

**DELEGATION DE SERVICE PUBLIC  
POUR L'EXPLOITATION DE LA MAISON DE L'ALSACE à PARIS**

**RAPPORT D'ANALYSE DE L'UNIQUE OFFRE**

**Rappel du contenu et des critères de jugement des offres (art. 10.1.2. du règlement de consultation)**

La commission émet son avis sur les offres selon les critères de jugement suivants, sans ordre d'importance hiérarchique, étant considéré que le projet est regardé dans sa globalité :

- Projet des candidats pour faire de la Maison de l'Alsace à Paris une véritable ambassadrice de l'Alsace dans le respect de la mission du délégataire telle que définie à l'article 3 du cahier des charges (notamment : stratégie de valorisation et de commercialisation des équipements mis à disposition et de promotion, stratégie d'accueil du public et des utilisateurs de la Maison de l'Alsace, stratégie de promotion à mettre en place...). Ce critère est apprécié au vu des informations et documents, à remettre par les candidats à l'appui de leur offre, listés à l'article 7.2.1 du présent règlement de la consultation ;
- Modalités de gestion technique des équipements et de gestion administrative du contrat de délégation de service public de l'exploitation de la Maison de l'Alsace à Paris (notamment : niveau de performance dans la gestion administrative et technique des équipements appréciés en fonction des dispositions prises en ce domaine par les candidats pour répondre aux objectifs fixés dans le cahier des charges). Ce critère est apprécié au vu des informations et documents, à remettre par les candidats à l'appui de leur offre, listés à l'article 7.2.2 du présent règlement de la consultation ;
- Organisation, qualification et expérience du personnel affecté à l'exécution de la délégation de service public pour l'exploitation de la Maison de l'Alsace à Paris. Ce critère est apprécié au vu des informations et documents, à remettre par les candidats à l'appui de leur offre, listés à l'article 7.2.3 du présent règlement de la consultation ;
- Propositions financières des candidats pour l'exploitation de la Maison de l'Alsace à Paris (notamment : niveau de tarification proposée pour les usagers, niveau d'équilibre économique atteint, niveau de compensation sollicitée en regard des obligations de service public mises à la charge du délégataire, montant de la part variable de la redevance), appréciée au vu des informations et documents, à remettre par les candidats à l'appui de leur offre, listés à l'article 7.2.4 du présent règlement de la consultation.

## **Analyse de l'offre de la SEM Maison de l'Alsace**

- Projet du candidat pour faire de la Maison de l'Alsace à Paris une véritable ambassadrice de l'Alsace dans le respect de la mission du délégataire telle que définie à l'article 3 du cahier des charges (notamment : stratégie de valorisation et de commercialisation des équipements mis à disposition et de promotion, stratégie d'accueil du public et des utilisateurs de la Maison de l'Alsace, stratégie de promotion à mettre en place...). Ce critère est apprécié au vu des informations et documents, à remettre par les candidats à l'appui de leur offre, listés à l'article 7.2.1 du présent règlement de la consultation

L'offre s'inscrit manifestement et largement dans les contours de la gestion et de l'exploitation assurées antérieurement par la Société Fermière, sans véritable vision ambitieuse, dynamique et prospective de la promotion de l'Alsace dans toutes ses composantes, économiques, touristiques, culturelles, institutionnelles, etc, voulue par les deux Départements délégants.

Toutefois au stade de la recevabilité et au vu du tableau d'analyse de la conformité de l'offre au cahier des charges et au règlement de consultation (annexé au présent rapport) de nombreux éléments sont incomplets ou manquants.

Ils peuvent être synthétisés comme suit :

- Pas de précision concernant l'aménagement d'un espace dédié avec signalétique adaptée,
- Absence de signalétique dans l'espace accueil pour le public (attente de consigne),
- Absence des méthodes utilisées pour la mise à jour et la modification des supports,
- Offre incomplète sur le volet programmation annuelle d'actions de promotion économique : pas de véritable proposition de programme annuel d'actions de promotion économique différencié de la programmation événementielle, mis à part la référence au « samedi des jeunes entrepreneurs », à des débats qui pourraient être organisés le lundi soir, à la favorisation de rencontre et au parrainage, mise en place de 2 ou 3 vitrines sur chaque plateau (hall et étages) mettant en valeur les richesses de l'Alsace (artisanat, gastronomie) et carte des vins d'Alsace pour l'espace événementiel,
- Offre ne respecte pas les exigences du règlement de consultation et du cahier des charges au regard des remises accordées aux entreprises alsaciennes (proposition 20% contre 40% minimum dans le cahier des charges),
- Absence d'indication du nombre minimal de manifestations événementielles en lien avec l'Alsace,
- Peu d'information ou information incomplète sur les surfaces louées et les modalités pratiques de la plupart des événements,
- La promotion, prospection, communication et marketing sont insuffisamment développés. L'offre est très insuffisante sur ce point ne précisant pas les actions qui seront réellement menées, le candidat se positionnant plutôt comme un diffuseur de messages qui lui parviendront déjà réalisés plutôt que comme un concepteur
- Le candidat ne propose aucune fonction commerciale au sein de son équipe.
- Conditions de mise à disposition des locaux aux deux Départements, aux entreprises et organismes ayant un lien avec l'Alsace, conformément aux précisions figurant aux articles 39 et 40 du cahier des charges remises non conformes à celles imposées par le cahier des charges, tant dans leur montant que leurs bénéficiaires
- En outre, aucune formule d'indexation des tarifs applicables aux usagers n'est proposée.

Ces carences manifestes traduisent l'irrecevabilité de l'offre.

Nonobstant, cette irrecevabilité, le présent rapport examine certains autres points de l'offre permettant aux membres de la commission d'avoir une vision globale de cette dernière.

- Modalités de gestion technique des équipements et de gestion administrative du contrat de délégation de service public de l'exploitation de la Maison de l'Alsace à Paris (notamment : niveau de performance dans la gestion administrative et technique des équipements appréciés en fonction des dispositions prises en ce domaine par les candidats pour répondre aux objectifs fixés dans le cahier des charges). Ce critère est apprécié au vu des informations et documents, à remettre par les candidats à l'appui de leur offre, listés à l'article 7.2.2 du présent règlement de la consultation

Sur ces points, l'offre répond globalement aux attentes du règlement de la consultation.

Mais l'intervention en cas de sinistre est incomplète, notamment lors d'un sinistre durant la période de fermeture de la Maison de l'Alsace.

Le plan de renouvellement des biens à charge du délégataire n'est pas fourni.

Concernant l'identification du délégataire, la SEML Maison de l'Alsace est clairement identifiée. Néanmoins, une modification substantielle de son actionnariat est envisagée, avec l'entrée d'un nouvel actionnaire (MDA Partner's SAS) détenant un tiers du capital porté à 180 000€. Les deux départements, actuellement majoritaires, passeraient sous le seuil de 50%. Cette proposition de modification du capital n'a pas fait l'objet d'une discussion entre actionnaires de référence.

- Organisation, qualification et expérience du personnel affecté à l'exécution de la délégation de service public pour l'exploitation de la Maison de l'Alsace à Paris. Ce critère est apprécié au vu des informations et documents, à remettre par les candidats à l'appui de leur offre, listés à l'article 7.2.3 du présent règlement de la consultation

L'interlocuteur des délégants est clairement identifié. Concernant le volet ressources humaines, la réponse est trop partielle. En effet, si un organigramme est fourni, il ne mentionne pas le caractère emploi à temps plein ou partiel des différents postes, aussi bien du personnel actuel que futur. L'offre mentionne le nombre de personnes complémentaires affectées à l'exécution du service public, sans préciser les qualifications, aucune fonction commerciale dans l'organisation n'étant proposée.

La qualification professionnelle du régisseur et son CV sont précisés. Le CV ne semble pas véritablement en adéquation avec la fonction de régisseur, telle qu'habituellement définie. Par ailleurs, l'identité de la personne chargée des fonctions de chef d'établissement n'est pas mentionnée.

- Propositions financières des candidats pour l'exploitation de la Maison de l'Alsace à Paris (notamment : niveau de tarification proposée pour les usagers, niveau d'équilibre économique atteint, niveau de compensation sollicitée, montant de la part variable de la redevance), appréciée au vu des informations et documents, à remettre par les candidats à l'appui de leur offre, listés à l'article 7.2.4 du présent règlement de la consultation

Dans le cadre d'une expertise neutre de l'offre sous son angle financier, le Département du Bas-Rhin a chargé le Cabinet Michel KLOPFER d'une analyse financière de l'offre jointe en annexe.

Le cabinet relève que « le candidat a présenté une offre financière très détaillée et fouillée. Tous les éléments nécessaires pour analyser l'offre présentée sont disponibles ».

Néanmoins, il relève nombre de points d'interrogations dans l'offre présentée :

- Incohérence entre le compte de résultat prévisionnel du mémoire et celui présenté dans la note explicative du plan d'affaires, par un différentiel de chiffre d'affaires de 70K€ pour l'année N+1 ainsi que sur tous les autres exercices,
- Absence d'indication relative au nombre de salariés prévu et au détail des travaux prévus en première année,
- Les hypothèses de chiffre d'affaires et de charges d'exploitation prêtent à interrogations, notamment sur le fondement du taux d'occupation, le caractère élevé des taxes, des différences significatives du montant global de compensation demandé au délégant,
- La viabilité financière globale de la société ne paraît pas assurée. Ainsi, malgré un fort apport d'avance en compte courant d'associés rémunéré par le nouvel actionnaire qui ne serait remboursé qu'à partir de la 7<sup>e</sup> année pleine d'exploitation (soit à l'issue de la DSP prévue), la société ne respecte pas la contrainte légale (fonds propres supérieurs à 50% du capital social) et serait sous dotée en fonds propres dès la première année et ce jusqu'à la fin de la DSP. En année 2, les fonds propres sont estimés à - 490 693€ pour une capitalisation nominale de 90 000€,
- La rentabilité d'exploitation des 4 premières années est très faible, notamment en raison des charges de personnel, des charges d'exploitation, communication, et impôts surdimensionnées par rapport à la valeur ajoutée dégagée.

Par ailleurs, si le candidat fournit effectivement des éléments concernant le montant de la compensation financière demandée, il ne précise aucunement son évaluation, les modalités de paiement et d'indexation

En outre, si le montant de la garantie à première demande est indiqué, ses caractéristiques ne sont pas précisées.

## **CONCLUSION**

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, il apparaît clairement que la SEML Maison de l'Alsace à Paris, seule candidate déclarée à la DSP, a produit une offre présentant des non conformités significatives tant par rapport au cahier des charges qu'au règlement de la consultation.

Or, de jurisprudence constante, le juge administratif considère que « lorsque le règlement de la consultation ou le cahier des charges impose la production de documents ou de renseignements à l'appui des offres, l'autorité habilitée à signer la convention de délégation de service public ne peut, après avis de la commission mentionnée à l'article L. 1411-5 du code général des collectivités territoriales, engager de négociation avec un opérateur économique dont l'offre n'est pas accompagnée de tous ces documents ou renseignements que si cette insuffisance, d'une part, ne fait pas obstacle à ce que soit appréciée la conformité de l'offre aux exigences du cahier des charges et, d'autre part, n'est pas susceptible d'avoir une influence sur la comparaison entre les offres et le choix des candidats qui seront admis à participer à la négociation » (cf. arrêt du Conseil d'Etat n° 342158 du 5 janvier 2011).

Dès lors, il est proposé d'inviter la CDSP compétente à déclarer l'offre de la SEML Maison de l'Alsace **NON-CONFORME ce qui s'opposerait à toute négociation ultérieure avec ce candidat.**

**Fait le 14/01/2015**

**Par M. Jean-Pierre FLORENCE**  
Service de l'Economie, du  
Tourisme et de la Montagne

**et par M. Marc HEIBEL**  
Direction du développement  
économique territorial et  
international

