

**COMPTE RENDU  
DE LA RÉUNION ANNUELLE DU CLUPP  
DU PORT DE PIRIAC  
Le 22 avril 2025 – Capitainerie**

### Ordre du jour

---

- Bilan financier 2024
  - Activité 1<sup>er</sup> semestre 2025
  - Prévisions pour fin 2025
  - Points d'actualités LPLA
  - Questions diverses
- 

### Présences

Pour Loire-Atlantique Nautisme : Emmanuel JAHAN, directeur - Christophe GUÉNA, maitre de port

Pour les Ports de Loire-Atlantique : Clotilde GUYOT, directrice exploitation

Adhérents du CLUPP : 11 plaisanciers présents

---

En introduction, LPLA et LAN rappellent l'objet réglementaire de la réunion annuelle du CLUPP visant, en priorité, à présenter le budget prévisionnel de l'année. Le souhait est d'aller au-delà et de présenter également l'actualité du port. L'esprit des CLUPP est que les plaisanciers comprennent les principaux éléments de gestion du port et puissent poser les questions nécessaires pour leurs activités.

### Bilan financier 2024

*Cf. support de présentation en annexe*

Le budget n'est pas un bilan mais un budget analytique, à visée didactique, pour faciliter la compréhension du fonctionnement du budget du port.

Parmi les points significatifs présentés en RECETTES :

- Sur le volet « Carburant », il s'agit de gestion de produits, d'achat / revente pour LAN avec une baisse du chiffre d'affaires (vente) et les dépenses d'entretien et d'achat de carburant de la station. Ne sont pas comptabilisés ici les dépenses d'amortissement (ligne dédiée en partie « charges »)
- Provision pour dragage : montant important en 2024 en raison d'opérations menées depuis 2022. Le montant 2024 a donc conduit à une reprise de provisions du même montant (les dépenses de 2023 portaient uniquement sur la mise à terre de sédiment). Opération qui sera finalisée dans les comptes en 2025.
- Hausse contrats annuels liée à l'augmentation des tarifs entre 2023 et 2024 ainsi qu'une meilleure optimisation du plan d'eau permettant de proposer davantage de contrats annuels mais une baisse notable des escales (visiteurs et Atout port) liée à la météo
- Baisse de la ligne « Général » (subventions, provisions...) liée essentiellement à la baisse de l'amortissement comptable des subventions relatives aux extensions de 1997 et 2004 du port

Parmi les points significatifs présentés en CHARGES :

- Baisse des dépenses de fluides et notamment d'EDF qui avait surfacturé en 2023 (contexte international d'incertitude). Cela ne signifie pas que la consommation du port a diminué. Il s'agit ici de la différence entre les avoirs (env. 20 K€) de l'année 2023, déduits des factures 2024
- Forte hausse des dépenses de nettoyage et de gardiennage liée à l'inflation en premier lieu et augmentation des

frais informatiques (matériel du fait du changement du système d'automatisation de la porte notamment et passage de la fibre jusqu'à la porte)

- Pontons : liés à une opération majeure d'entretien et de réparation des équipements au moment du dragage en profitant de leur mise à terre
- Potence : dépenses qui augmenteront encore davantage en 2025
- Légère baisse des frais de service (mise à disposition et honoraires) des fonctions supports (gérés par le personnel de la CCI comme l'assistance juridique, le RH, la comptabilité...) liée à une maîtrise des coûts mais également à une évolution du chiffre d'affaires de certains ports, indice pour le calcul des frais des fonctions supports (réparti sur tous les ports, au prorata du chiffre d'affaires généré par chaque port exploité par LAN)
- Amortissements : augmenteront à compter de 2025 car les investissements vont devoir être amortis sur la durée du contrat (encore 7 ans). Questionné sur un éventuel arrêt, par conséquent, des investissements à deux ans de l'échéance du contrat en raison de l'impossibilité à amortir par caducité, LAN et LPLA répondent que les discussions sont en cours entre les deux structures pour trouver une solution qui permette de maintenir un entretien et des investissements préventifs nonobstant le cadre juridique de ce contrat « ancienne génération ». En effet, le contrat en vigueur oblige à amortir tous les investissements sur la durée du contrat, ce qui n'est pas le cas pour les contrats récemment établis. Il est confirmé que le sujet de la réparation du quai est sur la table dans le cadre de ces échanges. Le port de Piriac a toujours été bien entretenu et ce, de manière préventive. LAN ne porte l'objectif de ne pas repousser les investissements nécessaires pour conserver cette gestion efficace et éviter le mur d'investissements qui se poserait en 2032 (prochain contrat). Une décision est prévue avant fin 2025.

Soit un résultat net de 161 K€ en 2024 contre 113 K€ en 2023.

Questionné sur les résultats précédents, LAN confirme que les résultats ont toujours été positif, *a minima* depuis 2014.

Questionné sur la vitesse de sédimentation, LAN indique avoir eu un suivi rigoureux de 2014 à 2020, ayant conclu à une évolution de cette dernière corrélée à la pluviométrie. Mais il s'agit d'un port qui s'envase plus faiblement que les autres.

Les investissements 2024 sont présentés (cf. présentation en annexe). Questionné, LAN confirme qu'aucune dépense pour les pieux n'est prévue sur 2025. Cela fait partie des propositions en cours de discussion avec le concédant (LPLA).

## Activité 1er semestre 2025

Les indicateurs d'activités sont présentés (cf. présentation en annexe).

- Question sur l'existence encore cette année des contrats mixtes : LAN confirme que ce contrat n'existe plus en raison de la complexité dans leur gestion, notamment pour les entreprises. Cela correspondait à un engagement d'avoir le bateau à flot à une date donnée mais certaines entreprises n'ont pas pu honorer l'engagement, pouvant conduire à des clients non satisfaits. LAN confirme que c'était une option qui plaisait et indique réfléchir à développer une autre forme de service.
- Baisse du nombre d'inscription en liste d'attente mais attribution (70) en nombre cette année. Interrogé sur d'éventuels refus de place par des personnes sur liste, LAN confirme que cela se produit, majoritairement parce que le projet du client n'est pas encore finalisé. Un engouement notable a été constaté juste après le COVID avec, désormais, un retour aux tendances d'avant-COVID.
- Les usagers soulèvent leur constat d'un vieillissement des usagers du port, ce que partagent LAN et LPLA. Et cela n'est pas propre au port de Piriac.
- Interrogés sur l'existence de statistiques sur les durées et nombre de sortie en mer, LAN indique ne pas les connaître et ne pas avoir donné suite à une proposition d'équipement de surveillance vidéo des sorties et retours au port.
- Location AirBnB : qu'en est-il ? LAN confirme qu'il y en a au moins une sur le port (toujours la même). Le REX interdit les activités commerciales mais pas le AirBnB. C'est interprétable. Tant que cela reste très marginal et qu'il n'y a pas de débordements, cela est toléré sur Piriac. LAN indique que c'est un sujet délicat car cela peut permettre à certains de financer leur place au port, cela permet l'accès à la mer à des personnes qui, sans ça, ne seraient jamais allées sur un bateau. C'est un sujet qui peut être débattu. Le port de la Rochelle a interdit

totallement cette pratique mais cela reste quelque peu délicat comme mesure.

Les travaux réalisés entre l'automne 2024 et le printemps 2025 ainsi que les services en place (Commissions BIP + cas spécifiques et mise à sec estivale) sont également présentés (cf. annexe). L'attention de LAN est attirée sur un cas en particulier d'un contrat normalement professionnel, utilisé à des fins personnelles. LAN indique regarder le sujet.

## Prévisions pour fin 2025

Travaux prévus, outre les éléments de présentation :

- Porte : étude pour remplacement ou réhabilitation en 2027. Cet investissement d'importance fait partie des échanges évoqués en début de réunion entre LPLA et LAN au sujet d'un nouveau plan d'investissement avant échéance du contrat. Il s'agit donc ici d'une prévision, sans certitude sur sa réalisation et le cas échéant, sur la date.
- Potence : objectif de la faire repartir pour 10-12 ans. Coût d'environ 250K€. Sur l'opportunité d'une nouvelle potence, LAN indique que les devis ont été établis en urgence par suite d'une mise à l'arrêt. De plus, la complexité réside dans les massifs et les ancrages qui doivent être refaits en cas de remplacement de grue. Les sociétés contactées pour diagnostic n'ont pas conseillé le remplacement par une neuve.
- S'agissant des gros travaux envisagés dans les 3 ans, le gros entretien du seuil escamotable (en période hivernale) conduira à la mise en place de batardeaux avec des horaires d'accès un peu moins élargis. LAN confirme que la hauteur d'eau sera affichée.
- Fuites dans les digues : quel suivi ? LAN confirme qu'il y a un suivi. Ces écoulements sont normaux. Contrôle régulier également du mur entourant le port.
- Questionné sur la hauteur d'eau à l'issue du dragage, LAN indique ne pas avoir encore la bathymétrie définitive. Le port devrait avoir gagné globalement 1m sur l'ensemble du port.
- LAN indique également prévoir le remplacement du système de traitement des eaux de carénage (non inscrit sur la présentation). En se conformant au cadre réglementaire, cela représentant un coût de 450K€. LAN étudie donc d'autres solutions techniques
- Les usagers demandent d'avoir une projection sur les investissements dans les 7 prochaines années. LAN indique qu'une telle projection est très mouvante. Des études et des surveillances sont en cours. De plus, le PPI pourra être échangé avec les usagers seulement une fois les échanges en cours avec l'autorité concédante finalisés. Questionné sur l'identité des personnes qui arbitreront, LPLA précise la composition du Comité syndical. Les usagers confirment que LAN fait d'importants efforts de gestion préventive, que le port est géré en « bon père de famille ».
- Questionné sur le fait que le résultat bénéficiaire du port de Piriac paie le port de Pornic, LAN répond par la négative. Chaque port fait un résultat (80K€ pour Pornic en 2024). Ces résultats rentrent en report à nouveau et la trésorerie de LAN. Effectivement, les résultats varient entre les ports. Si aujourd'hui Piriac fait le meilleur résultat, cela pourrait changer en fonction de l'issue des échanges sur le nouveau plan d'investissements avec LPLA, qui pourrait conduire l'exploitant à devoir amortir des investissements sur un temps court et, par conséquent, dégrader le résultat. La remontée des dividendes aux actionnaires dans certains ports (mais pas tous) est soulevée. LAN répond par la négative et précise que LAN fait un résultat, dans sa globalité, avec des contributions différentes entre chaque port (Piriac 1<sup>er</sup> contributeur cette année, mais cela peut évoluer dans les prochaines années, fonction des contrats de concession, des cycles de vie des ouvrages et infrastructures).

Un usager indique avoir été au port de Pornic auparavant et souligne une différence majeure en termes d'entretien du port avec un tarif bien plus conséquent à Pornic à l'époque. Il se dit satisfait de la gestion faite à Piriac.

## Questions diverses

- Nettoyage des sanitaires : dégradation de la prestation même si un léger mieux est constaté depuis peu.