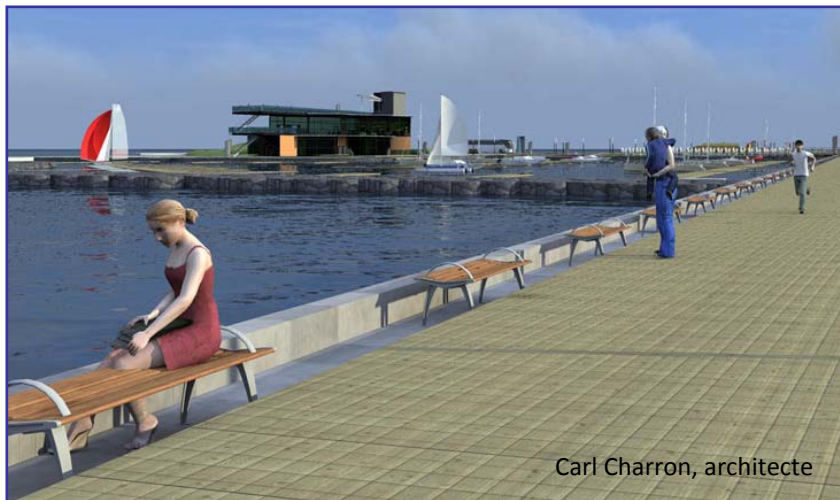
✦ Construction de murs structuraux perpendiculaires l'un à l'autre pour agrandir l'espace terrestre du havre de la pointe de Rivière-du-Loup pour un aménagement terrestre optimal.

Le scénario de réaménagement du bassin de la marina permettra d'obtenir un gain d'environ 2 000 m² d'espace terrestre par la construction de murs structuraux perpendiculaires. Pour ce faire, la solution des caissons palplanches qui consistera à buter les caissons au roc à l'aide d'emboiture avec l'ajout de tirants pour stabiliser l'ensemble a été retenue. Ce gain terrestre est indispensable pour permettre de localiser le bâtiment d'accueil principal à l'emplacement optimal sur le site ainsi que pour la réalisation des espaces verts récréatifs adjacents à l'ancien quai. De ce fait, l'aire à draguer annuellement en sera diminuée. Une demande d'autorisation environnementale sera effectuée par CIMA+ pour pouvoir effectuer les travaux. Une compensation environnementale pour empiètement sur l'habitat marin est prévue au cas où elle serait exigée pour l'autorisation des travaux.

✿ Aménagements des aires de stationnement

Actuellement, le site dénombre environ 150 stationnements non délimités. Un nombre total de 210 véhicules a déjà été comptabilisé par les usagers du site en haute saison. Dans le nouveau plan d'aménagement terrestre proposé, une aire de stationnement principale sera aménagée à l'entrée du secteur du havre contenant près de 153 emplacements. Afin de conserver la beauté visuelle du lieu, divers espaces verts y seront intégrés. Toutefois, afin de répondre aux futurs besoins en stationnements du parc maritime tout en préservant la beauté du lieu, des solutions externes au site lui-même sont envisagées pour créer quelques centaines de stationnements supplémentaires. Un sous-comité de travail étudie actuellement diverses options en ce sens. La solution externe retenue permettra de s'assurer que suffisamment de stationnements sont disponibles pour répondre aux futurs besoins du site afin que ce paramètre ne devienne pas limitatif dans le taux de fréquentation du secteur. Les emplacements de stationnement, principalement utilisés en saison estivale, auront une double vocation puisqu'ils serviront aussi de sites d'entreposage des pontons de la marina en saison hivernale. Cela afin de maximiser l'utilisation des espaces disponibles en toutes saisons.

✿ Aires de circulation



Vue à partir du quai brise-lames

Tous les circuits de circulation seront entièrement revus afin de permettre une cohabitation harmonieuse entre les voitures, les autobus des groupes de voyageurs, les piétons, les cyclistes, les usagers de la marina ainsi que les véhicules lourds utilisés pour les opérations maritimes du centre, tels que les camions de livraison et les grues utilisées pour le déplacement des bateaux et des pontons. Un sentier piétonnier en bois sera aménagé permettant une circulation piétonnière fluide tout autour

du secteur du havre les menant naturellement aux différents points d'intérêt du site, dont le quai brise-lames. Lors des travaux de renforcement de l'ancien quai, la STQ a prévu un pavage d'asphalte. Elle nous a octroyé l'autorisation d'y réaliser un pavage de bois à la condition que la Corporation du Carrefour maritime défraie les coûts supplémentaires engendrés et qu'il y ait un espace réservé pour permettre la circulation de véhicules lourds. Ainsi, au lieu de paver entièrement la surface du quai en bois, il y aura deux trottoirs de bois de 2,4 m de part et d'autre du quai permettant une circulation piétonnière. Le centre, d'une largeur de 4 m, restera sur le pavé d'asphalte. Le tout sera éclairé afin de permettre une circulation piétonnière en soirée.

✿ Espaces verts et récréatifs

Le site a été envisagé comme une représentation vivante de ce qui a été et demeure une porte d'entrée principale vers Rivière-du-Loup, le Bas-Saint-Laurent et les Maritimes. Le concept d'aménagement terrestre est notamment fondé sur la mise en valeur des paysages et des infrastructures ainsi que sur la reconnaissance des usages publics et familiaux du secteur de La Pointe. Au cœur de l'esplanade de la mer, la place publique et le jardin du vent ancreront le bâtiment principal doucement et permettront la définition d'un espace extérieur intime entouré d'un jardin de graminées et d'arbres. Les œuvres d'art publiques directement liées à la thématique de l'écosystème marin seront placées à la fois à l'intérieur, dans le jardin du vent et sur l'esplanade, se projetant vers la jetée et permettant une trame narrative propre au lieu. Le jardin de sculptures, qui y sera annexé, affirmera la valeur attribuée au paysage et à son potentiel de donner une signature spécifique et transcendante à la Pointe et au quai de Rivière-du-Loup. Le tout sera mis en place dans l'esprit du programme Publiqu'Art. En effet, deux sculptures de ce programme d'art seront intégrées à l'aménagement du site. La sculpture intitulée *Émérillon*, qui se trouve actuellement devant le Centre Premier Tech de Rivière-du-Loup, sera déplacée sur le site du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup et celle nommée *Ex Nihilo*, qui y est déjà localisée, y sera de nouveau intégrée. Les aires et les aménagements extérieurs rendront grâce à l'omniprésence de l'histoire, de la culture et de la nature louverivoises, avec une signalisation, un affichage et un éclairage qui seront intégrés au concept d'ensemble. Les trames végétales, minérales et aquatiques se rejoindront et s'entrecroiseront pour inviter les visiteurs à explorer, à découvrir et à partager la vie du lieu. Des lisières de végétation émergeant du sol graviront certains murs du bâtiment pour joindre la toiture de verdure en se fondant à l'environnement. Un espace vert aménagé séparera visuellement le secteur du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup et celui de la Société des Traversiers du Québec, de façon à éviter de vastes aires de stationnement continues afin de conserver un environnement visuel agréable. S'ajouteront une halte de jeux pour les enfants, des aires de pique-nique, des abreuvoirs et des aires de services desservant toutes les clientèles, du simple voyageur au cycliste en passant par l'utilisateur de véhicule récréatif. Des gazébos seront positionnés le long de la promenade qui longe l'embouchure de la Rivière-du-Loup, permettant ainsi aux visiteurs de pouvoir apprécier pleinement la vue imprenable sur la Ville de Rivière-du-Loup offerte à partir du secteur du havre. Tel que spécifié précédemment, le quai brise-lames sera mis à profit pour le recouvrir de bois et en faire à la fois un lieu de promenade et une halte multifonctionnelle.



Sculptures du programme Publiqu'Art qui seront intégrées au site

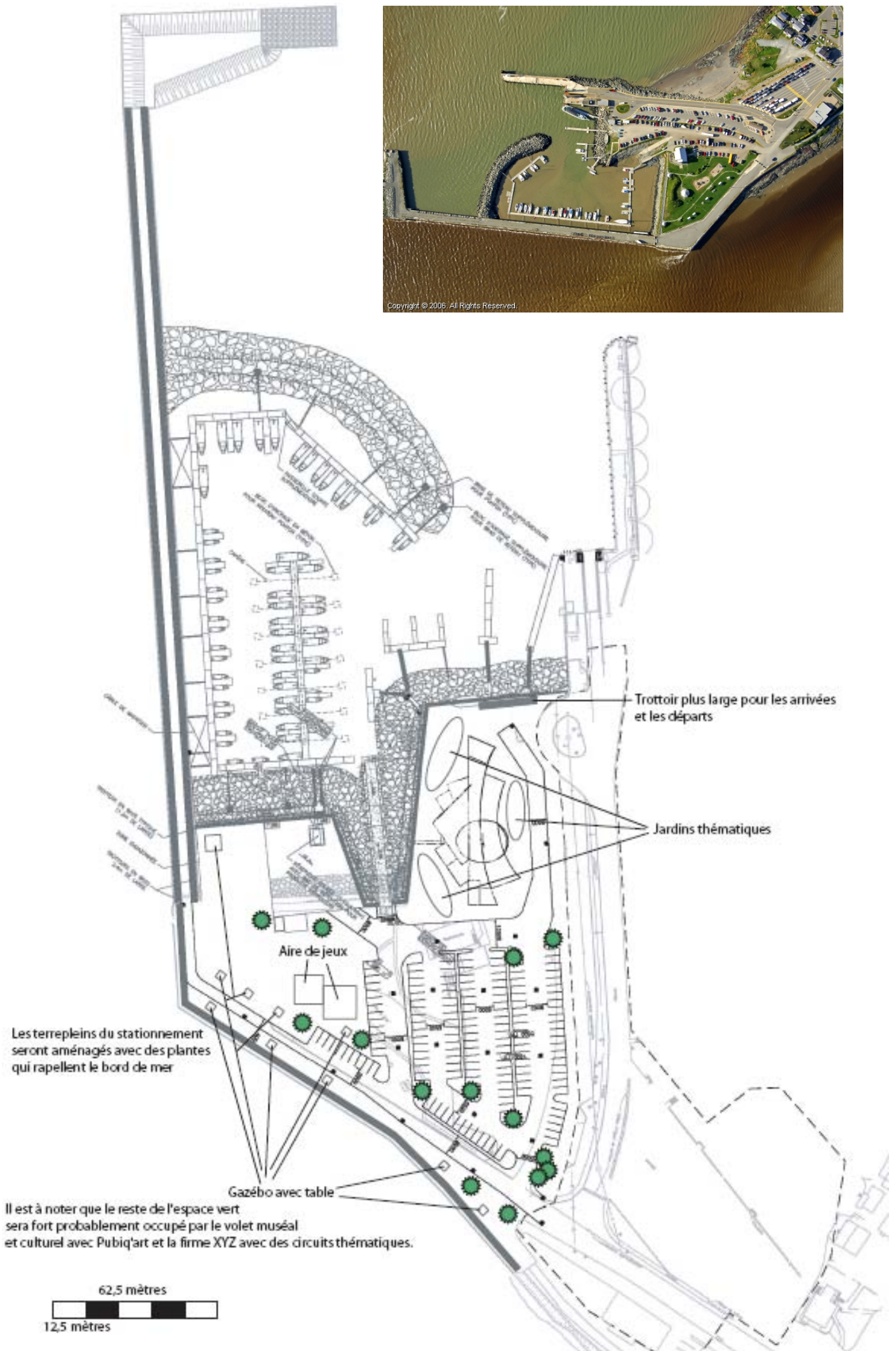
✿ **Bâtiments accessoires et aires de services pour les opérations du parc maritime, incluant celles de la marina**

Divers bâtiments accessoires et aires de services seront répartis sur le site et intégrés harmonieusement à l'aménagement global de façon à en minimiser la présence. Une aire de fonctions nautiques située à proximité du bassin de la marina sera aménagée. Elle prévoit l'espace pour la construction éventuelle d'un garage qui servira à entreposer du matériel (ex. : tracteur, matériel du système de dragage d'entretien à pompage réduit, etc.) ainsi que celui pour la réalisation de divers travaux, tels que la réparation des bateaux. L'intégration architecturale du garage au paysage sera prise en compte. Un emplacement a également été prévu pour le système de traitement des eaux usées qui a été privilégié par la firme d'ingénierie CIMA+, soit un système Écoflex de PremierTech. Une surface d'environ 5 000 pi² est requise pour installer le système qui sera positionné à l'entrée. Ce dernier sera camouflé par un aménagement paysager. Un site devra être déterminé pour l'entreposage conjoint des conteneurs à déchets de la STQ et du parc maritime.



Aire de fonctions nautiques (Carl Charron, architecte)

Plan du nouvel aménagement terrestre proposé



Budget détaillé :

Description des travaux	Quantité	Unité mesure	Prix unitaire	Montant total
Préparation des plans et devis finaux génie terrestre	1	Global	104 000,00 \$	104 000,00 \$
Organisation de chantier 15 % (incluant la livraison des matériaux, mobilisation/démobilisation)	1	Global	450 000,00 \$	450 000,00 \$
Préparation des plans d'aménagement paysager	1	Global	56 000,00 \$	56 000,00 \$
Construction de murs structuraux au bassin de la marina pour agrandissement espace terrestre du havre				
Compensation environnementale pour empiètement marin dans l'aire de services (évaluée à 3 500 m ²)	1	Global	260 000,00 \$	260 000,00 \$
Pierre				
* Tout-venant 0-300 mm (remplissage de l'aire de services)	32 000	t.m.	15,00 \$	480 000,00 \$
* Pierre filtre 100 à 300 kg	2 600	t.m.	35,00 \$	91 000,00 \$
* Pierre de protection 1 à 3 tonnes	8 400	t.m.	37,00 \$	310 800,00 \$
Sous-total pierre				881 800,00 \$
Matériaux granulaires				
* MG-20 (0,150 mm épaisseur)	475	t.m.	20,00 \$	9 500,00 \$
* MG-56 (0,350 mm épaisseur)	1 050	t.m.	20,00 \$	21 000,00 \$
Sous-total matériaux granulaires				30 500,00 \$
Membrane géotextile				
* Membrane dans l'aire de services (3,5 mm)	1 100	m2	6,00 \$	6 600,00 \$
* Membrane dans l'enrochement (6.5 mm)	1 900	m2	10,00 \$	19 000,00 \$
Sous-total membrane géotextile				25 600,00 \$
Aires de services, aménagement paysager, stationnements des visiteurs, mobilier urbain, installation de bancs, trottoirs de bois, aires d'accès et de circulation				
Démolition de construction				
* Démolition des massifs de béton existants pour passerelles	2	unité	20 000,00 \$	40 000,00 \$
* Enlèvement du bâtiment existant de la capitainerie	1	unité	80 000,00 \$	80 000,00 \$
* Enlèvement des pompes à carburant	1	unité	2 000,00 \$	2 000,00 \$
* Enlèvement du réservoir de pétrole (incluant démolition de dalle et le sol est considéré comme étant non contaminé)	1	unité	5 000,00 \$	5 000,00 \$
* Enlèvement de la zone d'entreposage du propane (sol est considéré comme non contaminé)	1	unité	2 000,00 \$	2 000,00 \$
* Enlèvement du cabanon	1	unité	2 000,00 \$	2 000,00 \$
* Démolition divers (lampadaires, clôture, gazébo, etc.)	1	global	5 000,00 \$	5 000,00 \$
Sous-total démolition de construction				136 000,00 \$
Béton de construction				
* Dalle sur sol pour produit pétrolier	9	m3	800,00 \$	7 200,00 \$
* Dalle sur sol pour propane et huiles usées réservoir essence	5	m3	800,00 \$	4 000,00 \$
* Dalle sur sol pour garage	24	m3	800,00 \$	19 200,00 \$
* Dalle sur sol pour entreposage de denrées et autres	24	m3	800,00 \$	19 200,00 \$
Sous-total béton de construction				49 600,00 \$

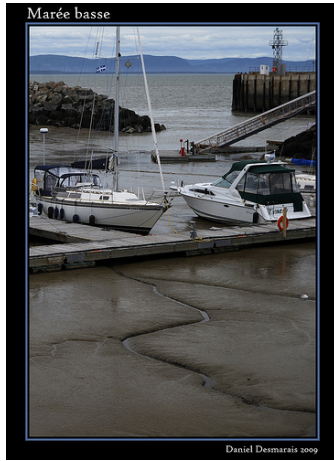
Description des travaux	Quantité	Unité de mesure	Prix unitaire	Montant total
Trottoirs de bois pour piétons				
* Trottoirs sur le quai du brise-lames	1	Global	90 000,00 \$	90 000,00 \$
* Trottoirs dans le secteur de la marina	1	Global	25 000,00 \$	25 000,00 \$
Sous-total trottoirs de bois pour piétons				115 000,00 \$
Déblais				
* Déblais 1 ^{ère} classe	525	m ²	50,00 \$	26 250,00 \$
* Déblais 2 ^e classe jusqu'à l'infrastructure)	6425	m ²	8,00 \$	51 400,00 \$
Sous-total déblais				77 650,00 \$
Matériaux granulaires				
* MG-20 (200 mm épaisseur)	1523	m ²	36,00 \$	54 828,00 \$
* MG-112 (500 mm épaisseur)	3809	m ²	17,00 \$	64 753,00 \$
Sous-total matériaux granulaires				119 581,00 \$
Revêtement de chaussée				
* Enrobé bitumineux ESG-14 à 165 kg/m ²	1130	T.M.	145,00 \$	163 850,00 \$
* Pavé de béton perforé (incluant terre végétale)	275	m ²	235,00 \$	64 625,00 \$
* Pavé de béton	160	m ²	155,00 \$	24 800,00 \$
Sous-total revêtement de chaussée				253 275,00 \$
Bordure de béton prémoulée	1352	m.l.	60,00 \$	81 120,00 \$
Gazon dans la zone d'entreposage des pontons pendant l'hiver	700	m ²	7,00 \$	4 900,00 \$
Aménagement paysager, sentier et accessoires				
* Gazon en plaque (incluant terre végétale)	7400	m ²	10,00 \$	74 000,00 \$
* Tables	20	Unité	2 300,00 \$	46 000,00 \$
* Bancs	40	Unité	2 200,00 \$	88 000,00 \$
* Gazébos (incluant tables)	11	Unité	9 546,00 \$	105 006,00 \$
* Aire de jeux (bordure et fibre)	1	Global	20 000,00 \$	20 000,00 \$
* Module de jeux (balançoires et module)	1	Global	60 000,00 \$	60 000,00 \$
* Poubelles et recyclage (25 poubelles et 15 pour le recyclage)	1	Global	30 000,00 \$	30 000,00 \$
* Sentier	1	Global	18 000,00 \$	18 000,00 \$
* Béton pour structure (15 m table + 10 m bancs + 4 m poubelles + 10 %)	1	Global	11 040,00 \$	11 040,00 \$
* Arbres incluant terre et terreau	35	Unité	700,00 \$	24 500,00 \$
* Clôtures et barrières	2	Unité	10 000,00 \$	20 000,00 \$
* Petite signalisation	1	Global	5 000,00 \$	5 000,00 \$
* Marquage	1	Global	5 000,00 \$	5 000,00 \$
* Aménagement paysager	1	Global	275 000,00 \$	275 000,00 \$
Sous-total aménagement paysager, sentier et accessoires				781 546,00 \$

Description des travaux	Quantité	Unité de mesure	Prix unitaire	Montant total
Éclairage (excavation, embases, lampadaires et bollards, conducteurs et autres)				
Excavation tranchées conduits – Phase 1				
* Excavation de 2 ^e classe et remblayage des tranchées	560	m	26,00 \$	14 560,00 \$
* Ruban indicateur	1	Global	250,00 \$	250,00 \$
* Sable CG-14	100	m ²	15,00 \$	1 500,00 \$
* Conduit rigide en PVC diamètre de 41 mm	400	m	5,00 \$	2 000,00 \$
* Conduit rigide en PVC diamètre de 53 mm	200	m	7,00 \$	1 400,00 \$
* Pose des conduits	560	m	4,00 \$	2 240,00 \$
* Joints, embouts, etc (% conduits)	30	%		1 020,00 \$
* Marge entrepreneur	15	%		3 445,50 \$
Sous-total excavation tranchées conduits – Phase 1				26 415,50 \$
Embase pour lampadaires et bollards				
* Embase pour lampadaire	15	Unité	508,00 \$	7 620,00 \$
* Armature pour embase de lampadaire et conduits	15	Unité	50,00 \$	750,00 \$
* Embase pour bollard (matériel : 0,15 m ³ + sonotube + Armature + plaque)	13	Unité	107,00 \$	1 391,00 \$
* Installation d'une embase lampadaire (2 X 60 \$/hre)	15	Unité	120,00 \$	1 800,00 \$
* Installation d'une embase bollard (1,0 X 60 \$/hre)	13	Unité	60,00 \$	780,00 \$
* Marge entrepreneur	15	%		1 851,00 \$
Sous-total embase pour lampadaires et bollards				14 192,00 \$
Lampadaires et bollards				
* Bollard – CANDB3-FRN-120-2L-CBB1-GT-3/8X12-5 ½ + SEC-TS	13	Unité	1 975,00 \$	25 675,00 \$
* Lampadaire complet – CAND1-PC-C-RACE3D-CN1-APR4W 20-LBC1-TS (2 lampes)	8	Unité	4 950,00 \$	39 600,00 \$
* Lampadaire complet - CAND1-PC-C-RACE3D-CN1-APR4W 20-LBC1-TS (1 lampe)	18	Unité	3 500,00 \$	63 000,00 \$
* Installation bollard (1,5 hr X 60 \$/hre)	13	Unité	90,00 \$	1 170,00 \$
* Installation lampadaire (3 hres X 60 \$/hre)	25	Unité	180,00 \$	4 500,00 \$
* Marge entrepreneur	10	%		13 394,50 \$
Sous-total lampadaires et bollards				147 339,50 \$
Conducteurs				
* Conducteur RW90 cu #4 (alimentation quai brise-lames)	900	m	5,00 \$	4 500,00 \$
* Conducteur RW90 cu #6 (terre quai brise-lames)	2 250	m	3,20 \$	7 200,00 \$
* Pose des conducteurs quai brise-lames (2 hres X 70 \$/unité)	11	Unité	140,00 \$	1 540,00 \$
* Pose des conducteurs terrestres (2 hres X 70 \$/unité)	28	Unité	140,00 \$	3 920,00 \$
* Marge entrepreneur	15	%		2 574,00 \$
Sous-total conducteurs				19 734,00 \$
Appareillage électrique				
* Contrôle et appareillage dans bâtiment (disjoncteur, conduits, câblage, horloge astronomique)	1	Global	2 000,00 \$	2 000,00 \$
* Installation de l'appareillage de contrôle	12	hr	60,00 \$	720,00 \$
* Marge entrepreneur	15	%		408,00 \$
Sous-total appareillage électrique				3 128,00 \$

Description des travaux	Quantité	Unité de mesure	Prix unitaire	Montant total
Alimentation en eau potable et électrique, égouts, installations septiques, traitements des eaux usées et aqueduc				
Alimentation en eau potable jusqu'au massif de béton (incluant conduits en EPDM, valve, robinet et support)	1	Global	3 000,00 \$	3 000,00 \$
Alimentation électrique				
* Amenée des conduits jusqu'au massif de la passerelle avec îlot de services	1	Global	10 000,00 \$	10 000,00 \$
* Entrée électrique de 600 A (en prévision de l'utilisation de la future pompe à sédiments)	1	Global	6 900,00 \$	6 900,00 \$
Sous-total alimentation électrique				16 900,00 \$
Conduite d'égout pluvial				
* Conduite d'égout pluvial 200 mm dia.	193	m.l	102,00 \$	19 686,00 \$
* Conduite d'égout pluvial 250 mm dia.	159	m.l	125,00 \$	19 875,00 \$
* Conduite d'égout pluvial 300 mm dia.	55	m.l	142,00 \$	7 810,00 \$
* Conduite d'égout pluvial 375 mm dia.	16	m.l	160,00 \$	2 560,00 \$
* Conduite d'égout pluvial 450 mm dia.	40	m.l	168,00 \$	6 720,00 \$
* Conduite d'égout pluvial 525 mm dia.	20	m.l	210,00 \$	4 200,00 \$
Sous-total conduite d'égout pluvial				60 851,00 \$
Branchement d'égout pluvial 125 mm diam.	1	Unité	1 600,00 \$	1 600,00 \$
Drain perforé 150 mm de diamètre pour fondation de chaussée	302	m.l.	31,00 \$	9 362,00 \$
Regard préfabriqué	20	Unité	4 800,00 \$	96 000,00 \$
Puisard préfabriqué 600 mm diam.	8	Unité	3 649,00 \$	29 192,00 \$
Conduite d'égout sanitaire				
* Conduite d'égout sanitaire 150 mm	88	m.l	96,00 \$	8 448,00 \$
* Conduite d'égout sanitaire 150 mm isolée	60	m.l	155,00 \$	9 300,00 \$
* Conduite d'égout sanitaire 200 mm	75	m.l	115,00 \$	8 625,00 \$
* Conduite d'égout sanitaire 200 mm isolée	43	m.l	175,00 \$	7 525,00 \$
Sous-total conduite d'égout sanitaire				33 898,00 \$
Branchement d'égout sanitaire 200 mm diam.	1	Unité	1 650,00 \$	1 650,00 \$
Traitement des eaux usées				
* Fosse septique 18,5 m ³	1	Unité	17 500,00 \$	17 500,00 \$
* Bassin d'égalisation 18,5 m ³	1	Unité	16 500,00 \$	16 500,00 \$
* 4 écoflex EFX 1000+ 2 pompes + filtre	1	Unité	94 500,00 \$	94 500,00 \$
* Bassin de répartition 6 m ³	1	Unité	6 000,00 \$	6 000,00 \$
Sous-total traitement des eaux usées				134 500,00 \$
Aqueduc				
* Conduite d'aqueduc 150 mm diam.	106	m.l.	140,00 \$	14 840,00 \$
* Branchement d'aqueduc 150 mm diam.	1	Unité	2 300,00 \$	2 300,00 \$
* Branchement d'aqueduc 20 mm diam. (83 mètres)	1	Unité	3 200,00 \$	3 200,00 \$
* Vanne 150 mm de diam.	1	Unité	1 200,00 \$	1 200,00 \$
* Borne d'incendie	1	Unité	6 500,00 \$	6 500,00 \$
Sous-total traitement des eaux usées				28 040,00 \$
COÛT DES TRAVAUX AVANT TAXES				4 052 374,00 \$
Frais de contingence et généraux				583 856,00 \$
Aménagement de stationnements supplémentaires externes au site				450 000,00 \$
COÛT DES TRAVAUX AVEC CONTINGENCES 15 % (AVANT TAXES) (évaluation pour 2010)				5 086 230,00 \$
COÛT DES TRAVAUX AVEC CONTINGENCES 15 % (AVANT TAXES) (évaluation pour 2011- inflation 3 %)				5 238 817,00 \$

1.3.5 Aménagements maritimes

Justification des travaux à être réalisés :



Un des aspects du projet consiste à effectuer le réaménagement du bassin de la marina de Rivière-du-Loup. Le but des travaux est d'en augmenter les places de quaiage, actuellement limitées à 40 emplacements, d'en faciliter l'accès de la terre en déplaçant la rampe de mise à l'eau et de le rendre accessible par la mer en tout temps. Actuellement, le bassin de la marina connaît un problème majeur d'envasement en raison de plusieurs facteurs naturels et physiques. En effet, le fond du bassin atteint une élévation de 1,7 m au-dessus du niveau des cartes. Par conséquent, les embarcations qui séjournent au port de plaisance sont échouées sur l'estran vaseux à chaque marée basse. De plus, l'accumulation constante de sédiments marins dans le bassin de la marina contraint les usagers à une plage horaire de plus en plus courte pour les entrées et sorties du bassin. Cet important taux de sédimentation pourrait compromettre l'accessibilité à la marina et au Club nautique d'ici quelques années si

aucune mesure n'est prise pour contrevenir à cette situation. En novembre 2008, le Groupe-Conseil LaSalle a déposé à la Corporation du Carrefour maritime les résultats d'une étude visant à proposer des modifications à la configuration actuelle des ouvrages existants afin de générer des courants de marée dans la marina suffisamment importants pour éviter, ou tout au moins réduire, la sédimentation fine. Au total, ce sont six scénarios d'aménagement différents qui ont été étudiés. L'analyse comparative des résultats obtenus avec et sans ouvertures dans l'ancien quai commercial a montré que l'implantation de la variante d'aménagement jugée la plus efficace ne permettrait qu'une réduction moyenne de 14 % de la sédimentation dans le bassin de la marina. Ces résultats ayant été jugés largement insuffisants par les membres de la Corporation du Carrefour maritime pour que de tels travaux soient envisagés, un premier dragage majeur pour amener le bassin à moins 2 mètres puis des dragages d'entretien annuels demeurent la meilleure solution à appliquer pour régler la problématique de l'envasement excessif du bassin de la marina.

Ce bassin est utilisé comme port de plaisance pour les bateaux du Club nautique de Rivière-du-Loup, mais également comme lieu d'accostage et d'embarquement pour les embarcations de Croisières AML, qui offrent des excursions aux baleines et aux îles, ainsi que par la Société Duvetnor, qui offre des excursions aux îles Pèlerin, aux Lièvres et du Pot à l'Eau-de-Vie, toutes situées à proximité de Rivière-du-Loup. La Première Nation Malécite de Viger vise éventuellement à y amarrer des bateaux de pêche. Toutes ces activités nautiques font partie intégrante du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup et permettent d'en faire un lieu de destination et d'échange pour les touristes. Elles permettent d'accentuer l'expérience positive du fleuve en contribuant à l'exploration et à la diversité des activités nautiques offertes à partir du parc maritime. La survie de ces activités dans des conditions de réalisation acceptables est un incontournable au projet. Le réaménagement du bassin de la marina et de l'aire terrestre doit donc indubitablement en tenir compte.

De plus, la configuration actuelle de la rampe de mise à l'eau rend ardue le débarquement des bateaux à partir du milieu terrestre. Le groupe CIMA+, responsable de la réalisation des plans d'aménagement du réaménagement maritime, propose donc la construction d'une nouvelle rampe de mise à l'eau.

Description des travaux à être réalisés :

À la suite d'un appel d'offres et de l'évaluation des soumissions reçues, c'est la firme-conseil CIMA+ qui a obtenu le mandat de réaliser les plans d'aménagement maritime et les évaluations environnementales associées de la phase II du projet. Pour les travaux reliés au génie maritime, il est prévu de réaliser les travaux suivants dans le cadre du projet :

✦ *Dragage du bassin de la marina et réaménagement des pontons*

Le projet du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup prévoit un dragage initial majeur de type hydraulique à moins 2 m avec une disposition des sédiments en eau libre sur le même site de dépôt autorisé pour les travaux de dragage effectués par la STQ. CIMA+ a estimé que le volume de sédiments à draguer est d'environ 37 000 m³. Des travaux de caractérisation des sédiments ont été réalisés les 28 et 29 avril 2010 par un représentant de CIMA+, technicien spécialisé en protection de l'environnement. Un rapport de caractérisation a été produit et est disponible sur demande. La conclusion de ce document stipule que les résultats des analyses des échantillons récoltés dans la marina de Rivière-du-Loup montrent que les sédiments sont composés à majorité de matériaux fins (limons et argiles) et que ces matériaux sont de bonne qualité. La qualité des sédiments marins respectent les critères établis pour le rejet en eau libre. L'autorisation environnementale à ce niveau devrait être assez facile à obtenir et sera réalisée par CIMA+. Les frais de dragage seront assumés par le projet. Par la suite, un dragage d'entretien annuel subséquent avec un système de pompage à débit réduit (draque hydraulique flottante) sera effectué pour maintenir le niveau du bassin à moins 2 m. Une seconde demande d'autorisation environnementale sera effectuée. Ce volet du dragage sera encadré et assumé par le Club nautique de Rivière-du-Loup.

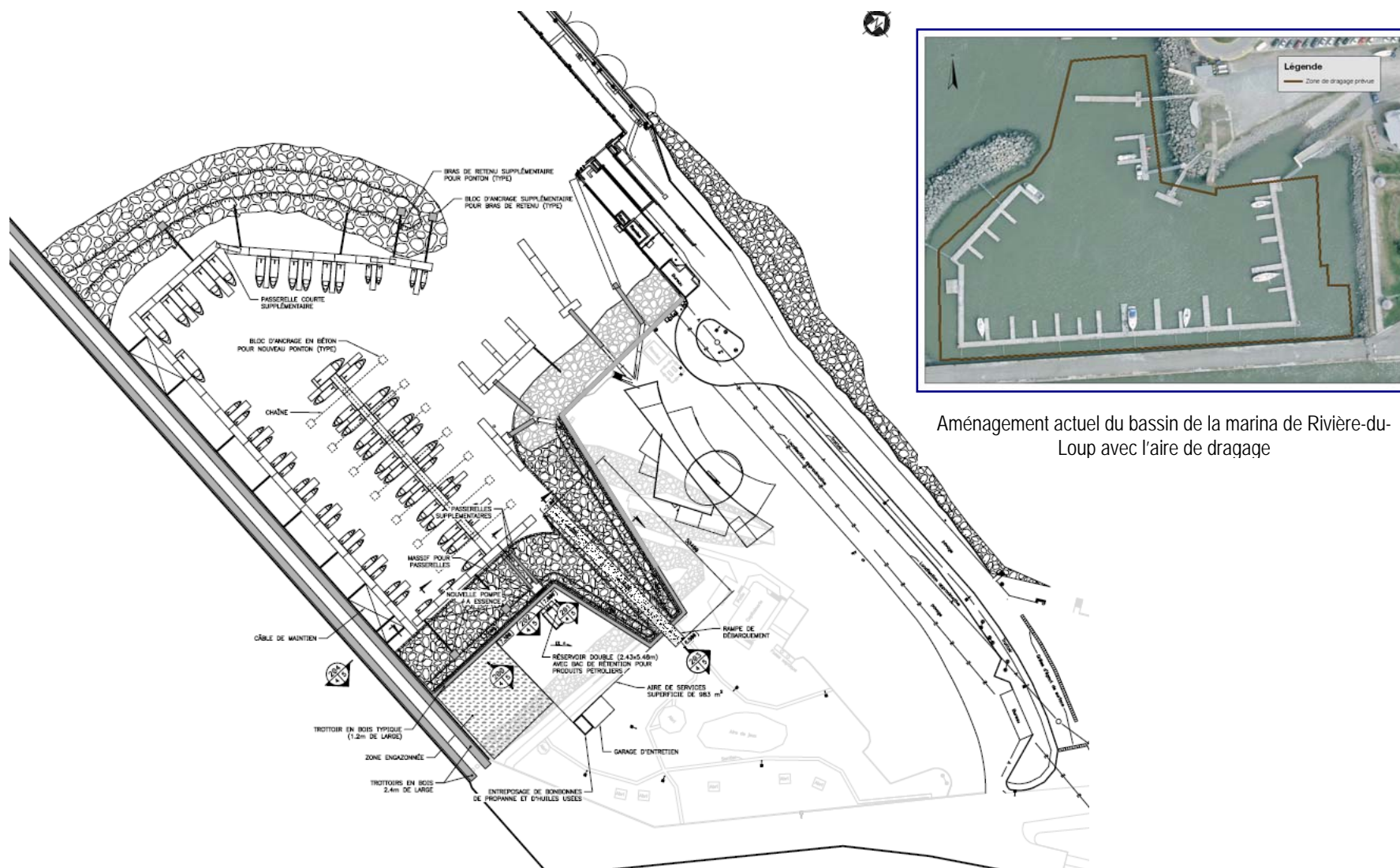
✦ *Équipements et infrastructures pour la revitalisation du Club nautique*

Grâce à un nouveau scénario de réaménagement du bassin de la marina, le Club nautique de Rivière-du-Loup se propose de rajouter 32 nouveaux emplacements pour porter sa capacité total d'accueil de 40 à 72 postes d'amarrage. Pour mener à bien cet agrandissement, le Club nautique doit aussi augmenter la capacité de ses installations électriques et les moderniser. Il installera de nouveaux systèmes d'ancrage et de retenue pour les nouveaux pontons flottants. Les installations d'entreposage de carburant sont actuellement en fin de vie et seront remplacées par de nouveaux réservoirs. De plus, afin de se mettre à niveau avec les nouvelles normes relatives aux rejets des eaux noires à bord des embarcations, le Club s'équippa d'une station de pompage des réservoirs septiques. Tous les frais associés à ces nouvelles installations seront assumés par le Club nautique de Rivière-du-Loup.

✦ *Démolition de la rampe d'accès actuel et reconstruction d'une nouvelle rampe d'accès*

CIMA+ a travaillé à l'élaboration de divers scénarios de reconstruction de la nouvelle rampe de mise à l'eau des bateaux qui ont été soumis aux membres du sous-comité aménagement de la Corporation du Carrefour maritime. Le scénario qui a été retenu est celui de la construction d'une rampe en deux parties, dont la première est à 12,5 % et la deuxième à 20 %, avec une élévation à 6,8 m pour être sécuritaire en fonction de la limite des hautes eaux

Plan du nouvel aménagement maritime proposé



Aménagement actuel du bassin de la marina de Rivière-du-Loup avec l'aire de dragage

Budget détaillé :

Voici le budget pour les travaux à être réalisés et financés par la Corporation du Carrefour maritime :

Description des travaux	Quantité	Unité de mesure	Prix unitaire	Montant total
Réalisation des plans et devis finaux génie maritime	1	Global	36 000,00 \$	36 000,00 \$
Organisation de chantier 15 % (incluant la livraison des matériaux, mobilisation/démobilisation)	1	Global	150 000,00 \$	150 000,00 \$
Dragage du bassin des quais flottants jusqu'au -2 m	37000	m3	18,00 \$	666 000,00 \$
Béton de construction				
* Béton pour la rampe (0,250 m épaisseur)	42,5	m3	1 500,00 \$	63 750,00 \$
* Tapis de béton pour la rampe (dans la zone à 20 %)	7	unité	2 700,00 \$	18 900,00 \$
* Massif pour passerelles	25	m3	1 200,00 \$	30 000,00 \$
Sous-total béton de construction				112 650,00 \$
Passerelles				
* Passerelles supplémentaires pour accès aux lignes de pontons	2	unité	10 000,00 \$	20 000,00 \$
* Passerelles entre les lignes de pontons	2	unité	1 000,00 \$	2 000,00 \$
Sous-total passerelles				22 000,00 \$
Système d'ancrage				
* Bras de retenu supplémentaires pour les pontons	6	unité	3 500,00 \$	21 000,00 \$
* Chaînes, câble et blocs d'ancrage	1	global	25 000,00 \$	46 000,00 \$
Sous-total système d'ancrage				46 000,00 \$
Pompe et réservoir mobile pour eaux noires et grises des bateaux	1	Global	6 250,00 \$	6 250,00 \$
COÛT DES TRAVAUX AVANT TAXES				1 038 900,00 \$
Frais de contingence et généraux				150 435,00 \$
COÛT DES TRAVAUX AVEC CONTINGENCES 15 % (AVANT TAXES) (évaluation pour 2010)				1 189 335,00 \$
COÛT DES TRAVAUX AVEC CONTINGENCES 15% (AVANT TAXES) (évaluation pour 2011 / inflation de 3%)				1 225 015,00 \$

Voici le budget pour les travaux à être réalisés et financés par le Club nautique de Rivière-du-Loup :

Description des travaux	Montant total
Nouveaux pontons flottants et passerelles, système électrique	221 400,00 \$
Dispositifs d'ancrage et de retenue pour les pontons	23 600,00 \$
Entreposage et distribution de carburant	42 000,00 \$
Pompe pour la vidange septique	5 000,00 \$
Dispositif de drague hydraulique	108 000,00 \$
Sous-total	400 000,00 \$
Dépassement budgétaire et imprévus 10 %	40 000,00 \$
Total	440 000,00 \$

1.3 Calendrier de réalisation

Description des travaux	Échéancier
Demande d'aide financière	Mars 2011
Plans et devis finaux	Août 2011
Appel d'offres réalisation	Septembre 2011
Autorisations environnementales	Septembre 2011
Réalisation du bâtiment et des aménagements	Septembre 2011 à septembre 2012
1 ^{ère} saison d'opération du parc maritime	Juin 2013



2. Le promoteur

2.1 Forme juridique de l'entreprise

Le suivi de la réalisation du projet du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup est assumé par la Corporation du Carrefour maritime, organisme sans but lucratif légalement constitué le 23 mars 2006 selon la partie III de la *Loi sur les compagnies*. C'est cette corporation qui assumera par la suite le fonctionnement du parc maritime. Il a été décidé par les membres de la Corporation lors de l'Assemblée générale annuelle ayant eu lieu le 26 mai 2010 de conserver le nom de Corporation du Carrefour maritime auprès du Registraire des entreprises, mais d'ajouter le nom d'opération du Parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup aux documents légaux.

2.2 Présentation de la Corporation du Carrefour maritime

La Corporation du Carrefour maritime de Rivière-du-Loup a été fondée en 2006 afin d'asseoir à une même table plusieurs partenaires impliqués dans le projet du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup. Son conseil d'administration est constitué de douze membres qui représentent diverses organisations impliquées dans la réalisation du projet (Ville de Rivière-du-Loup, Société Duvetnor, Première Nation Malécite de Viger, Office du tourisme et des Congrès de Rivière-du-Loup, Parc marin du Saguenay – Saint-Laurent, Croisières AML, Traverse Rivière-du-Loup – Saint-Siméon, résident du secteur, Chambre de commerce de Rivière-du-Loup et Club nautique). Monsieur Michel Morin, maire de la Ville de Rivière-du-Loup, en est le président. C'est le consortium formé du Réseau d'observation de mammifères marins et de la Corporation PARC Bas-Saint-Laurent qui est responsable de la gestion du projet et de ses opérations, sous la supervision de la Corporation du Carrefour maritime. De plus, divers sous-comités de travail ont été formés afin de faire progresser certains dossiers.

3. Le marché

3.1 Approche méthodologique

Cette section du plan d'affaires présente les résultats d'une analyse technico-commerciale du projet du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup afin d'en étudier les potentiels relativement au site choisi, au concept d'aménagement présenté au sein de la section précédente du plan d'affaires et au marché touristique. Le but de cette étude était de valider la faisabilité d'implanter cet attrait majeur à Rivière-du-Loup et d'évaluer ses retombées économiques.

En mars 2002, un consortium formé de Muséo Gestion, de Transfert Environnement, de Triomphe Marketing et Communication et de ODesign a effectué une première démarche de consultation qui a pris diverses formes afin de proposer un premier concept d'aménagement du projet. Des entrevues personnalisées et des groupes de discussions, suivant un processus rigoureux, des rencontres plus informelles de même qu'une consultation écrite auprès de quelques personnes supplémentaires ont alors été réalisés afin de recueillir diverses données permettant de dresser le portrait du potentiel commercial du projet et de créer un concept d'aménagement préliminaire. Le concept initialement déposé par la firme Enviram en février 2009 n'ayant pas reçu une approbation globale de la part des partenaires du milieu touchés par le projet, le consortium formé du Réseau d'observation de mammifères marins et de la Corporation PARC Bas-Saint-Laurent a eu pour mandat de mettre à jour le concept proposé afin de le rendre applicable et acceptable pour la population locale, les commerces environnants et les intervenants économiques de la région. Pour ce faire, des séances de travail avec les membres de la Corporation du Carrefour maritime, qui regroupent les usagers du secteur du havre, de la Pointe ainsi que les principaux intervenants touristiques de la ville de Rivière-du-Loup ont eu lieu. Des sous-comités de travail ont également été mis en place pour étudier divers aspects du projet, dont un pour la validation du contenu muséal du site et un autre pour le concept architectural, deux des principaux attraits pour les visiteurs. Toutes les informations recueillies lors de ces rencontres de travail et transcrites dans des procès-verbaux ont permis de présenter un concept réinventé, permettant d'offrir une nouvelle expérience touristique très attrayante dans la région et répondant aux besoins des voyageurs d'aujourd'hui.

Les statistiques présentées dans les rapports de 2002 ont toutes été mises à jour par l'équipe de gestion. La synthèse des connaissances présentées a été réalisée à partir de plusieurs sources d'information jugées fiables. La plupart des renseignements présentés ont été fournis par de nombreuses publications primaires. Dans certains cas, les informations acquises ont été complétées à l'aide d'entrevues avec des intervenants spécialisés dans le domaine du marché touristique du Bas-Saint-Laurent et des gestionnaires d'attrait. Dans d'autres cas, les renseignements proviennent de bases de données gouvernementales ou encore de sites Internet. Quelques entrevues d'échantillonnage ont été réalisées afin de compléter la mise à jour de l'étude technico-commerciale et de fournir de précieuses informations. Ces diverses sources d'information ont permis de dresser un portrait global du potentiel commercial du site et du concept d'aménagement choisis, en regard au marché touristique de la région.

3.2 Analyse du marché

3.2.1 Marché global

Le Bas-Saint-Laurent touristique...

La région touristique du Bas-Saint-Laurent couvre le territoire délimité au nord par le fleuve Saint-Laurent, à l'ouest par Chaudière-Appalaches, à l'est par la Gaspésie et au sud jusqu'aux frontières du Nouveau-Brunswick et du Maine. Selon les données du recensement, la région Bas-Saint-Laurent comptait 200 653 personnes en 2006, soit 23 individus de plus qu'en 2001. Elle compte une population de quelques 200 000 habitants disséminés sur un territoire de 18 424 km² (Dubé, 2007). Le fleuve Saint-Laurent est l'une des



principales richesses de la région ; richesse mise en valeur par le projet du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup. En plus d'être une destination touristique, le Bas-Saint-Laurent est sur la route des voyageurs se rendant en Gaspésie et dans les provinces maritimes où un flux touristique important se génère. Ainsi, on enregistre en 2004, pour l'ensemble des marchés, 1 095 000 visites/région dans la région touristique du Bas-Saint-Laurent (augmentation envisagée de 7 % en 2010) avec des retombées qui se sont élevées à quelque 218 \$ M (augmentation envisagée de 10 % en 2010). En 2004, le taux d'occupation moyen est de 48,7 % dans l'hébergement et de 56,7 % dans le camping (augmentation envisagée de 5 % en 2010), soit le plus haut taux des régions périphériques du Québec (Tourisme Bas-Saint-Laurent, 2007). Pour la saison 2009, ce sont près de 752 000 personnes qui ont visité le Bas-Saint-Laurent (Tourisme Québec, 2010). L'industrie touristique du Bas-Saint-Laurent est au cœur du développement économique. En 2004, on dénombre 897 entreprises associées au secteur touristique qui ont généré plus de 4 000 emplois. Au Bas-Saint-Laurent, le tourisme est la troisième plus grande industrie régionale (Tourisme Bas-Saint-Laurent, 2007).

La région de Rivière-du-Loup...

Dans la région du Bas-Saint-Laurent, ce sont Rimouski et Rivière-du-Loup qui sont considérés comme des carrefours régionaux. Le parc maritime est donc situé dans une ville névralgique. Le territoire de la Municipalité régionale de comté (MRC) de Rivière-du-Loup est situé au carrefour des principaux axes routiers reliant Montréal à la Gaspésie et au Nouveau-Brunswick. Par ailleurs, la traverse Rivière-du-Loup/Saint-Siméon relie la région à la rive nord du Saint-Laurent, lui procurant un accès direct aux régions de Charlevoix, de la Côte-Nord et du Saguenay - Lac-Saint-Jean. Cette MRC, d'une superficie de 1 267 km², est habitée par quelques 33 947 personnes (janvier 2009) et comprend 13 municipalités. Nommée en 2003 « Capitale culturelle du Canada » et en 2004 « Ville de l'année au Québec », Rivière-du-Loup se présente comme le deuxième centre de services d'importance au Bas-Saint-Laurent. Soucieuse d'une occupation dynamique de son territoire, la MRC de Rivière-du-Loup est au cœur de l'action. On retrouve des institutions d'enseignement des niveaux primaire, secondaire et collégial, un centre régional de santé offrant plusieurs spécialités, des services sociaux, communautaires et professionnels complets ainsi que des commerces de toutes catégories. Sur le plan culturel, la région de

Rivière-du-Loup est dotée d'un centre culturel de 1 000 places, d'une maison de la culture, d'un cinéma, d'un musée, de galeries d'art et de bibliothèques. De plus, la région dispose d'un ensemble d'équipements récréatifs, permettant de satisfaire les adeptes de n'importe quels sports. Étant actuellement la plus industrialisée du Bas-Saint-Laurent tant en nombre d'emplois qu'en nombre d'entreprises, la MRC de Rivière-du-Loup possède un tissu économique diversifié et dynamique. On constate l'existence d'entreprises dans presque tous les secteurs industriels de l'économie moderne sans compter les nombreux services offerts à la collectivité et la vitalité du secteur touristique avec sa variété d'infrastructures et d'établissements (thalassothérapie, gastronomie, écotourisme, croisières aux baleines, circuits patrimoniaux, etc.) (Vitrine du Bas-Saint-Laurent, 2010). Alors que toutes les MRC de la région avaient enregistré des pertes de population entre 1996 et 2001, trois ont obtenu des gains de 2001 à 2006. La MRC de Rivière-du-Loup a connu la plus forte croissance démographique parmi les MRC du Bas-Saint-Laurent, soit une hausse de 4,65 % surpassant celle du Québec (Dubé, 2007). Le transport maritime représente un volume d'activités important pour la région. De plus, par sa position géographique, la pointe de Rivière-du-Loup constitue une des portes d'entrées principales au sud du parc marin du Saguenay – Saint-Laurent. Des services de traversiers et des excursionnistes offrent la possibilité aux voyageurs de profiter des attraits du parc marin à partir de Rivière-du-Loup. Plus particulièrement, la plupart des îles, composantes reliées au parc marin, se situent près de la rive sud du fleuve, donnant à ces excursionnistes des occasions privilégiées d'interprétation sur ce thème. Ces deux facteurs ont valu à Rivière-du-Loup d'être identifiées à la fois comme pôle thématique et comme carrefour d'accueil et d'orientation dans le plan directeur du PMSSL (Patrimoine Canada, 1995). En 2009, ce sont près de 17 280 actes d'information qui ont été enregistrés au Bureau d'information touristique de Rivière-du-Loup et près de 13 468 personnes à celui de Notre-Dame-du-Portage (Tourisme Rivière-du-Loup, 2010).

Le tourisme maritime...

Le *Plan stratégique de développement de l'offre touristique au Bas-Saint-Laurent 2004-2009* a été adopté par les membres de Tourisme Bas-Saint-Laurent lors du Rendez-vous de l'industrie touristique de novembre 2003. La particularité de ce plan était de fournir une vision d'avenir touristique en lien avec celle de la vision régionale et de permettre au secteur touristique de prendre sa place sur l'échiquier du développement économique. La découverte et l'exploitation des milieux maritimes et naturels sont au cœur de ce positionnement. L'expérience de la découverte du fleuve Saint-Laurent, entre autres par le biais de la Route des Navigateurs, est prioritaire pour Tourisme Bas-Saint-Laurent. Principal axe de développement régional, le fleuve Saint-Laurent propose des paysages naturels et humanisés spectaculaires, un riche patrimoine humain, culturel et maritime et une nature grandiose et diversifiée. L'expérience s'appuie sur la découverte des municipalités et des villes le long de ses rives, ses produits du terroir et de la mer et ses habitants. Cette expérience est en lien direct avec l'expérience *Saint-Laurent* mise en valeur par le gouvernement du Québec. L'expérience s'appuie sur trois secteurs prioritaires, soit le tourisme maritime, le tourisme culturel et le tourisme en milieu naturel et se distingue par la diversité des attractions et des activités touristiques en lien avec le maritime. Le développement d'un nouveau produit d'appel en lien avec le tourisme maritime a donc fortement sa place en région (Tourisme Bas-Saint-Laurent, 2007).



3.2.2 Marché visé

Le projet du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup vise à recruter sa clientèle au sein de trois bassins principaux, à savoir :

- ✿ les résidents de la région du Bas-Saint-Laurent, ceux de Rivière-du-Loup en premier ordre ;
- ✿ les usagers de la Traverse Rivière-du-Loup / Saint-Siméon ;
- ✿ les visiteurs de la région du Bas-Saint-Laurent, incluant les croisiéristes et les visiteurs des îles avoisinantes

Chacune de ces catégories de visiteurs a des intérêts propres qui lui feront préférer un attrait ou l'autre du parc maritime :

Les **résidents de la région** seront intéressés par la boutique, la sandwicherie-bar et les événements thématiques, tels que les Pleins Feux sur la Pointe, mais aussi par les équipements récréotouristiques présents sur le site (ex. : sentiers piétonniers, aires de pique-nique, aires de jeux, etc.). Ils seront également attirés à venir découvrir les activités interprétatives du site. Selon l'Institut de la Statistique du Québec, la population du Bas-Saint-Laurent était de 200 653 personnes en 2006. Nous espérons une certaine récurrence dans le taux de fréquentation des résidents du secteur de Rivière-du-Loup. Ces derniers peuvent également amener leurs amis ou les membres de leur famille vivant à l'extérieur de la région à venir visiter le parc maritime de la Pointe.

Les **usagers de la traverse** sont en majorité des touristes de passage ou à la découverte de la région du Bas-Saint-Laurent. Ils peuvent profiter de l'attente du traversier pour se promener dans ou autour du bâtiment d'accueil du parc maritime et se laisser séduire par la diversité des attraits offerts en région tout en profitant des services offerts. Du mois de mai au mois d'octobre 2009, ce sont près de 139 134 personnes qui ont transité par la Traverse (Tourisme Rivière-du-Loup, 2010). Une enquête origine-destination réalisée par la STQ indique que 13 % de ces passagers étaient du Bas-Saint-Laurent et 4 % de Charlevoix. Nous pouvons donc présumer que près de 75 % des passagers sont des touristes, ce qui nous donne un bassin potentiel de 104 350 touristes captifs.

Selon Tourisme Bas-Saint-Laurent, ce sont près de 752 000 **touristes** qui ont transité au Bas-Saint-Laurent pendant la saison 2008. Si nous soustrayons ceux qui ont utilisé le traversier pour ne pas les comptabiliser deux fois, soit 752 000 touristes du Bas-Saint-Laurent moins les 104 350 touristes qui ont utilisé les services de la Traverse (voir paragraphe précédent), nous obtenons un potentiel de 647 650 personnes présentes dans la région, dont la très grande majorité passe par Rivière-du-Loup, et ce, pendant la saison d'opération du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup. Un équipement tel que celui proposé dans le cadre du projet devrait en intéresser une proportion significative.

À partir de ces données de base, nous avons estimé l'achalandage possible de l'ensemble du projet selon une approche plutôt conservatrice. Ces données peuvent servir d'objectif à atteindre en fonction de l'effort d'animation et de promotion qui sera consenti.

Source	Potentiel	% des visiteurs des visiteurs	Achalandage parc maritime
Population du Bas-Saint-Laurent	200 653	5 %- 7 %	10 033-14 529
Traverse RDL-SS	104 350	10 %- 15 %	10 435-15 652
Visites-région	647 650	5 %-7 %	32 382-45 335
TOTAL	309 513	N/A	52 850-75 516

Il est justifié de viser un tel achalandage du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup par année. Les pourcentages avancés tiennent compte du fait que l'entrée est libre et gratuite. Cette évaluation ne tient pas compte des centaines de milliers de vacanciers qui passent par Rivière-du-Loup sur les routes 20 et 132, en route pour la Gaspésie (513 000 visiteurs en 2008), les Îles-de-la-Madeleine (46 000 visiteurs en 2008) ou les provinces maritimes et qu'une promotion et une signalisation adéquate pourrait amener, ne serait ce que dans une proportion de 2 %, à visiter le parc maritime. Afin de vérifier si ces estimations sont réalistes, nous avons consulté diverses statistiques et recueilli des données de sites qui pouvaient à certains égards être comparés au parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup. Le tableau suivant dresse un portrait de la situation :

Comparables	Endroits	Attraits	Services	Tarification	Achalandage	Opération
Site historique maritime de la Pointe-au-Père	Pointe-au-Père	Expositions, visite sous-marin, phare	Restaurant Boutique	Adulte: 22,50 \$ 8-15 ans: 8,00\$ 0-7 ans: gratuit	Environ 75 000 en 2009	Du 29 mai au 11 octobre
Musée maritime du Québec	L'Islet-sur-Mer	Expositions, sentiers pédestres, 2 navires, visites guidées	Boutique Café terrasse Pique-nique Aire de jeux	Adulte: 9,00 \$ 6-16 ans: 4,50\$ 0-5 ans : gratuit	Entre 25 000 et 30 000 annuellement	Fin mai à l'Action de Grâce
Grosse-Île (Parcs Canada)	Montmagny	Bâtiments et monuments, train-ballade, expositions	Cafétéria Boutique Aire de pique nique	Adulte: 46,50 \$ 6-16ans:25,00\$	Entre 25 000 et 30 000 annuellement	De la mi-mai à la mi-octobre
Centre de découverte Exploramer	Sainte-Anne-des-Monts	Aquariums, bassins tactiles, expositions et excursions en mer	Café Boutique	Adulte: 12,75\$ 6-17 ans: 7,50\$ 0-5 ans : gratuit	Environ 17000 en 2009	Du 5 juin au 11 octobre
CIMM	Tadoussac	Expositions, films, jeux	Boutique	Adulte: 9,00 \$ 6-12 ans: 4,50\$ 0-5 ans: gratuit	Environ 35 000 annuellement	De la mi-mai à la mi-octobre
SEBKA	Saint-André Kamouraska	Sentiers, observation de la faune, escalade kayak de mer	Accueil Pique-nique Camping Douches	Randonnée: 3 \$	Environ 30 000 annuellement	De la mi-mai à la fin octobre

À partir de ces données, il est possible de constater que les principaux attraits de la région situés sur le circuit touristique principal accueillent autour de 30 000 visiteurs par année. Il est donc très raisonnable de viser une fréquentation de l'ordre de près de 50 000 visiteurs pour le parc maritime, d'autant plus que la visite des expositions et l'accès au bâtiment seront libres et gratuits, contrairement aux attraits ci-haut présentés.

3.2.3 Situation concurrentielle

La situation concurrentielle pour l'implantation du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup est très acceptable. En effet, peu nombreux sont les attraits de cette envergure dans la région. Rivière-du-Loup est reconnue pour son offre touristique de restauration et d'hébergement, mais très peu pour ses attraits. La forfaitisation permettra d'allier ensemble plusieurs entreprises de la région de Rivière-du-Loup telles que « Noël au château », la Station exploratoire du Saint-Laurent et le Musée du Bas-Saint-Laurent pour offrir un produit commun plus étoffé plutôt que de se diviser la clientèle. Le parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup peut davantage se qualifier d'attrait complémentaire plutôt que de compétiteur.

Les concurrents plus directs au parc maritime, à savoir ceux offrant de l'interprétation sur la thématique du Saint-Laurent, de sa faune, de sa flore et de son histoire sont le Parc-Aquarium du Québec (Québec), le Musée maritime du Québec (L'Islet-sur-Mer), le Lieu historique national du Canada de Grosse-Île (Montmagny), le Site historique maritime de la Pointe-au-Père (Pointe-au-Père), le Centre de découverte Exploramer (Sainte-Anne-des-Monts), le Centre d'interprétation sur les mammifères marins (Tadoussac), le Musée du Fjord (La Baie) et le Centre de découverte du milieu marin (Les Bergeronnes). La plupart



de ces établissements se trouvent à une distance appréciable de Rivière-du-Loup. Il s'agit toutefois d'attrait fort importants avec lesquels il faut porter attention de se diversifier. Lors du développement du parcours interprétatif du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup, le comité de travail s'est penché sur l'importance de développer des thématiques d'interprétation uniques, pierres angulaires du développement récréotouristique du site, afin d'éviter de dédoubler l'information transmise par d'autres centres d'interprétation ou musées. Ainsi, l'aspect du traitement de l'information sur le Saint-Laurent lui-même, sa faune, sa flore et ses îles, tel que proposé initialement par la firme Environnement, a été mis de côté. Ce choix a été fait d'autant plus qu'un nouveau centre éducatif sur le thème du Saint-Laurent marin a ouvert ses portes en 2008, soit la Station exploratoire du Saint-Laurent (photo ci-contre), situé dans le parc de la Pointe et faisant partie intégrante de l'ensemble du projet. Le comité a donc choisi de profiter de la beauté du site et de la richesse de son histoire pour greffer les activités interprétatives décrites dans la section précédente du document. Ce comité de travail est formé des représentants suivants :

- ✦ Monsieur Jean Bédard, Société Duvetnor
- ✦ Monsieur Denis Boucher, gestionnaire aux programmes culturels et patrimoniaux de la Ville de Rivière-du-Loup
- ✦ Madame Esther Blier, Réseau d'observation de mammifères marins et gestionnaire de la Station exploratoire du Saint-Laurent (centre éducatif sur le Saint-Laurent marin)
- ✦ Monsieur Marc Harvey, Traverse Rivière-du-Loup / Saint-Siméon
- ✦ Monsieur Pierre Landry, Musée du Bas-Saint-Laurent
- ✦ Madame Fabienne Gingras, Première Nation Malécite de Viger
- ✦ Monsieur Michel Sacco, Club nautique de Rivière-du-Loup

Les forces du projet

- ✱ Accès libre et gratuit.
- ✱ Localisation à proximité des lieux d'embarquement de la Traverse Rivière-du-Loup – Saint-Siméon et des bateaux de croisières de la Société Duvetnor et de Croisières AML (passage de près de 200 000 personnes par année).
- ✱ Volet commercial et de services (boutiques, sandwicherie, cafés, bureaux) complémentaires aux services actuels offerts dans le secteur de la Pointe.
- ✱ Services d'accueil, d'information, d'orientation et de conseil aux visiteurs sur les activités du parc de la Pointe et des environs complémentaires aux services déjà en place à Rivière-du-Loup.
- ✱ Programmation fort intéressante d'activités et d'animation thématique.
- ✱ Attrait panoramique époustouflant du site lui-même (Pointe de Rivière-du-Loup).
- ✱ Proximité physique du bâtiment donnant accès directement au Saint-Laurent.
- ✱ L'originalité et la beauté du concept architectural proposé pour le bâtiment d'accueil en fait un attrait en soi.
- ✱ Activités récréatives à proximité (piste cyclable, randonnée pédestre, parc municipal de la Pointe, observation et pêche à l'éperlan sur le quai brise-lames, nombreuses aires de repos et de pique-nique, Station exploratoire du Saint-Laurent, Noël au Château, campings, etc.).
- ✱ Intérêt croissant pour l'écotourisme et la pratique d'activités de plein-air, dont le parc maritime se fait le promoteur.
- ✱ Période d'opération saisonnière permettant de profiter du flux important de touristes dans la région sans avoir à tamponner des périodes de fréquentation plus creuses.
- ✱ Synergie créée par la participation d'organismes et d'entreprises offrant des activités reliées à la promotion, la conservation et la mise en valeur du milieu insulaire et faunique, des activités maritimes, nautiques, de plein air et de tourisme fluvial en général.

Les limites du projet

- ✱ Nombre élevé de partenaires impliqués ayant des intérêts divergents rendant difficile l'obtention d'un consensus global sur les concepts de développement du projet.
- ✱ Exigüité du site choisi rendant difficile de conjuguer à la fois le développement d'aires récréotouristiques et d'espaces verts attractifs tout en répondant aux besoins des usagers (ex. : stationnements, aires de services pour la marina, etc.).
- ✱ Circulation automobile à sens unique dans le secteur du parc de la Pointe de Rivière-du-Loup.
- ✱ Ampleur importante du projet rendant plus complexe sa planification, entre autres avec ceux de la STQ, et la recherche de financement initial.
- ✱ Nécessité de l'obtention du consensus général de la population locale et des commerces de la région (sensibilité élevée à la concurrence possible relativement aux services offerts par le parc maritime).

3.3 Stratégie de mise en marché

3.3.1 Constats généraux

Un constat général unanimement exprimé par les intervenants interrogés et impliqués dans le processus de la définition du concept est que l'endroit de la Pointe de Rivière-du-Loup est d'une rare beauté intrinsèque et qu'il offre assurément un potentiel de développement et d'attraction unique en son genre. Diverses interventions autant privées que publiques ont permis depuis quelques décennies de faire cohabiter dans une relative harmonie une vocation récréative et des activités économiques, offrant ainsi une gamme de services assez étendue : établissements touristiques saisonniers, campings, attractions, service de traversier, parc public, marina, lieu de départ d'excursions fluviales, restaurants, etc. (Muséo Gestion *et al.* 2002). Le constat fait ressortir que ces interventions multiples ont souvent été réalisées en l'absence de vision à long terme et au gré d'initiatives plus ou moins individuelles et personnelles, à telle enseigne que l'offre touristique du site, bien que très intéressante, est quelque peu chaotique. Le second constat général qui a émergé de rencontres de travail réalisées par le consortium de Muséogestion est le souhait qu'un éventuel projet de développement de la Pointe de Rivière-du-Loup devienne véritablement le fer de lance du développement touristique régional et qu'il en fasse une destination recherchée. Il existe sans contredit une belle unanimité sur la pertinence et les attentes que suscite ce grand projet attractif dans ce secteur, mais il doit cependant être tempéré par les besoins et les intérêts de chacun. Il s'agit du principal défi à relever.

3.3.2 Choix du site d'implantation



Le choix du site de la Pointe de Rivière-du-Loup pour l'implantation d'un important projet touristique moteur est considéré comme étant stratégique. Elle possède déjà une zone portuaire de grande affluence, recevant plusieurs dizaines de milliers de personnes chaque année. Il s'agit d'un lieu naturellement dédié aux échanges entre la rive et le Saint-Laurent. Cette vocation s'est concrétisée historiquement par la présence d'installations portuaires desservant les goélettes et autres caboteurs du Saint-Laurent. La même vocation s'est adaptée à l'évolution de la navigation sur le Saint-Laurent. Elle se confirme actuellement comme port d'attache pour des excursionnistes, port de refuge

pour les plaisanciers et quai d'embarquement et de débarquement pour la traverse. La proximité de l'autoroute 20 et de la route du Nouveau-Brunswick, la présence de la Traverse et d'une masse critique essentielle de restauration et d'habitation, identifie l'endroit comme le site le plus favorisé en aval de Québec (MuséoGestion *et al.* 2002).

Le secteur du havre de la Pointe de Rivière-du-Loup a été favorisé plutôt que celui du parc municipal en raison du fait que ce dernier jouit de la faveur populaire de la population locale et que d'importants investissements publics y ont eu lieu, notamment pour l'érection du Chalet de la Côte-des-Bains, qui abrite actuellement la Station exploratoire du Saint-Laurent. Le parc municipal de la Pointe a de plus l'inconvénient de ne pas être visible du sud. Le secteur du havre a l'avantage quant à lui de jouir d'une grande visibilité, même à partir de l'autoroute 20. Il s'agit d'un port à caractère touristique, les activités portuaires à caractère commercial et industriel ayant été déplacées dans le passé vers Cacouna. Il s'agit d'un havre naturel sur une pointe s'avancant dans le Saint-Laurent et, pour cette raison, presque complètement entouré d'eau. La combinaison des terrains situés à proximité du quai de Rivière-du-Loup avec sa zone portuaire actuelle conduit sans contredit à d'étonnantes possibilités d'aménagement. Elle a permis l'étude de diverses options pour l'implantation du bâtiment d'accueil principal, servant de locomotive au parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup. Cinq possibilités ont été étudiées par les membres de la Corporation du Carrefour maritime et validées avec les gestionnaires des différents sites :

- ✿ **Le réaménagement du chalet de la marina, appelée la capitainerie :** Cette option a été mise de côté, puisque le bâtiment est trop petit et trop modeste pour pouvoir devenir un attrait en soi.
- ✿ **La construction d'un édifice sur le terrain de stationnement actuel de la traverse qui bénéficie de la proximité d'une rive du fleuve non aménagée :** L'option de réaliser un bâtiment conjoint avec la STQ a été envisagée. Elle a été rejetée à la suite de consultations avec la STQ qui désiret demeurer la seule gestionnaire de ses installations et que les deux projets se développent conjointement, mais parallèlement.
- ✿ **La récupération des installations du motel en place pour leur réaménagement en usage public et collectif :** Cette option a dû être rejetée ; les installations n'étant pas à vendre.
- ✿ **La construction d'un nouveau bâtiment sur le terrain Irving :** Cette option a soulevé des réticences en raison de son manque de promiscuité direct avec le Saint-Laurent. De plus, ce site est visé pour le développement d'un important projet récréotouristique ayant pour but de mettre en valeur la culture de la Première Nation Malécite de Viger, qui deviendra un attrait complémentaire majeur permettant de faire de la Pointe une destination d'appel.
- ✿ **Le réaménagement complet du secteur du quai avec la construction d'une nouvelle infrastructure :** Cette option a été retenue puisqu'elle permet aux aménagements d'être résolument tourné vers le Saint-Laurent et de favoriser un contact direct avec l'eau. De plus, la construction du bâtiment sur ce site permet l'intégration des atouts portuaires et fluviaux déjà présents pour en faire un carrefour central où toutes les activités nautiques sont intégrées.

De plus, le choix du site permet de profiter directement de l'achalandage des touristes qui y transitent déjà de façon importante en raison des infrastructures touristiques en place. Mentionnons entre autres la Traverse Rivière-du-Loup / Saint-Siméon qui a transporté près de 157 498 passagers au cours de la saison d'activité 2009-2010, dont près de 139 134 au cours des mois de mai à octobre inclusivement, correspondant à la future saison d'opération du parc maritime de la pointe de Rivière-du-Loup. Lors de la saison 2010-2011, les chiffres sont moindres en raison de l'arrêt prématuré des activités de la Traverse en septembre pour permettre le début des travaux de réfection des quais effectués par la STQ.

3.3.3 Concept et fonctions

La juxtaposition d'un volet interprétatif et d'un volet affaires constitue une combinaison gagnante d'après tous les intervenants interrogés. Alors que certains avaient manifesté le désir de la création d'un véritable musée, les intervenants détenant de l'expertise dans le domaine de la muséologie, tels que des gestionnaires de musée ou d'attrait à saveur muséales, ont plutôt encouragé le développement d'une vocation interprétative éclatée sur le site axée sur l'émotion, l'émerveillement et l'expérience vécue par le visiteur. Cette seconde option permettra de limiter les coûts de fonctionnement de ce volet du projet, sachant qu'il est extrêmement difficile, voire impossible sans l'appui de financement récurrent, d'assurer la viabilité économique d'un musée. Le comité de travail formé par la Corporation du Carrefour maritime a donc retenu cette option.

Le volet d'affaire, commercial et promotionnel fera une place importante à l'écotourisme maritime, incluant le produit des croisières aux baleines et des îles. Le défi est d'intégrer ses fonctions avec la partie interprétative, ce qui a été prévu au concept muséal. La fonction promotionnelle du bâtiment principal ne devra se faire au détriment des installations existantes, telle que le bureau d'information touristique. Le projet ne doit pas être en concurrence ni sembler ravir une part de marché à d'autres sites et équipements touristiques de la région. Il faut prévoir des alliances, même si la gestion s'en trouvera plus complexe.

Afin de rentabiliser le projet et de le rendre attrayant pour les clientèles ciblées, divers produits et services seront offerts sur le site du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup, à savoir :

- ✿ Location d'appareil de balladodiffusion pour mener à un niveau supérieur l'expérience d'interprétation du site offerte aux visiteurs.
- ✿ Service d'accueil et d'information sur les attrait offerts dans le parc maritime de la Pointe ainsi que dans le parc marin du Saguenay – Saint-Laurent.
- ✿ Services de restauration de style sandwicherie qui offrira un menu santé de style cafétéria et une bonne sélection de cafés, incluant la vente de produits alcoolisés.
- ✿ Boutique souvenirs.
- ✿ Aires de jeux, sentiers piétonniers, incluant l'accès à l'ancien-quai, pêche récréative à l'éperlan, aires de pique nique, jardins thématiques, etc.
- ✿ Aire d'attente pour les croisières aux baleines et aux îles.

Tous ces services et produits ont été développés dans l'esprit de diversifier l'offre proposée dans le secteur, plutôt que de compétitionner les entreprises déjà présentes. Leur présence est indispensable afin de pouvoir rentabiliser les activités du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup, pour éviter qu'il ne devienne une charge pour la société qui l'accueille.

Pour obtenir plus de détails sur les différents services, veuillez vous référer à la section 5 (budget de fonctionnement) qui explique entre autres les sources de revenus envisagées et les évaluations budgétaires y étant liées.

3.3.4 Promotion et publicité

Il faut garder à l'esprit que le seul fait d'ériger un carrefour sur le site de la Pointe de Rivière-du-Loup ne suffira pas à en assurer sa fréquentation. Nous visons octroyer un budget important à sa promotion, entre autres pour effectuer une publicité routière « féroce et très incitative ». Avant la première d'année d'opération, un budget sera réservé pour la réalisation d'un plan de promotion et de communication efficace.

Actions	Budget
Plan de communication et de promotion	25 000,00 \$
Adhésion et membership (ATR, OTC, Québec maritime, SATQ et autres)	2 000,00 \$
Dépliant promotionnel (20 000 copies)	3 000,00 \$
Affiches promotionnelles	1 000,00 \$
Cartes plastifiées du secteur du parc de la Pointe et de ses attraits	2 000,00 \$
Autres (frais d'envois pour distribution)	400,00 \$
Création d'un site Internet	10 000,00 \$
Panneaux de signalisation touristique	20 000,00 \$
Participation à des salons promotionnels spécialisés	5 700,00 \$
Placements publicitaires	10 000,00 \$
GRAND TOTAL	79 100,00 \$

Ces activités promotionnelles seront mieux définies dans le plan de communication et de promotion qui sera élaboré par une firme conseil en marketing.

Il ne s'agit pas du budget annuel qui sera lié à la promotion. Certaines de ces actions seront effectuées pour la première saison d'opération du parc maritime et ne demanderont par la suite que des mises à jour (ex. : site Internet et plan de communication et de promotion).

4. Le budget de réalisation

4.1 Coûts du projet

La réalisation du projet du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup nécessite des investissements au plan de la construction du pavillon d'accueil, des activités d'interprétation, de réaménagement du havre et des aires d'opérations maritimes ainsi que des aménagements terrestres. Ce sont les principaux postes de dépenses relativement à l'infrastructure même de l'équipement, auxquels s'ajoutent les frais de finalisation des plans réalisés lors de la phase II du projet, de gestion et de coordination. Le tableau suivant présente l'estimé global des coûts de réalisation du projet. Pour plus de détails sur les différentes composantes de ce budget, veuillez vous référer à la section 1 du présent document décrivant en détails les travaux réalisés dans chacun des postes budgétaires et une évaluation détaillée des coûts y étant associés :

Description des travaux	Montant total
BÂTIMENT D'ACCUEIL	
Réalisation des plans et devis définitifs, élaboration du dossier d'appel d'offres et suivi du dossier administration du contrat de construction par l'architecte	258 694,00 \$
Infrastructure, superstructure et enveloppe, aménagement intérieur, services, équipements et autres	4 133 917,00 \$
Équipements restaurant, bar et boutique	200 000,00 \$
Frais généraux et administratifs de l'entrepreneur en construction	816 650,00 \$
Imprévus de conception de l'architecte et des ingénieurs	412 417,00 \$
Imprévus de construction de l'architecte et des ingénieurs	371 178,00 \$
SOUS-TOTAL BÂTIMENT D'ACCUEIL	6 192 856,00 \$
PARCOURS D'INTERPRÉTATION ET ACTIVITÉS MUSÉALES	
Réalisation des plans et devis définitifs et honoraires de conception	105 050,00 \$
Frais de réalisation et de fabrication	600 995,00 \$
Balladodiffusion	64 000,00 \$
Frais divers (représentation, contingence de 5 %, assurances et administration)	68 500,00 \$
SOUS-TOTAL PARCOURS D'INTERPRÉTATION ET ACTIVITÉS MUSÉALES	838 545,00 \$

HAVRE ET AIRES D'OPÉRATIONS MARITIMES	
Préparation des plans et de devis finaux génie maritime (CIMA+)	36 000,00 \$
Honoraires professionnels organisation de chantier CIMA+	150 000,00 \$
Dragage	666 000,00 \$
Rampe de mise à l'eau, passerelles, système d'ancrage et autres	186 900,00 \$
Frais de contingence et généraux	150 435,00 \$
SOUS-TOTAL HAVRE ET AIRES D'OPÉRATIONS MARITIMES	1 189 335,00 \$
AMÉNAGEMENTS DE SURFACE	
Préparation des plans et devis finaux génie terrestre (CIMA+)	104 000,00 \$
Honoraires professionnels organisation de chantier CIMA+	450 000,00 \$
Préparation des plans d'aménagement paysager	56 000,00 \$
Murs structuraux bassin marina pour agrandissement espace terrestre havre	1 197 900,00 \$
Aires de services, aménagement paysager, stationnement des visiteurs, mobilier urbain, installation de bancs, trottoirs de bois, aires d'accès et de circulation	1 618 672,00 \$
Aménagement de stationnements externes au site	450 000,00 \$
Éclairage (excavation, embases, lampadaires et bollard, conducteurs et autres)	210 809,00 \$
Alimentation eau et électrique, égout et aqueduc, installations septiques, tx eaux usées	414 993,00 \$
Frais de contingence et généraux	583 856,00 \$
SOUS-TOTAL AMÉNAGEMENTS DE SURFACE	5 086 230,00 \$
COORDINATION GÉNÉRALE DU PROJET	
Honoraires professionnels suivi de la logistique du projet global et de ses opérations	81 900,00 \$
Plan de communication et marketing	25 000,00 \$
SOUS-TOTAL COORDINATION GÉNÉRALE DU PROJET	106 900,00 \$
GRAND TOTAL COÛT DE PROJET (ÉVALUATION DE 2010)	13 413 866,00 \$
GRAND TOTAL COÛT DE PROJET (ÉVALUATION POUR 2011 – inflation 3 %)	13 816 281,00 \$
GRAND TOTAL COÛT DE PROJET (ÉVALUATION POUR 2012 – inflation 3 %)	14 230 769,00 \$

Il est à noter qu'à ce montant s'ajoutera un investissement de 440 000,00 \$ effectué par le Club nautique de Rivière-du-Loup pour l'achat d'équipements et d'infrastructures permettant la revitalisation de la marina. Ceci inclut l'achat d'une drague hydraulique flottante qui rendra possible un dragage d'entretien à faible débit pour le maintien du bassin de la marina en haut libre en tout temps. Il s'agit d'une plus-value fort importante pour le projet du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup.

4.2 Financement du projet

POUR LA PARTIE 1 DU PROJET: AMÉNAGEMENT MARITIMES ET TERRESTRES ET COORDINATION GÉNÉRALE	
Éléments à réaliser	Coûts 2011
Havre et aires d'opérations maritimes	1 225 015,00 \$
Aménagements terrestres de surface	5 238 817,00 \$
Coordination générale du projet	110 107,00 \$
TOTAL DES COÛTS DE LA PARTIE 1 DU PROJET	6 573 939,00 \$
Partenaires et programmes visés	Contributions
GOVERNEMENT DU QUÉBEC	
Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire Programme: Programme d'infrastructures Québec-municipalités du territoire	À déterminer
Ministère des Transports du Québec Programme: annuel de travaux routiques du MTQ Programmes du secrétariat au transport maritime	À déterminer
Ministère du Tourisme du Québec Programme: Aide stratégique aux projets touristiques	À déterminer
Secrétariat aux affaires autochtones Programmes: Fonds de développement pour les autochtones (FDA) Fonds d'initatives autochtones (FIA)	À déterminer
GOVERNEMENT DU CANADA	
Ministère des Transports, de l'Infrastructure et des Collectivités Programme: Dragage partie commerciale (Ports Gros-Cacouna et Rimouski)	À déterminer
Ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien Programmes: Programme de développement économique des communautés (PDEC) Programme d'opportunités économiques pour les communautés (POEC) Fonds d'infrastructures des Premières Nations (FIPN)	À déterminer
CONTRIBUTION DU MILIEU	
Ville de Rivière-du-Loup (règlement d'emprunt)	À déterminer
Parc marin du Saguenay - Saint-Laurent	
Société Duvetnor	
Croisières AML	
Nation Malécite de Viger	
Club nautique de Rivière-du-Loup	
Association touristique régionale du Bas-Saint-Laurent	
Centre de local de développement (CLD)	
Société d'aide au développement des collectivités (SADC)	
Conférence régionale des éluEs (CRÉ) du Bas-Saint-Laurent	
TOTAL DES CONTRIBUTIONS DE LA PARTIE 1 DU PROJET	6 573 939,00 \$

POUR LA PARTIE 2 DU PROJET: BÂTIMENT D'ACCUEIL, PARCOURS D'INTERPRÉTATION ET ACTIVITÉS MUSÉALES		
Éléments à réaliser	Coûts 2011	
Bâtiment d'accueil	6 378 642,00 \$	
Parcours d'interprétation et activités muséales	863 701,00 \$	
TOTAL DES COÛTS DE LA PARTIE 1 DU PROJET	7 242 343,00 \$	
Partenaires et programmes visés	Contributions	
GOVERNEMENT DU CANADA		
Agence de développement économique du Canada (DEC) pour le Québec Programme: Diversification des collectivités Volet milieux attrayants Initiative ponctuelle de renforcement des économies forestières	À déterminer	
Patrimoine Canada Programmes: Fonds du Canada pour les espaces culturels (FCEC) Programme des autochtones (PA)	À déterminer	
Ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien Programmes: Programme de développement économique des communautés (PDEC) Programme d'opportunités économiques pour les communautés (POEC) Fonds d'infrastructure des Premières Nations (FIPN)	À déterminer	
GOVERNEMENT DU QUÉBEC		
Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine Programme: Aide aux projets en tourisme culturel Appel de projets pour le soutien des expositions permanentes	À déterminer	
Secrétariat aux affaires autochtones Programmes: Fonds de développement pour les autochtones (FDA) Fonds d'initiatives autochtones (FIA)	À déterminer	
CONTRIBUTION DU MILIEU		
Ville de Rivière-du-Loup (règlement d'emprunt)	À déterminer	
Hydro-Québec (économie énergie bâtiment)		
Parc marin du Saguenay - Saint-Laurent		
Société Duvetnor		
Croisières AML		
Nation Malécite de Viger		
Club nautique de Rivière-du-Loup		
Association touristique régionale du Bas-Saint-Laurent		
Centre de local de développement (CLD)		
Société d'aide au développement des collectivités (SADC)		
Conférence régionale des éluEs (CRÉ) du Bas-Saint-Laurent		
TOTAL DES CONTRIBUTIONS DE LA PARTIE 2 DU PROJET		7 242 343,00 \$
GRAND TOTAL CONTRIBUTIONS PARTIES 1 ET 2		13 816 281,00 \$

5. Le budget de fonctionnement

5.1 Évaluation des revenus

Il est primordial que le projet du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup soit viable une fois mis en place d'une part pour les usagers, mais également financièrement afin d'en assurer sa pérennité. La diversification des sources de revenus est souhaitable, voire essentielle à sa rentabilité. Les principales sources de revenus envisagées sont la location des espaces à bureaux, la vente d'espaces publicitaires, les revenus d'une sandwicherie-bar ou de concession, les espaces de stationnement payants (incluant ceux des bateaux en dehors de la saison estivale), les ventes de la boutique de souvenirs, sans oublier les bénéfices générés par le Camping municipal de la Pointe, dont la Corporation du Carrefour maritime en fait la gestion. Voici un résumé des sources de revenus envisagés et de leur évaluation budgétaire associée :

Sources de revenus	Évaluation budgétaire
Location espaces bureaux et entrepôts	36 760,00 \$
Location d'espaces publicitaires	21 000,00 \$
Ventes de produits alimentaires et alcoolisés	98 500,00 \$
Stationnements payants	60 562,00 \$
Boutiques souvenirs	15 000,00 \$
Camping municipal de la Pointe	65 000,00 \$
Autres revenus	7 500,00 \$
Total	304 322,00 \$

✦ *Location des espaces à bureaux*

Lors de la réalisation du programme architectural mené par Carl Charron architecte, tous les usagers ont été interpellés afin de faire part de leurs besoins en espaces à bureau et d'entreposage. Ces paramètres ont permis à l'architecte de dresser les premières esquisses du bâtiment et d'en déterminer les dimensions (voir tableau ci-joint).

Usagers	Type de local	Superficie en pi ²	Coût unitaire	Coût total
Club nautique	Bureau	215	12,00 \$	2 580,00 \$
	Entrepôt	615	8,00 \$	4 920,00 \$
Société Duvetnor	Bureau	625	12,00 \$	7 500,00 \$
	Entrepôt	300	8,00 \$	2 400,00 \$
Croisières AML	Bureau	1022	12,00 \$	12 264,00 \$
	Entrepôt	185	8,00 \$	1 480,00 \$
Première Nation Malécite de Viger	Bureau	168	12,00 \$	2 016,00 \$
Parc marin Saguenay - Saint-Laurent	Bureau	300	12,00 \$	3 600,00 \$
TOTAL	Bureau	2330	12,00 \$	27 960,00 \$
	Entrepôt	1100	8,00 \$	8 800,00 \$

Les coûts de location à chacun des intervenants a été déterminé en fonction de leur superficie et du type de local nécessaire. Ainsi, le prix d'un espace de type bureau a été fixé à 12,00 \$ du pied carré annuel alors qu'un espace de type entrepôt a été fixé à 8,00 \$ du pied carré annuel. Ces prix, excluant les taxes, comprendront l'électricité des bureaux et des entrepôts, les taxes municipales et scolaires. Par contre, les déchets générés lors de l'activité d'exploitation des usagers ne seront pas inclus, les usagers devront défrayer eux-mêmes les coûts à ce niveau. Ainsi, il nous est possible d'estimer les revenus de location de bureaux et d'entrepôts à environ 36 760,00\$ annuellement.

Selon les chiffres obtenus du Centre commercial de Rivière-du-Loup à l'été 2010, leur prix moyen pour des espaces à bureaux offrant les mêmes services, mais n'ayant pas pignon sur rue, se situe entre 12 et 15,00 \$ du pied carré annuellement, taxes en sus. Ainsi, nous voyons qu'avec tout ce qui est offert, le prix établi se situe dans la marge de ce qui est disponible à Rivière-du-Loup.

✦ *Location d'espaces publicitaires*

La proximité du bâtiment avec la Traverse Rivière-du-Loup/St-Siméon, la présence d'attraits dans le bâtiment de même que la facilité d'accès au site sont autant de facteurs qui nous permettent de dire que quelques dizaines de milliers de visiteurs fréquenteront nos installations durant la saison. Cette clientèle est une clientèle potentielle pour nombre d'attraits, de restaurants et d'hôtels de la région. La vente d'espaces promotionnels via un mur vidéo permettrait à des gens d'affaires de faire connaître leur établissement tout en nous assurant d'un revenu. Ceci inclura également un espace pour distribuer leurs dépliants ainsi que l'achat d'espaces publicitaires dans des livres pouvant être feuilletés par les visiteurs. Les visiteurs pourront faire leur réservation directement à partir du comptoir d'accueil. La vente d'une trentaine d'annonces publicitaires de trente secondes chacune permettrait à tous les acheteurs d'être diffusés sur écran géant plus de 40 fois par jour, soit près de 7 200 fois par saison. À un prix de 700,00 \$ par annonce publicitaire par année pour un contrat de trois ans, il serait alors possible d'aller chercher des revenus de l'ordre de 21 000,00\$ annuellement. Ces chiffres seront plus élevés pour les entreprises désirant obtenir une visibilité accrue dans les livres de présentation.

✿ *Vente de produits alimentaires et alcoolisés*

Ce volet de revenu est majeur dans le budget de fonctionnement du Carrefour maritime. Dans le but de ne pas faire compétition aux restaurants situés à proximité et d'avoir un service alimentaire simple, il est proposé que le carrefour gère un café-bar sandwicherie. Le service alimentaire ne nécessiterait pas d'équipement de cuisson complexe et offrirait des repas santé et assez variés. Ainsi, nous serions en mesure de fournir les repas aux usagers de la marina, des visiteurs et usagers du carrefour. De plus, le service de café et bar permettrait d'aller chercher une clientèle locale qui viendrait profiter du site. La terrasse avec vue sur la marina et le fleuve étant des attraits en soi.

Tel que spécifié précédemment, selon une enquête menée auprès de restaurateurs et de tenanciers de bar de la Ville de Rivière-du-Loup et du secteur de la Pointe, il est très raisonnable de penser que nous pourrions vendre pour environ 6 000,00 \$ par semaine de produits de restauration, incluant les boissons alcoolisées, soit 860,00 \$ par jour. Afin de nous donner une marge de manœuvre, nous avons établi que les ventes quotidiennes seraient plutôt de 640,00\$ au lieu des 860,00 \$ moyens suggérés par les propriétaires rencontrés. Pour les 22 semaines de fonctionnement, il est envisagé de faire pour 98 560,00\$ de vente dont 1/3 représente le coût des produits vendus. Une fois toutes les dépenses passées, il est estimé d'avoir un profit annuel avec le café-bar sandwicherie se chiffrant entre 29 300,00\$ et 36 600,00\$.

✿ *Stationnements payants*

L'espace de stationnement est un point névralgique de ce projet puisque la superficie restreinte du site et les besoins des usagers sont en contradiction. Malgré cela, environ 153 cases de stationnement ont été prévues sur les plans d'aménagement. Toujours dans le but d'atteindre la rentabilité, les stationnements sur le site pourraient être payants. Ainsi, si l'on estime que les stationnements seront comblés à 70 % durant les 90 jours de la forte saison, nous pouvons prévoir des revenus de 42 700,77 \$ plus taxes à raison de 5,00 \$ taxes incluses (4,43 \$ avant taxes) pour une période de plus de 3 heures. Pour les trois autres mois de fonctionnement, nous pouvons évaluer le taux d'occupation à 25 % (153 cases X 25 % X 70 jours X 4,43 \$) rapportant des revenus de 11 860,33 \$. Il va sans dire que les revenus ont été calculés sur une base très conservatrice puisque durant la forte saison, tous les stationnements actuels, soit plus de 150 cases, sont occupés. En comparaison avec d'autres stationnements payants, il en coûte 6,00 \$ par jour pour avoir accès aux stationnements de la SÉPAQ à Percé, 9,00 \$ par jour pour celui du Club nautique de Percé, 4,00 \$ pour une heure à Québec et 5,00 \$ au Centre Hospitalier Régional du Grand-Portage de Rivière-du-Loup. Le coût qui est suggéré est, selon nous, un prix justifié qui permet au projet d'aller chercher un revenu intéressant. Par contre, nous croyons qu'il est impératif d'offrir une alternative aux stationnements payants en créant une autre classe de stationnement plus éloignée, mais gratuite. Pour cela, plusieurs alternatives seront étudiées comme les terrains de la compagnie Irving. De plus, des revenus découleront de la location d'espaces au Club nautique pour l'entreposage de bateaux en saison hivernale. Ces revenus sont évalués à 300 \$ par bateau X 20 bateaux pour une évaluation globale de 6 000,00 \$. Les revenus totaux associés aux stationnements s'élèvent donc à 60 562,10 \$.

✿ Boutiques souvenirs

Il est selon nous primordial que le Carrefour se dote d'une boutique de vente de souvenirs. Par contre, il sera important de ne pas entrer en compétition direct avec les autres usagers tels que la Société Duvetnor, Croisières AML ou encore la Première Nation Malécite de Viger. La boutique devra donc se démarquer de ce que les autres utilisateurs vendent déjà. Bien que le revenu de la boutique risque d'être plus modeste que les autres types de revenus, nous estimons possible d'avoir des revenus de l'ordre de 15 000,00\$, à cela il faut soustraire environ 7 500,00\$ d'achat d'articles. Ces chiffres se basent sur ceux de la Station exploratoire du Saint-Laurent, qui est un centre éducatif sur le Saint-Laurent situé à proximité, dans le parc de la Pointe de Rivière-du-Loup. Ce centre reçoit près de 3 500 visiteurs par année. Nous pouvons donc encore une fois affirmer que cette évaluation des revenus de boutique est plus que conservatrice.

✿ Camping municipal de la Pointe de Rivière-du-Loup

Dans les revenus qu'il faut tenir compte pour le parc maritime de la Pointe, il y a les bénéfices générés par le camping municipal de la Pointe de Rivière-du-Loup. Selon l'entente signée entre la Ville de Rivière-du-Loup et la Corporation du carrefour maritime, la gestion du camping a été cédée à la Corporation afin que les surplus qui y seront générés servent de fonds de roulement à l'organisme. Cette entente d'une durée de dix ans prend fin en 2019. Depuis plusieurs années, le camping municipal de la Pointe de Rivière-du-Loup termine l'exercice financier avec des surplus nets moyens avoisinant les 65 000,00 \$.

✿ Autres revenus

D'autres revenus sont envisageables, que ce soit au niveau de commandites, de la location d'espaces pour des événements particuliers, de la location d'expositions, des stations d'observation payantes sur le toit du bâtiment, de la location de matériel de balladodiffusion ou encore des services de buanderie. De plus, des programmes gouvernementaux permettront soit des remboursements ou des réductions de dépenses, en particulier au niveau de la création d'emploi et des emplois étudiants. Le centre pourrait aussi obtenir un statut de Centre d'exposition du Ministère de la Culture et des Communications, ce qui ouvrirait la porte à une aide financière au fonctionnement. Dans une optique de prudence, nous évaluons cette partie des revenus à seulement 7 500 \$.

5.2 Évaluation des coûts de fonctionnement

Un certain nombre d'hypothèses doivent être posées afin d'estimer les coûts de fonctionnement du projet du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup.

- ✱ **Horaire d'ouverture** : Le parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup ouvrira ses portes du début mai à la mi-octobre, pour une période d'opération d'environ 22 semaines. Les bureaux seront disponibles et accessibles toute l'année. Les heures d'ouverture seront de 7 H 30 à 17 H 30 pour l'accueil et de 7 H 00 à 21 H 00 pour le restaurant *La Buvette* (sandwicherie-bar). Cet horaire préliminaire pourrait être revu en fonction de l'achalandage et de la demande.
- ✱ **Hypothèque résiduelle** : La réalisation des aménagements et la construction du bâtiment principal devraient être financées par des investissements publics et privés du milieu (ville, entreprises commanditaires) jusqu'à concurrence de 25 % et par divers programmes fédéraux et provinciaux d'infrastructures touristiques jusqu'à 75 %, de sorte qu'il n'y aurait pas de dette à supporter du début des opérations. Pour fins de comparaison, nous avons tout de même prévu une hypothèque selon l'hypothèse d'un rédisuel de 10 % des coûts de construction, soit d'environ 410 000 \$. Le calcul du coût annuel est basé sur une période d'amortissement de 25 ans et un taux de 6,0 %.

A partir de ces prémisses, les coûts de fonctionnement peuvent être estimés ainsi :

Main d'œuvre		
Direction générale	Contrat de gestion PARC-ROMM signé en février 2010	41 500,00 \$
Préposés à l'accueil	22 sem X 10,00 \$/hre X35 hres = 16 % X 2	17 864,00 \$
Préposés sandwicherie et bar	22 sem X 9,00 \$ X 35 hres + 16 % DAS X 4	32 155,00 \$
Préposés entretien ménager et paysager	22 sem X 11 \$/hre X 25 hres + 16 % X 2	14 036,00 \$
Sous-total main d'œuvre		105 555,00 \$

Description du coût de fonctionnement	Calcul	Montant total
Honoraires professionnels		
Technicien comptable (contrat de gestion)	Contrat: 100 \$ X 22 sem + 30 sem X 50 \$	3 700,00 \$
Vérification comptable externe	Évaluation globale	2 000,00 \$
Spécialistes entretien (ex. plombier)	Évaluation globale	1 500,00 \$
Sous-total honoraires professionnels		7 200,00 \$
Entretien du bâtiment et des aménagements		
Vidange des eaux usées	Évaluation fournie par CIMA+ pour un débit en eaux usées d'environ 13m ³ /jour	2 557,00 \$
Chauffage, climatisation et électricité	2 104 m ² X 8 000 \$/400 m ² X 0,40	16 832,00 \$
Matériel entretien ménager et terrain	Évaluation globale	3 000,00 \$
Sous-total entretien bâtiment et aménagements		22 389,00 \$
Dépenses de bureau		
Fournitures de bureau	Évaluation globale corporation	1 000,00 \$
Matériel, équipements informatiques et autres	Évaluation globale corporation	3 500,00 \$
Frais de téléphonie	4 lignes annuelles - (250 \$ X 12 mois)	3 000,00 \$
Internet	Contrat annuel	720,00 \$
Sous-total dépenses de bureau		8 220,00 \$
Achats articles boutique, restaurant et bar		
Achat boutiques	Voir explication évaluation	7 500,00 \$
Achat breuvages et nourriture	Voir explication évaluation	32 855,00 \$
Sous-total articles boutique, restaurant et bar		40 355,00 \$
Dépenses diverses		
Publicité et promotion	Incluant cotisations et abonnements	35 000,00 \$
Surplus affecté camping	10 % des revenus annuels	6 500,00 \$
C.N.T, permis	Permis alcool: 3 X 549 \$ + 150 places X 0,75\$ MAPAQ: 300 \$	2 060,00 \$
Intérêt et frais de caisse	Frais intérêt marge de crédit et frais associés à la machine TPV boutique-resto	3 000,00 \$
Assurances	Infrastructures, équipements et responsabilité civile 5 000 000 \$	10 000,00 \$
Taxes municipales et scolaires	Municipales : 1 750 000 \$/100 \$ X 1 \$	17 500,00 \$
	Scolaires : 1 750 000 \$/100 \$ X 0,30 \$	5 250,00 \$
Remboursement hypothèque	Voir explication évaluation 10 %	31 500,00 \$
Sous-total dépenses diverses		110 810,00 \$
GRAND TOTAL		294 529,00 \$

En reprenant les divers postes budgétaires du budget de fonctionnement présenté, nous apportons les précisions suivantes :

✿ ***Main d'œuvre et honoraires professionnels :***

La gestion des opérations du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup sera assumée par le contrat de gestion offert au consortium formé du Réseau d'observation de mammifères marins et de la Corporation du Carrefour maritime au montant de 41 500,00 \$. Madame Esther Blier, directrice générale du ROMM, et monsieur William G. Grenier, chargé de projet des espaces verts de PARC, se diviseront les tâches administratives. Ces personnes seront disponibles à plein temps, soit douze mois par année, pour gérer les installations, recruter et encadrer le personnel, administrer le budget, définir les orientations et assurer la promotion et le bon fonctionnement de l'équipement, s'occuper du financement public et privé, des communications et de tâches administratives liés entre autres à la Corporation du Carrefour maritime. Les installations nécessiteront 8 employés en plus de la direction générale en période de pointe. Il s'agira en très grande partie d'emplois étudiants, pour lesquels il sera potentiellement possible d'obtenir des subventions salariales soit dans le cadre d'emplois d'été étudiants (préposés à l'accueil) ou encore par le biais de programmes de réinsertion sociale d'Emploi-Québec (préposés à l'entretien). Il est à noter que la gestion des services d'information touristique sera chapeauté par l'Office du tourisme et des congrès de Rivière-du-Loup.

La comptabilité de la Corporation du Carrefour maritime est actuellement assumée à contrat pour un montant forfaitaire de 50 \$/semaine. Pour les 22 semaines d'opération du parc maritime, ce montant sera augmenté à 100 \$ par semaine, totalisant ainsi un contrat de 3 700,00 \$.

✿ ***Entretien du bâtiment et des aménagements :***

Au moins pendant les cinq premières années, les frais d'entretien devraient être très réduits. Nous en avons tout de même prévu pour être prudents ou encore se créer un fonds à cet effet. Afin d'évaluer les frais d'énergie nécessaires à l'exploitation (ex. : chauffage, électricité et climatisation), nous avons comparé avec un bâtiment d'architecture semblable, à savoir le Parc de l'aventure basque de Trois-Pistoles (PABA). Ce bâtiment, d'une superficie de 400 m², coûte environ 8 000 \$ d'énergie annuellement. En faisant une règle de trois avec la superficie du bâtiment principal du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup, évaluée à 2 104 m², nous obtenons 42 080 \$. Monsieur Carl Charron, architecte, nous a dit d'enlever 60 % à ce montant en raison de la plus grande efficacité énergétique de notre bâtiment versus celui du PABA. Nous obtenons ainsi 16 832 \$. Pour ce qui est de la vidange des eaux usées, elle se fera conjointement avec la STQ. L'évaluation de la dépense associée a été réalisée par CIMA+.

✿ *Achat articles boutique souvenirs et sandwicherie-bar :*

Selon une enquête menée auprès de restaurateurs et de tenanciers de bar de la Ville de Rivière-du-Loup et du secteur de la Pointe, il est très raisonnable de penser que nous pourrions vendre pour environ 6 000,00 \$ par semaine de produits de restauration, incluant les boissons alcoolisées, soit 860,00\$ par jour. Le ratio de revente se chiffrant à environ 3 fois le prix du produit. Donc, pour des revenus de 6 000,00\$ par semaine, nous figurons qu'il en coûterait 2 000,00\$ de produits. Afin de nous donner une marge de manœuvre, nous avons établi que les ventes quotidiennes seraient plutôt de 640,00\$ au lieu des 860,00 \$ moyens suggérés par les propriétaires rencontrés. Pour les 22 semaines de fonctionnement, il est envisagé de faire pour 98 560,00\$ de vente dont 1/3 représente le coût des produits vendus (32 855,00 \$).

✿ *Dépenses diverses*

On devra accorder une priorité à la promotion du site, car le succès du projet repose en bonne partie sur les efforts qui seront consacrés à ce chapitre. Si des disponibilités financières se dégagent, elles devront en priorité être dirigées vers ce poste budgétaire. Dans cette section du budget, deux dépenses majeures ressortent, soit celles liées au remboursement de l'hypothèque ainsi qu'aux taxes municipales et scolaires. L'évaluation de l'hypothèque est expliquée ci-haut. Nous espérons que le financement initial nous permettra de nous en exempter. Pour ce qui des taxes, une demande d'exemption sera effectuée auprès de la Ville de Rivière-du-Loup, du moins pour une période de trois ans, laissant ainsi le temps au projet de se rôder. Ainsi, nous pourrions réaffecter ces montants à la promotion initiale du site qui pourrait alors être majeure pour le faire connaître et en stimuler un plus grand achalandage (ex. : affichage sur l'autoroute 20). Un fonds pourrait également être prévu pour prévoir les améliorations locatives à venir.

Deux différents types de permis sont nécessaires à la réalisation des opérations du parc maritime, soit celui de la Régie des alcools, des courses et des jeux du Québec (vente de boissons alcoolisées) et celui du Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (restauration). Pour la Régie, trois différents permis au coût de 549 \$ chacun sont requis auxquels nous devons ajouter un montant annuel de 0,74 \$/places assises (150 places). Celui du MAPAQ s'élève à 300 \$.

Tel que spécifié précédemment, dans les revenus qu'il faut tenir compte pour le parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup, il y a les bénéfices du camping municipal de la Pointe de Rivière-du-Loup qui génèrent environ 65 000 \$ de revenus annuellement. De ce montant, il serait important qu'un pourcentage représentant 10 % soit réinvesti dans le camping afin de maintenir le niveau de service, la côte quatre étoiles et d'en assurer son développement. Le reste du montant servira entre autres à payer le gestionnaire de l'organisme.

Il sera probablement nécessaire d'obtenir une marge de crédit d'une institution financière pour tenir compte des fluctuations d'entrées et de sorties de fonds, ce qui occasionnera des dépenses d'intérêt et certains frais bancaires. De plus, il faut prévoir les frais liés à l'utilisation de la machine TPV.

5.3 Analyse de rentabilité

Pour établir un scénario plausible de la rentabilité du projet, il faut projeter son opération sur plus d'une année. Nous avons projeté une augmentation de l'achalandage de l'ordre de 3 % annuellement, donc des revenus et des dépenses liés aux ventes de la boutique et de restauration.

	An 1	An 2	An 3
Revenus			
Location espaces bureaux et entrepôts	36 760,00 \$	36 760,00 \$	36 760,00 \$
Location d'espaces publicitaires	21 000,00 \$	21 000,00 \$	21 000,00 \$
Ventes de produits alimentaires et alcoolisés	98 500,00 \$	101 455,00 \$	104 498,00 \$
Stationnements payants	60 562,00 \$	62 379,00 \$	64 250,00 \$
Boutiques souvenirs	15 000,00 \$	15 450,00 \$	15 913,00 \$
Camping municipal de la Pointe	65 000,00 \$	65 000,00 \$	65 000,00 \$
Autres revenus	7 500,00 \$	7 725,00 \$	7 958,00 \$
Total	304 322,00 \$	309 769,00 \$	315 379,00 \$
Dépenses			
Main d'œuvre	105 555,00 \$	105 555,00 \$	105 555,00 \$
Honoraires professionnels	7 200,00 \$	7 200,00 \$	7 200,00 \$
Entretien bâtiment et aménagements	22 389,00 \$	22 389,00 \$	22 389,00 \$
Dépenses de bureau	8 220,00 \$	8 220,00 \$	8 220,00 \$
Vente boutique souvenirs	7 500,00 \$	7 725,00 \$	7 957,00 \$
Vente restaurant et bar	32 855,00 \$	33 841,00 \$	34 856,00 \$
Dépenses diverses	110 810,00 \$	110 810,00 \$	110 810,00 \$
Total	294 529,00 \$	295 740,00 \$	296 987,00 \$
Bénéfice ou déficit	9 793,00 \$	14 029,00 \$	18 392,00 \$



6. Conclusion

Sur plusieurs aspects, le parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup sera sans contredit un attrait unique à fort potentiel attractif pour la région loupérienne. La collectivité régionale s'enrichira de cette infrastructure et de ses services, entre autres d'information touristique, en plus de venir dynamiser le milieu immédiat et de créer de nouveaux emplois dans une région où la situation économique exige des idées novatrices pour s'adapter aux nouvelles réalités économiques et au ralentissement des économies traditionnelles.

D'un point de vue touristique, la mise en place du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup aura sans contredit de multiples impacts positifs pour les collectivités locale et régionale. Il viendra bonifier et diversifier l'offre et la clientèle touristique. La forfaitisation avec d'autres attraits et services de la région permettra à tous de bénéficier à long terme d'une augmentation de clientèle. Ce projet permettra à l'ensemble de la région de mieux profiter de la proximité du Saint-Laurent et de se doter collectivement d'infrastructures exceptionnelles de niveau international afin d'assurer le développement communautaire, commercial, culturel, économique, touristique et patrimonial de la Pointe de Rivière-du-Loup.

Le projet de l'implantation du parc maritime de la Pointe de Rivière-du-Loup est un magnifique exemple de concertation, bien que parfois complexe, mais ô combien productive. Le fruit de la réflexion de plusieurs personnes aux compétences multiples et complémentaires a permis de pondre un concept d'aménagement répondant à la fois aux besoins du milieu et à la création d'un produit touristique d'appel.

Nous espérons que les informations transmises dans ce document auront su vous démontrer l'importance de ce projet dans le développement de notre région. Nous sommes persuadés que ce projet deviendra véritablement le fer de lance du développement touristique régional et qu'il en fera une destination recherchée.