



UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE

— 1882 —

MONSIEUR JEAN-CLAUDE GAUDIN
PRESIDENT
METROPOLE AIX- MARSEILLE – PROVENCE
Direction Juridique, Schéma, grands projets et
Contentieux
Service Juridique, Accompagnement des services
publics
Les Docks – Atrium 10.7
10, Place de la Joliette
BP 48014
13567 Marseille Cedex 02

Marseille le 30 mars 2018

Objet : Procédure n° 71170271- Délégation de service pour la gestion du périmètre DSP4 du Vieux-Port de Marseille.

Monsieur le Président,

Votre courrier du 16 mars 2018 nous pose 36 questions concernant notre offre dans le dossier cité en objet.

Ce courrier est la première opportunité qui nous est donnée, depuis le dépôt de notre offre le 20 septembre 2017, de communiquer avec l'autorité délégante.

Nous vous prions de bien vouloir prendre connaissance des observations générales ci-dessous, précédant les réponses détaillées aux questions posées, en annexe ci-jointe.

Dans la perspective de notre seule réunion de négociation fixée au 11 avril 2018, nous sommes dans l'obligation de porter à votre attention des propositions de modifications du contrat, afin de mieux gérer la réalité qui s'offre à nous.

Notre offre a proposé de gérer l'ensemble des activités retenues par votre document de consultation dans le périmètre de la DSP n°4.

Le projet de contrat qui nous avait été communiqué semblait nous imposer **l'officialisation nouvelle d'une activité de restauration, ouverte au public, dans le bâtiment historiquement et exclusivement dédié à l'activité nautique d'aviron du Rowing Club.**



UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE

1882

I / Activité de restauration du bâtiment du Rowing Club.

Il apparait désormais que le changement de destination d'une grande partie de ce bâtiment pour des activités de restauration ouvertes au public semble incohérent, en contradiction et disproportionné au regard de la vocation de ce périmètre destiné aux activités nautiques.

Aujourd'hui, sans remettre en cause l'économie du contrat proposé et les intérêts du Délégué, sans modification substantielle des conditions de l'appel d'offre, nous souhaiterions que cette phase de négociation soit utilisée pour supprimer cette activité de restauration ouverte au public, dans le bâtiment du Rowing club et permettre une meilleure rénovation du bâtiment conforme à sa destination initiale dans l'intérêt du Délégué.

En effet, il faut rappeler que la mention d'une activité de restauration ouverte au public dans ce bâtiment est :

- une évolution de l'activité originelle de restauration auparavant uniquement destinée aux membres du Rowing Club ;
- la « régularisation » d'une activité importante de restauration ouverte au public depuis plusieurs années, en toute illégalité au mépris des règles élémentaires d'Hygiène et de Sécurité du bâtiment ; ceci uniquement pour satisfaire le besoin de financement du déficit de l'activité du club d'aviron ;
- de nature à développer des nuisances contraires aux activités de ce périmètre (circulation, parking, bruit, Hygiène...) et au voisinage hôtelier proche ;
- génératrice d'investissements de réhabilitation du bâtiment, disproportionnés et sans rapport avec des travaux nécessaires, suffisants et utiles, correspondant à des activités en lien avec le nautisme et l'aviron .

Le Cahier des Charges fait état de travaux importants sur le bâtiment du Rowing Club, comportant de grandes incertitudes.

Nous n'avons à ce stade pas pu conduire d'études, n'étant pas en mesure de le faire. Il n'y a pas de plan du bâtiment dans le document d'appel d'offre ni de description structurelle.

Nous savons que le bâtiment est inscrit au patrimoine du XXème siècle et qu'il est soumis aux règles du littoral, que les transformations envisageables sont sources des difficultés en raison de sa conception.

A titre d'exemple, l'installation d'un ascenseur nécessité par l'adaptation ERP, dans l'éventualité d'un restaurant ouvert au public, ne peut se faire qu'en extérieur et soulève des incertitudes importantes de réalisation, d'évaluation de coûts et juridiques.

Le changement de destination de ce bâtiment en le transformant en restaurant ERP, comme déjà évoqué ci-dessus, a vocation commerciale alors qu'il est à ce jour bâtiment du domaine public maritime à vocation nautique, ne parait pas conforme aux articles L2124-1 et suivants du CGPP.

Sc.

2



UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE

1882

Le chiffrage des travaux est très approximatif, car nous ne disposons pas des plans ni des diagnostics dans les éléments constituant l'appel d'offre, par exemple, de la présence d'amiante dans cette construction.

Globalement nous renouvelons nos observations déjà formulées en tête de notre Mémoire Technique, II-3, remis en septembre, regrettant la concentration de l'investissement immobilier principalement sur le bâtiment du Rowing Club, plutôt que sur le bâtiment de l'UNM, dont le potentiel de valorisation est supérieur par sa capacité d'accueil, son emplacement, sa polyvalence structurelle et en conséquence un budget travaux réduit.

En fonction de ces éléments, avec votre accord, notre offre pour l'activité de restauration du bâtiment du Rowing club mentionnée à l'article 6 du contrat, pourrait être modifiée dans les conditions suivantes :

- sans modification de l'économie du contrat, en maintenant les revenus du Délégué et les possibilités de financement par le Délégué de l'animation par le Rowing club des activités d'aviron ;
- limiter et rationaliser l'activité de restauration dans le périmètre de la DSP n°4 au bénéfice des seules activités des clubs chargés de l'animation de ce périmètre, en fonction des caractéristiques des différents bâtiments ;
- réserver l'emprise actuellement utilisée par l'activité de restauration illégale dans le bâtiment du Rowing Club à l'accueil d'activités nautiques innovantes assurant des revenus au moins équivalents (location de bureaux, salles de réunion, partenariats, bureaux d'études....) à ceux du restaurant initialement envisagé ;
- améliorer la maîtrise des budgets de travaux, pour une meilleure rénovation de la structure des bâtiments.

Nous vous proposons ainsi l'ouverture du champ des possibles pour valoriser au sens large un tel périmètre pour des projets innovants, que la conjoncture nouvelle des JO en 2024 rend particulièrement pertinents, correspondant à la vocation nautique et sportive.

L'usage des moyens qui s'y trouvent doit être conforme à cette vocation, et non à une activité de restauration sans lien qui peut se faire en tout autre lieu.

II / Association, animation, bénévolat, adhésion.

Nous sommes un club nautique dont la force provient de l'implication de nos membres bénévoles, dont le rôle est considérable, tant dans la gestion d'ensemble que dans la réalisation des activités sportives et de la capacité d'animation figurant au cahier des charges.

Ce bénévolat n'est pas chiffré dans les documents, mais à titre d'exemple, il faut 25 personnes sur une journée de régates, sans compter les travaux préalables d'organisation et de formalités.

Ces bénévoles contribuent aussi à assurer la Sécurité indispensable aux manifestations sportives.

Il est donc primordial de garder un lien fort entre les titulaires de contrat de poste à flot ou à terre et



UNION NAUTIQUE MARSEILLAISE

— 1882 —

l'appartenance au club.

Sans adhésion, la vie des clubs nautique est compromise comme l'animation sportive demandée ne pourra être délivrée.

Nous avons proposé une obligation d'adhésion que vous nous contestez dans la question numéro 7.

Nous souhaitons revoir ce point de façon plus approfondie au cours de notre prochaine réunion.

Cette contribution de la part des bénévoles dans la conception et la réalisation des activités du club justifie la séparation financière club/DSP, objet de la question 15, nous en traitons plus précisément dans notre réponse.

Nous espérons que nos observations permettront un meilleur examen de notre offre.

Nous vous communiquons, ci-joint, les réponses aux 36 questions en annexe jointe.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression respectueuse de notre considération.

Sylvère CAILLOL
Président

PJ : Annexe réponses 36 questions

Union Nautique Marseillaise
34 boulevard Charles Livon
13007 MARSEILLE
Tél : 04 91 52 59 71
E-mail : secretariat@unm1882.fr

ANNEXES QUESTIONS / REPONSES

Annexes non fournies

Les annexes suivantes n'ont pas été fournies ou fournies vierges :

B5 — tableau de bord

B6 — programme prévisionnel d'animation

Réponse UNM :

Annexe B5 Tableau de bord fourni vierge.

Nous ne comprenons pas votre demande, comment peut-on vous remplir un tableau de bord sur des activités qui n'ont pas encore commencé ?

Le tableau de bord B5 sera fidèle au modèle qui est proposé par la Métropole Aix-Marseille-Provence ; n'étant actuellement pas en charge de la DSP, nous n'avons pas de modifications à proposer. Ce document figure à l'annexe 15 "autres documents formalisés"

Annexe B6 :

Le programme prévisionnel d'animation sera fourni à l'issue des travaux de notre comité de coordination cité à l'article 2. Le programme de l'UNM s'appuie sur un panel de trois régates phares bien connues et reconduites pour certaines de longue date et d'autres événements avec tous les aléas qui s'imposent. Certains événements n'ont lieu qu'après accord des fédérations sportives nationales et locales. Pour ne citer que la FFV, il faut répondre à des appels d'offres et les remporter pour pouvoir organiser des épreuves de rang national ou international. Il est donc difficile de fournir et respecter une liste d'événements sur les 12 ans de la période que couvre cette DSP.

Par ailleurs l'animation n'est pas faite que d'"événements" ponctuels. Il s'y ajoutera le très important projet "quillard de sport" qui sera une activité en continu comportant de nombreuses facettes et qui est appelé à enrichir l'offre sportive de Marseille.

Pour ce qui est du Rowing Club, nous ne pouvons vous donner d'indications précises sur un tiers sur lequel nous n'avons à ce jour aucune autorité.

La réponse à la question 1 développe nos présentes observations.

Q1. Détaillez les rôles respectifs du club et du délégataire et le système de gestion du contrat permettant de cloisonner le fonctionnement de la DSP par rapport au fonctionnement du Club.

Réponse UNM 1 :

Notre principe de base est de confier l'animation aux clubs. Si l'application pratique est claire pour le ROWING, elle est à expliquer pour l'UNM, qui est à la fois délégataire, donc gestionnaire de la zone, et animateur.

La définition des rôles :

Le principe : les clubs sont des ensembles cohérents dans leur fonction d'animateurs. Ils ont des activités récurrentes de longue date et le savoir-faire correspondant. Ils construisent des programmes cohérents avec leurs moyens et avec leur environnement sportif avec l'appui de leur fédération. Ces programmes évoluent avec le temps, et doivent être adaptés à l'évolution de techniques, des tendances du "marché", des événements du moment et des

orientations des fédérations sportives. Il faut laisser libre ce pouvoir d'adaptation. Le contenu de cette animation sera fixé chaque année par la commission de coordination interclubs. Les programmes feront l'objet d'un plan écrit. S'y ajoutera un projet pluri annuel révisable indiquant les perspectives et les orientations stratégiques, c'est à dire un projet associatif concernant les activités. Cette communication permettra d'éventuelles synergie et constitue l'un des apports pratiques de cette fonction de délégataire.

Ce programme annuel permettra également de déterminer le soutien financier de la Délégation, en fonction de ses disponibilités financières. Celle-ci seule sera incluse dans les charges de la Délégation.

Nous rappelons ici que l'intention de l'UNM dans son plan "voile" n'est pas seulement de réaliser un cycle de régates, mais aussi d'accueillir et de promouvoir une classe de voiliers sportifs nouvelle sur le plan d'eau, le projet "sportboat", accompagnée d'un projet spécifique d'animation d'un statut de participant différent des AOT personnelles.

Modalités de cloisonnement concernant l'UNM.

L'intention de ce cloisonnement est d'établir des conditions similaires entre les deux clubs, celui qui est délégataire et celui qui ne l'est pas.

L'identité juridique du délégataire et de l'UNM étant la même, un principe de séparation doit être établi.

L'engagement annuel vis-à-vis de la délégation fera l'objet d'un écrit issu des travaux de la commission de coordination.

Les transcriptions comptables des deux activités feront l'objet d'une distinction : soit par une comptabilité analytique, soit par deux comptabilités séparées consolidées pour le bilan fiscal et le bilan associatif de l'UNM. Le meilleur procédé sera déterminé avec le cabinet comptable.

Le loyer pour l'occupation "club" des locaux et des terrepleins sera facturé au tarif associatif applicable aux deux entités Rowing Club et UNM dans les mêmes conditions. Il figurera dans les comptes de la délégation.

Les contributions en tant que délégataire figureront dans la comptabilité de la délégation.

La comptabilité de la délégation contient toutes les ressources issues de la gestion portuaire et de l'occupation des locaux et terre-pleins. Elle contient en contrepartie les charges correspondantes. L'UNM club conserve ses ressources club : cotisations et accessoires, inscription aux activités, ressources annexes, subventions et sponsoring afférents. Rappelons ici que les régates sont des activités déficitaires, même sans tenir compte du bénévolat.

Notons à ce propos que si l'on incluait les charges des activités d'animation dans les comptes de la délégation, cela reviendrait à dire que l'autorité publique emploie des bénévoles pour remplir ce service.

Q2. Veuillez préciser ce que vous entendez par « favoriser la multipropriété » indiqué à l'annexe n°3 du projet de contrat. Veuillez préciser comment vous pensez organiser et contrôler ce nouveau mode de gestion.

Réponse UNM 2.

La multipropriété telle qu'on l'entend ici est le fait qu'une même embarcation soit partagée entre plusieurs propriétaires dont aucun ne possède 51% des parts, ce qui à ce jour rend la gestion difficile alors que cela relève d'une réalité de fait. sans doute est-ce une tendance

qui va se développer, il faut donc pouvoir accompagner cette tendance dont l'objectif est: plus d'usagers par bateaux.

Q3. *Veillez détailler le planning de réalisation (annexe B2) et le mode de financement des investissements prévus. Il est précisé qu'il ne peut pas y avoir d'augmentation de la durée du contrat de DSP et que tous les investissements doivent être amortis sur la durée du contrat. Pour rappel, le projet de contrat prévoit dans son article 19 : « Le Délégué peut être autorisé, avec l'accord expressément formulé du Déléguant, à conclure des baux ou droits d'une durée excédant celle du Contrat notamment dans l'hypothèse de réalisation de travaux à la charge du sous—occupant le justifiant. Les autorisations données par le Déléguant, ainsi que les baux et droits réels qui en résultent, constituent des accessoires au Contrat et sont, à l'issue de la durée du Contrat, transférés au Déléguant ».*

Réponse UNM 3 :

Le planning de réalisation et le mode de financement sont indiqués sur notre tableau annexe 7 et sur le tableau de financement que nous joignons, répondant en même temps à la question 31.

Le planning de réalisation ne peut être prévu avec plus de précision. Le principe général est de réaliser les gros investissements dans les plus brefs délais pour pouvoir les amortir sur la durée de la concession. Le plus gros de ces investissements concerne la réhabilitation du bâtiment dit "du ROWING" sur lequel planent de considérables incertitudes juridiques et techniques. Dans les conditions imparties il nous a été impossible de conduire nos propres études. Nous sommes obligés de prévoir un temps pour ces études et un temps pour les travaux. Nous avons prévu de traiter en premier les investissements productifs, c'est à dire susceptibles de justifier un loyer accru de l'occupation. Nous avons considéré une durée maximale de 2 ans avant le plein achèvement.

Q4. *Précisez le coût des propositions faites en matière de développement durable*

Réponse UNM 4 : Les installations dédiées au développement durable nécessitent un audit des dites installations en entrée de DSP, afin de définir le montant des coûts de mise à niveau et d'entretien. (Par exemple, état des cuves des eaux de récupérations).

Q5. *L'annexe 5 du projet de contrat correspond seulement à l'effectif en 2017, cette annexe devra être remplacée par les éléments de l'annexe B3 indiquant l'effectif et le nombre d'ETP affecté au fonctionnement de la DSP sur toute la durée du contrat. Veuillez transmettre ce document.*

Réponse UNM 5 : Nous avons prévu 1 ETP pour agent portuaire, 1 ETP administratif, 1 intérimaire agent portuaire pour compléter pendant les congés de l'agent portuaire titulaire à ces ETP s'ajoute l'encadrement bénévole.

Ci-joint annexe 5 modèle B3 rectifié (Q5 Annexe 5 tableau d'effectifs Modèle RC B3)

Q6. *Veillez produire une présentation plus claire (sans mentions manuscrites) du plan d'entretien et de maintenance, présenté en annexe 6 du projet de contrat.*

Réponse UNM 6 : Ci joint tableau réécrit (Q6 Annexe 6 Plan de maintenance révisé.pdf)

Q7. *Le règlement intérieur proposé, en annexe 14 du projet de contrat, n'est pas recevable en l'état. Aucune obligation d'adhésion au Club ne doit être imposée aux usagers.*

Réponse UNM 7 : Cf introduction, nouveau RI fourni. (Q7 Annexe A14 modifié - Règlement intérieur.pdf)

Q8. *Le règlement intérieur, en annexe 14 du projet de contrat comporte un paragraphe sur le système « port vivant », Veuillez détailler le système « port vivant » que vous proposez de mettre en place. Veuillez préciser notamment les investissements nécessaires qui doivent être pris en compte dans les charges en dotation aux amortissements. Le règlement tel qu'il est rédigé actuellement sur ce thème (chapitre premier, paragraphe H) n'est pas acceptable en l'état : si le dispositif n'est pas opérationnel en début de contrat mais validé par le délégant, ce paragraphe devra préciser que celui-ci pourra être instauré en cours de contrat de DSP, toutefois, il devra être retiré la mention suivante : « radiation du contrat de poste à flot » et les pénalités devront être ajustées car elles sont trop élevées.*

Réponse UNM 8 : *Le projet dit "port vivant" est un mode de gestion qui a pour objectif d'augmenter le temps d'usage des bateaux, mesuré par l'accroissement du nombre de "journées-mer" par rapport au nombre de bateaux pour s'en tenir aux termes de quantité. Il se fera par divers moyens : multipropriété, incitation à l'activité. Il demande un benchmarking des pratiques efficaces que les conditions de soumission ne nous ont pas permis de réaliser. Il nécessite aussi une mesure objective de l'activité, et peut-être un usage de système automatique de comptage de mouvement, qui est une technique émergente. Le projet sera soumis au délégant*

Q9. *Vos statuts actuels ne prévoient pas la possibilité de gérer un contrat de DSP portuaire, ce qui rend à l'heure actuelle impossible toute attribution du contrat de DSP : veuillez proposer une modification de vos statuts en ce sens. Ce document complète l'annexe 2 du projet de contrat.*

Réponse UNM 9 : Une Assemblée Générale Extraordinaire est prévue, l'objet de l'association sera alors modifié pour devenir :

OBJET

Article 2

L'Association a pour objet :

- De gérer l'ensemble du périmètre DSP4 "Anse de la Réserve" ou tout autre espace portuaire.
- D'encourager et de développer le goût de la navigation et des sports nautiques.
- D'établir des relations et des liens amicaux entre tous les membres adhérant aux récents statuts.

Q10. *Votre proposition concernant la redevance d'occupation doit être réétudiée : il n'est pas possible de modifier à la baisse le montant de la redevance et une formule d'indexation doit être proposée.*

Réponse UNM 10: Le règlement de consultation ne fixe pas de montant et dit dans son paragraphe 1,3 : ..."une redevance d'occupation du domaine public dont le montant sera fixé par le contrat". Nous demandons une discussion sur ce point. Par ailleurs, nous ne demandons pas une baisse du montant mais seulement un départ différé de cette dernière au vu des investissements imposés par le cahier des charges. Pour la formule de révision, l'indice INSEE des services nous paraît pertinent.

Q11. *Veillez compléter l'annexe 4 intégrée au projet de contrat. Cette annexe devra contenir également l'inventaire des immobilisations concernant les biens de retour de la DSP avec leur valorisation financière (cf annexe A5 du DCE). Vous avez indiqué dans l'annexe A4 les biens propres que vous souhaitez mettre à disposition de la DSP. Il semblerait que ces biens soient indispensables au fonctionnement de la DSP : équipements aire de carénage, mobilier de bureau et postes informatiques.*

Réponse UNM 11: Les biens indiqués dans notre annexe sont précisément les biens de retour mentionnés au RC4 A5 B de l'appel d'offre.

Les biens propres de l'UNM sont :

2 bers roulants, deux bureaux IKEA, deux ordinateurs, quelques meubles meublants divers, un petit bateau de travail, le tout amorti comptablement et de valeur non significative.

Q12. *Dans tous les documents émis, comme les contrats d'occupation, les termes « Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole » devront être remplacés par « Métropole Aix-Marseille-Provence ».*

Réponse UNM 12 : Nous rectifierons les documents, fournit le nouveau contrat de poste a flots ou a terre (Q12 Q13 Annexe A12 A Modifié - Contrat d'occupation de poste à flot ou à terre)

Q13. *Dans le contrat d'occupation de poste à flot modèle transmis, à l'annexe 12 A du projet de contrat, il est indiqué dans les conditions financières que la mise à disposition du poste à flot est consentie moyennant le versement d'une redevance forfaitaire définie en application des tarifs approuvés par la délibération annuelle du Conseil de Communauté. Veuillez rectifier cette clause. Les tarifs seront définis dans le contrat de DSP approuvé par le Conseil de la Métropole Aix—Marseille-Provence...*

Réponse UNM 13 :

Dans le contrat nous modifions la clause concernée ainsi : "définie annuellement par le Délégué après approbation du Déléguant".

S.C.

Q14. Dans le contrat d'occupation temporaire du domaine public, modèle transmis, à l'annexe 12 A du projet de contrat. il est indiqué dans les conditions financières une formule d'indexation de la redevance. Les mêmes dispositions, que celles précisées ci—dessus sont à intégrer. Veuillez produire un modèle de convention adapté à une occupation commerciale et un modèle de convention adaptée à une occupation non commerciale.

Réponse UNM 14 : Nous n'avons aucune activité commerciale sur les postes a flots ou a terre. Cette question s'adresse peut-être à l'annexe 12B ?

Q15. Veuillez transmettre la liste annuelle des manifestations-événements que le candidat s'engage à organiser et à financer en tant que « déléataire ». Ces événements seront inscrits au contrat Veuillez apporter des précisions d'ordre technique et budgétaire sur chaque événement prévu. Le budget « animation » intégré au compte d'exploitation prévisionnel devra être établi en conséquence.

Réponse UNM 15 : Cette question est liée à la question 1 qui décrit notre mode de fonctionnement Club-DSP, et nos modalités de détermination des activités. Nous vous prions de vous y référer. Nous avons introduit dans notre prévisionnel un soutien aux activités de 30K€ (annexe A8). Ce montant est un minimum souhaité.

Q16. Veuillez apporter des modifications à l'annexe, 12 C du projet de contrat, indiquant les conditions d'accueil pour les régatiers du pôle course. Ce document correspond-il à l'équivalent d'un contrat d'occupation ? Veuillez modifier le tarif indiqué sur ce document, puisque celui-ci n'est pas intégré à la grille tarifaire que vous proposez. Veuillez préciser l'entité, à savoir le club ou le déléataire, qui financera La dotation accordée à l'inscription du régatier.

Réponse UNM 16 : Le tarif appliqué au pôle course sera le tarif passager avec une décote dégressive selon le nombre de jours/régate, avec un maximum de 50%. il s'agit d'un tarif DSP, les inscrits au pôle course participant aux courses de leur choix indépendamment des programmes de l'UNM. Ces contrats sont précaires et soumis à la politique du club. le contrat d'occupation d'un poste à flot sera le contrat passager classique, les frais d'inscriptions sera pris en charge par le club dans le cadre de sa politique sportive.

Tarifs à justifier

Les tarifs d'occupation doivent être établis en tenant compte des montants de taxe foncière et de taxe de séjour que le futur déléataire devra s'acquitter auprès du délégant.

Q17. Veuillez compléter l'annexe B7 par les occupations des postes à terre. Si vous disposez de certaines informations, veuillez indiquer les occupations relatives au pôle course et à l'espace « sport boat » à terre.

Réponse UNM 17 : Elle doit être fournie par le déléataire précédent.

Nous donnons ci-joint une liste indicative. Nous précisons qu' il y a 48 poste à terre. L'espace sportboat est vide pour l'instant. (Q17 Annexe 10 liste des occupants. pdf)

Q18. Vous avez prévu la tarification des espaces de stationnement et identifié comme base de facturation, le tarif d'une occupation non commerciale de longue durée de terre-plein non bâti. Pour clarifier ce point, veuillez ajouter une ligne distincte pour préciser ce tarif. Veuillez également expliquer le mode d'application de ce tarif pour les usagers du périmètre.

Réponse UNM 18 : Tous les espaces non bâtis non commerciaux de longue durée sont facturés au même tarif que nous avons indiqué. Ainsi du parking et de l'espace du pôle course à terre prélevé sur la surface actuelle du parking. Dans notre prévisionnel il est inclus dans l'ensemble du parking est évalué à 880 m2.

Il n'est pas envisagé d'occupation individuelle de LD. La facturation est faite au club et appelée annuellement avec les autres redevances d'occupation.

Q19. Veuillez préciser des tarifs d'occupation de courte durée des terre-pleins. Il n'est pas souhaité qu'ils soient « négociés » par manifestation.

Réponse UNM19 : Fixer dans le marbre un tarif à cette heure est juste contreproductif, ce sera toujours trop cher pour une société de tournage vidéo qui loue un espace pour ses besoins un jour de semaine en plein hiver et jamais assez cher si on doit accueillir un container d'une équipe olympique. Nous souhaitons avoir sur ce sujet un peu de souplesse pour nous adapter aux besoins et plus particulièrement dans le cadre des 6 événements à venir avant les J0 de 2024.

Q20. Des dispositions particulières sont—elles prévues pour les usagers dont le bateau doit être déplacé ou évacué du périmètre lorsque des régates sont organisées ?

Réponse UNM 20 : Il est proposé de formaliser des usages existants dans certains clubs en offrant un tirage à terre de 48h.

Q21. Veuillez proposer une formule composée d'indices publiés périodiquement reflétant l'évolution réelle des coûts sur la durée du contrat.

Nous comprenons mal cette question. Nous ne sommes pas maître de l'évolution des coûts futurs, que nous subirons en ajustant nos tarifs pour ne pas mettre en péril notre économie. Si nous établissons un prévisionnel en prix courants, nous pensons que l'indice des services de l'INSEE est le plus approprié pour les charges courantes.

Charges à détailler

Que ce soit pour les charges ou les recettes, toutes les écritures doivent être enregistrées, il ne doit pas y avoir de compensation entre l'enregistrement d'une charge et celui d'une recette.

Q22. Veuillez détailler les charges d'achats et fourniture.

Réponse UNM 22 : Les valeurs de ce poste sont tirées d'un sous-jacent détaillé compte par compte sur tableur comportant des coefficients d'évolution. Le montant du poste en est la somme arrondie au millier. Ci-joint le tableau détaillé non arrondi (Q 22 détail du poste achats.pdf)

Q23. Veuillez détailler les charges d'entretien et exploitation.

Réponse UNM 23 : cf tableau détaillé (Q 23 & 24 détails entretiens et maintenances comptes 615.pdf). Même source que Q22.

Q24. Veuillez préciser le budget global de maintenance (y compris personnel) et la correspondance avec le poste « entretien et exploitation ».

Réponse UNM 24: cf tableau détaillé déjà cité. (Q 23 & 24 détails entretiens et maintenances comptes 615.pdf).

Q25. Dans le tableau des soldes intermédiaires de gestion, il semble y avoir des incohérences dans le calcul de l'IS. Par ailleurs, veuillez utiliser un taux de 28% sur la durée du contrat.

Réponse UNM 25 : Dans le tableau l'IS est inclus dans la ligne impôts et taxes comme demandé par le modèle fourni. Dans le tableau ci-joint l'IS est recalculé au taux de 28% (Annexe 8a Compte de résultat modèle RCB1 corrige mars.pdf & Annexe 8b Soldes intermédiaires de gestion corrige mars.pdf)

Q26. Veuillez recalculer la charge de la taxe foncière sur la base de 167,45 €/poste. En aucun cas, la taxe foncière de plan d'eau ne pourra être refacturée séparément à l'utilisateur. Le candidat doit prévoir d'inclure cette charge à ses tarifs pour être en capacité de régler cette taxe, soit directement aux services fiscaux, soit au Délégué.

Réponse UNM 26 : Le calcul est fait, intégration de cette taxe voir fichier (Annexe 8a Compte de résultat modèle RCB1 corrige mars.pdf).

Q27. Veuillez insérer les charges de personnel dans le tableau de charges en annexe B1.

Réponse UNM 27 : La ligne est effectivement omise dans notre tableau les charges sont bien présentes dans les totaux, tableau corrigé fourni. Les sommes sont arrondies au millier, mais les totaux sont calculés sur les montants exacts et arrondis au millier.

Q28. L'annexe B2 qui devait établir le programme des investissements et des renouvellements sur la durée du contrat s'arrête en 2021. Veuillez détailler l'échéancier

prévisionnel de travaux. il est proposé que le renouvellement «non programmé » fasse l'objet d'une «provision pour renouvellement des immobilisations» (avec reversement des provisions non dépensées en fin de contrat).

Réponse UNM 28. Nous pouvons rajouter sur le tableau (Annexe7) un montant d'investissement de remplacement à caractère provisionnel. Nous ne comprenons cependant pas la formule "avec reversement...". Doit-on comprendre "reversement à AMP Si l'investissement n'a pas lieu d'être, quelle est la cause de ce reversement Où est l'indépendance de gestion du délégataire, une fois remplie ses obligations Nous refuserions une telle interprétation.

Q29.Veuillez expliciter où est imputé le pré-loyer dans les tableaux financiers fournis. Le pré loyer est traité comme un produit reçu d'avance. Il est donc réparti sur la période restant à courir à partir de la réalisation des travaux dans le poste correspondant.

Réponse UNM 29. Le pré-loyer est un produit reçu d'avance sur 10 ans

Q30.Un écart est constaté entre 1e détail des investissements présenté en annexe B2 et la somme des amortissements présentés dans le tableau de charges. Veuillez présenter la correspondance entre ces montants.

Réponse UNM 30 : Le tableau fourni en annexe 7 (modèle B2) correspond aux obligations pour leur valeur estimée du cahier des charges. Notre prévisionnel inclus des améliorations que nous souhaitons faire, si nous en avons la possibilité financière et technique, comme la climatisation et l'isolation du bâtiment UNM après le remplacement des portes et fenêtres ainsi qu'un montant de précaution correspondant à l'idée de votre question 28 (investissement à caractère provisionnel).

Si les améliorations que nous imaginons à nos frais deviennent une obligation, nous les retirons.

Q31.Les tableaux de charges et recette en annexe B1 présentent des évolutions différenciées par rapport aux 2% demandés dans le cahier des charges (achats, postes à terre, parking, escales). Veuillez justifier ces évolutions différenciées.

Réponse UNM 31 : Même réponse que les Q31 et 32 (problème b d'arrondi), voir les colonnes masquées. Toutes les charges et recettes sont calculées avec le coefficient de 2%. Des écarts apparents sont liés aux arrondis au millier (format de présentation qui n'impactent pas le total général), ce qui peut être particulièrement sensible sur les petits montants aux exceptions suivantes.

Pour les recettes : le loyer commercial bâtiment ROWING augmente à partir de la réalisation des travaux, dont les incertitudes et les difficultés peuvent retarder la réalisation et l'achèvement ;

Pour les postes "pôle course" et "projet sporboat", de moindre importance, ils sont aussi des projets aléatoires qui demandent un temps de mise en place. Le coefficient est appliqué ensuite.

Les charges appliquent toutes le coefficient de 2%, à l'exception des "impôts et taxes" qui intègrent l'IS comme demandé.

Q32. Des erreurs de totaux sont également à signaler en annexe B1. Veuillez fournir cette annexe modifiée (version Excel)

Réponse UNM 32 : comme précédemment question 27 Les écarts apparents sont dus aux arrondis de présentation (fonction Excel "arrondis"). Les totaux sont la somme des montants exacts, eux-mêmes arrondis au millier. Oubli du poste "salaires et charges" corrigé dans le Tableau des soldes intermédiaire de gestion. Ci-joint tableau rectifié. (Q33 Tableau de financement.pdf)

Q33. Veuillez fournir un tableau de flux de trésorerie (annuel), ainsi que le calcul de l'actualisation de la valeur des flux de trésorerie avant financement (en précisant le taux d'actualisation utilisé).

Réponse UNM 33 : Voir tableau joint (Q33 Tableau de financement.pdf)

Recettes à détailler

Veillez à une cohérence entre la proposition d'un tarif et l'enregistrement des recettes correspondantes dans le compte d'exploitation prévisionnel.

Q34. Veuillez préciser les modalités de calcul des recettes liées à l'occupation individuelle des postes à terre.

Réponse UNM 34 : Sur notre prévisionnel le montant des postes à terre est établi sur la base des recettes réelles passées dont nous avons connaissance avec précision. L'arrondissement au millier peut être sensible pour la lecture des petits postes comme celui-là. Ces recettes sont actuellement calculées par catégorie et non au mètre carré, les bateaux occupants étant identique. Pour l'instant nous conservons cette règle de facturation.

Q35. Veuillez préciser les modalités de calcul des recettes liées aux différents loyers (clubs, restaurant, parking).

Réponse UNM 35 : Les occupations d'espaces par les clubs sont les mêmes qu'actuellement. Elles sont dans notre prévisionnel calculées par la surface occupée indiquées par les documents d'appel d'offre x le prix au m2. Le parking actuel mis à disposition de l'UNM sera facturé à ce même tarif.

La facturation de la zone commerciale du bâtiment Rowing Club est liée à la capacité contributive de cet espace et au coût des travaux nécessaires pour la produire. Il est impossible de la fixer actuellement, car nous n'avons pas les informations nécessaires. Nous nous sommes expliqués supra sur ce point.

La zone indiquée "restaurant" dans le document A7 DSP4 du dossier A de l'appel d'offre n'est pas un ERP, mais le lieu d'exercice d'un prestataire de l'UNM travaillant sur le matériel du club, avec un contrat précaire.

S.C.

Q36. *Veillez détailler le calcul de la recette d'occupation individuelle de courte durée, notamment le nombre prévisionnel de jour d'occupation entre haute et basse saison.*

Réponse UNM 36 : La recette actuelle de ce poste représente moins de 1% de nos recettes prévisibles sur l'année 1. Le chiffre figurant sur notre prévisionnel est une extrapolation de la recette passée que nous connaissons. Nous avons supposé pouvoir par une gestion précise ou une adaptation tarifaire en augmenter la recette de 50% à l'issue de la 2^e année. Le nombre de places de passager n'augmentera pas puisque le plan d'eau saturé ne le permet pas. Nous ne disposons pas de la donnée passée. Faute d'expérience nous ne pouvons prévoir à ce jour le comportement de la clientèle. Nous savons seulement que le passage est une activité de haute saison.

