

TCO – Réponses aux questions des candidats – FAQ

1/afin de vous envoyer la demande de l aot que j'exploite jusqu'à la fin d'année, pourriez me dire quels sont les documents à télécharger pour la candidature ?

Les documents sont disponibles au téléchargement sur la page <https://www.tco.re/plaisance/aot/>
(Partie 2 - Je télécharge les éléments du dossier de consultation des entreprises)

2/ sur l'AOT camion: La redevance n'est pas fixée il y a écrit: " XXXXX€ HT annuels » Quel en serait le montant stp ?

Le montant est à proposer par les candidats et sera un critère de choix de l'offre.

3/ une place camion ouvert-elle le droit automatiquement à une place de navire au port ? Le document "règlement de la consultation AOT camion » semble l'expliquer dans son tableau, mais ce n'est pas écrit noir sur blanc.

Non cela n'ouvre pas droit automatiquement à une place dans le port.

4/ De quel type serait précisément les formes juridiques préconisée pour une association de 2 entreprises ? Une simple demande réalisé en commun sans formalisation juridique ? La création obligatoire d'une société qui engloberait les deux sociétés ? Une association formalisée ? Ou juste une colocation ?

Les entreprises sont libres de déterminer leurs modes d'association, cependant un groupement tel qu'évoqué au règlement de la consultation (article 2.3) est la forme la plus retenue par les entreprises.

5/ Pour le local FP003, la place au port est-elle incluse automatiquement et réservée à ce local comme le semble le stipuler le tableau de synthèse des lots ?

Oui c'est le cas comme précisé au tableau des lots.

6/ Est-ce que le fait de ne pas être actuellement possesseur de navire peu pénaliser une demande d'AOT ?

L'attribution des AOT se fera sur la base des critères énoncés au Règlement de la consultation et uniquement ceux-là. Si le candidat ne dispose pas de navire et que celui-ci est indispensable pour son activité, il pourra par exemple démontrer qu'il dispose des moyens permettant d'en acquérir un, ainsi que les caractéristiques du navire qu'il souhaite acquérir à la prise d'effet de l'AOT.

7/ Que deviennent les AOT Bateaux sur les bâtiments en cours d'exploitation ?

Les bateaux des occupants actuels ne sont pas liés à l'AOT bâtiment en cours. Dès lors, le renouvellement de l'AOT bâtiment est sans impact sur les AOT bateaux détenues par les occupants actuels.

8/ La licence IV est-elle d'ores et déjà délivrée pour le lot concerné ? Si oui est-elle fournie ? Si non la démarche est-elle portée par le candidat ?

Les démarches relatives à la licence IV ou toute autre autorisation d'activité sont à la charge du futur titulaire de l'AOT conformément au projet d'AOT.

9/ A ce jour, l'étude du projet est porté par une société d'investissement, qui n'a pas d'activité propre, si ce n'est que l'investissement dans des sociétés diverses. Comment présenter notre candidature : Personne morale ou personne physique ?

La collectivité ne peut conseiller les candidats sur la meilleure façon de présenter leur candidature. Les candidats peuvent proposer la candidature sous une forme de personne morale ou physique, sachant que les références des actionnaires ou personnes liées peuvent être mises en avant dans le cadre de la candidature. Ainsi, une personne morale candidate peut présenter les références de son gérant, et une personne physique candidate peut présenter les références de la société qu'il gère.

10/ Dans le cadre du formulaire de candidature, il est fait référence au document C6 (bâtiment uniquement), sauf erreur il n'apparaît pas dans la note d'orientation. Qu'en est-il ?

Le fichier appelé C5 – Formulaire de candidature dans la note d'orientation est en fait le fichier C6. Le fichier C5 est le tableau des références à fournir. La note d'orientation a été mise à jour.

11/ Est-ce que le lot AP 104 est considéré comme un ERP ? Autorisations ? Si oui est-il déjà en conformité vis-à-vis de ses obligations matériels et équipements ?

Le local AP104 est un ERP du fait de l'activité qui y est exercée. Les visites de site devaient permettre aux candidats de se faire un avis notamment sur ces sujets de conformité. Il appartiendra au futur titulaire de l'AOT de se mettre en conformité vis-à-vis des obligations réglementaires.

12/ Est-il possible de postuler pour un emplacement d'AOT CAMION sans préciser lequel ? (peu m'importe l'emplacement qui pourrait m'être attribué, je souhaite juste développer mon activité).

S'agissant des AOT Camions, les candidats postulent pour une autorisation sans emplacement précis attribué à ce stade.

13/ Pièce justificative C4 "bilans et comptes de résultats des trois derniers exercices" : Etant autoentrepreneur, je n'ai pas de bilans comptables mais un livre-recettes, est-ce un document valable ? Les déclarations URSSAF peuvent-elles suffire ? A ce sujet, est-ce que l'impact de la

situation sanitaire sur notre activité sera prise en compte dans l'étude de la capacité financière du candidat ? A ce sujet, est-ce que l'impact de la situation sanitaire sur notre activité sera prise en compte dans l'étude de la capacité financière du candidat ?

Pour les cas où la structure candidate ne dispose pas de comptabilité (personne physique, société en cours de création notamment), les pièces suivantes peuvent être fournies à la place du bilan / CR :

- Déclaration de banque, certifiant la solvabilité et la bonne tenue financière des comptes du candidat ;
- Impôt sur les revenus du candidat sur les trois dernières années ;
- Toute autre pièce que le candidat jugera utile pour aider la Collectivité à valider sa solidité financière.
- Le Livre-recettes est donc un document valable, ainsi que les déclarations URSSAF.

Conformément à la réglementation applicable, l'impact du COVID-19 sur l'économie des structures candidates sera bien entendu pris en compte dans le cadre de l'évaluation des garanties financières des offres.

14/ Une activité salariée est-elle prise en compte dans l'étude de notre capacité financière ? Les épargnes ?

Une activité salariée peut tout à fait être un élément fourni pour juger de la capacité financière, ainsi que les épargnes si les candidats ne disposent pas des éléments exigés par le Règlement de la consultation.

15/ Pour le Bar de la Marine AP009, il est mentionné 258m² de terrasse. Or le relevé englobe un boulodrome qui n'appartient pas au restaurant et qui était d'ailleurs « loué » momentanément pour l'organisation de compétitions. Ce boulodrome représente une surface de plus de 100m² soit une redevance « terrasse » d'environ 2 000€ supplémentaires par mois.

La collectivité a souhaité ajouter ce boulodrome dans l'emprise permanente du lot AP009 et de ce fait y applique une redevance « terrasse ».

16/ Pour la station d'avitaillement, il est mentionné 40m² de terrasse. Or il ne s'agit pas d'une terrasse puisque les cuves à carburant sont enterrées sous la dalle en béton...De plus, cette dalle ne fait pas 40m² mais environ 20m² et elle est inexploitable car il est interdit de positionner du public au-dessus des cuves. De même, la dalle n'est pas plane, le centre étant surélevé par rapport aux côtés pour l'écoulement des liquides. Enfin, cette dalle ne jouxte pas la station d'avitaillement. On ne peut donc rien n'y entreposer.

Le métré exact des cuves sera réalisé par un géomètre. Les cuves se trouvant sur le domaine public, une redevance doit s'appliquer pour mise à disposition du domaine. La redevance au m² sera calculée sur le métré réel.

17/ S'il est bien fait état des loyers (bâtiments et terrasses), des redevances animation et maintenance, il n'est nulle part mentionné si les anneaux, qu'ils fassent partie d'un lot construit ou d'un lot « camion », sont payants et, dans ce cas, quel est leur montant ?

Les anneaux sont réservés pour le lot mais sont facturés au titulaire au montant de la grille tarifaire applicable.

18/ Où les dossiers sont-ils téléchargeables ?

Les dossiers sont téléchargeables sur le site <https://www.tco.re/plaisance/aot/>

19/ Les candidatures sont-elles réservées uniquement aux entreprises déjà existantes ? Je constate que dans la liste des documents demandés pour le dossier, qu'un KBIS et un bilan sont requis.

Les candidats sont invités à se reporter à la Note d'orientation, qui précise les éléments qui peuvent être fournis par les structures ne disposant pas de Kbis ou de bilan.

20/ Nous ne comprenons pas la pièce 5 à fournir « tableau précisant des références du candidat en matière d'exploitation et de gestion d'activité en lien avec l'activité projetée sur le lot. »

Les candidats sont invités à se reporter à la Note d'orientation, qui précise le contenu attendu s'agissant de la pièce C5.

21/ Il apparaît que le dossier « Formulaire d'Offre » à compléter est en fichiers excel avec un nombre de caractères limités. Est-on autorisé à faire des renvois vers un / des documents word en respectant le nombre de caractères maximum imposé ?

Les candidats doivent impérativement compléter directement le fichier Excel, et ne peuvent pas faire des renvois vers un fichier word. Par ailleurs, ils doivent respecter le nombre de caractères maximum prévus. En effet, ce formalisme est nécessaire pour garantir l'égalité de traitement des candidats et permettre au TCO de comparer les offres déposées.

22/ Concernant la constitution des dossiers pour les AOT du Port de St Gilles, je souhaiterai savoir comment prendre en compte l'aspect reprise du personnel pour l'intégrer au mieux à mon prévisionnel. Les contrats sont-ils disponibles?

Les éléments sur le personnel sont transmis à titre d'information aux candidats. C'est aux candidats de vérifier si les conditions de reprise prévues par l'article L.1224-1 du code du travail sont remplies, notamment en termes de continuité d'activité. Ce point dépend de l'offre qu'ils remettront et de l'application des conditions légales de reprise.

A ce stade, les contrats du personnel ne peuvent pas être transmis, ces éléments étant confidentiels. Ils seront transmis à l'attribution du contrat au nouveau titulaire si les conditions de reprise du personnel prévues par l'article L.1224-1 du Code du travail sont remplies.

23/ Afin de finaliser une proposition du plan d'aménagement du lot AP104, pourriez vous nous fournir les plans spécifiques du lot.

Les informations fournies au cahier des charges et disponibles à l'adresse <https://www.tco.re/plaisance/aot/> ainsi que les visites de sites sont les éléments qui sont transmis aux candidats. Si le candidat souhaite un plan plus précis, la collectivité peut mettre à disposition un plan sous format pdf de meilleure qualité sur demande à l'adresse tco@espelia.fr.

24/ Je souhaite postuler pour un commerce sur le port, c'est donc une création et je ne comprends pas quelles sont les démarches à suivre notamment lors d'une création, pouvez-vous me recontacter.

Dans un souci de respect de l'égalité de traitement des candidats, il est impossible pour le TCO d'assister individuellement les candidats pour l'élaboration de leurs candidatures et de leurs offres. Cela serait contraire aux principes de mise en concurrence prévus par la réglementation. Le fichier « Note d'orientation » peut utilement être consulté pour obtenir les réponses à de nombreuses questions.

25/ Quelle est la répartition des assurances sur les bâtiments entre le propriétaire (le TCO) et les futurs titulaires ?

S'agissant de l'exploitation du lot, les titulaires sont responsables de l'assurance de leurs activités. S'agissant des bâtiments, les titulaires doivent souscrire une assurance usuelle pour la protection des biens immeubles et meubles mis à disposition, à savoir une assurance couvrant les exigences du locataire du type « assurance local commercial ». Le TCO conservera une assurance du propriétaire pour les dégâts importants du type « Propriétaire non occupant ».

A l'attribution, le TCO communiquera aux titulaires les détails de sa police d'assurance pour s'assurer que l'ensemble des risques sont bien couverts. Des ajustements pourront être faits à cette occasion.

26/ S'il s'avère que les travaux à réaliser sont bien plus importants que ceux prévus par le candidat, comment cela se passe-t-il ? Le candidat doit-il réaliser les travaux malgré tout même si les investissements n'étaient pas prévus ni visibles ?

Le titulaire détaille son plan d'investissement (dans le formulaire d'offre), et s'engage sur un montant global d'investissement.

En application de l'article 32, le Titulaire s'engage sur le Montant Global d'investissement, et qui sera valorisé dans le cadre de la comparaison des offres. Si des investissements non prévus sont nécessaires en cours de contrats, les parties se rapprocheront pour déterminer les modalités de prise en charge de ces investissements. Si le montant et la nature de ses investissements sont substantiels, les parties modifieront le contrat pour la prise en charge de cette dépense sans bouleversement de l'équilibre économique initial du titulaire.

27/ PART FIXE ANNUELLE : Le montant à inscrire est-il composé du montant du loyer mensuel (calculé au regard des mètres restaurant + terrasses) + le montant des charges de 2,5% X le mètre du bâtiment ? Ou ne doit-on mentionné que le montant du loyer ?

Le montant à faire figurer est le montant annuel, soit :

(Mètres bâtiment * prix bâtiment + mètres terrasse * prix terrasse) * 12

Les charges n'ont pas à apparaître dans la part fixe annuelle.

28/ Les charges mensuelles en sus du loyer sont 2,5 € HT X le nombre de mètres carrés du BATIMENT. Pouvez-vous me confirmer que ne sont à prendre en compte dans le calcul que le nombre de mètres carrés du bâti et non des terrasses ?

Il s'agit bien des m2 associés au bâtiment et non à la terrasse.

29/ PART VARIABLE : Le format de la cellule ne peut être modifié. Lorsque l'on propose un % avec une virgule, exemple 2,49 ... la cellule indique 2 et si on propose 2.51%, la cellule indique 3. Pouvez-vous m'indiquer si on ne peut proposer que des % de nombres entiers tels que 2%, 3%, 4%... ? Ou bien le % avec une décimale comme 2,25% peut être retenu. En effet, lorsque vous rentrez un chiffre à décimales, il apparaît dans la barre de rédaction mais pas dans le tableau (fenêtre prévue à cet effet).

Sont pris en compte les chiffres après la virgule. Si le candidat propose 2,51%, il sera pris en compte 2,51% et non pas le nombre entier suivant. Il s'agit d'un affichage simplifié dans le fichier mais les données entrées par le candidat seront bien prises en compte.

30/ J'ai une question je fais juste une demande car c'est un lot : FP015 ET FP016 C'est des sous lots ? Je n'ai pas à faire 2 dossiers ?

Le lot comprend en effet les deux parcelles FP015 et FP016. Un seul dossier est à établir pour ce lot.

31/ j'ai commencé à remplir le dossier de candidature sur le site, pour les pièces 02, on nous dit que la présentation de l'offre doit pas dépasser 5 pages, en fait on ne peut mettre qu'un document ?

Il doit s'agir nécessairement d'un document unique de 5 pages maximum, il n'est pas possible de poster plusieurs documents. Il convient donc de les regrouper en un seul fichier de 5 pages maximum.

32/ Comment sont pris en compte dans les critères d'attribution les investissements liés à l'activité ?

Les moyens matériels (investissement liés à l'activité) sont valorisés dans le premier critère d'analyse des offres (critère Qualité du projet de valorisation du domaine public, en lien avec l'orientation du

domaine). De plus les montants de ces investissements se retrouvent dans le compte d'exploitation (critère 5, rubriques achat et charges) donc valorisés une seconde fois.