RÉPONSES AUX QUESTIONS DES CANDIDATS

Procédure : **Concession de service public**

Objet du contrat :

Concession de service public pour la gestion et l'exploitation de quatre établissements d'accueil du jeune enfant et d'un lieu d'accueil enfants-parents – Ville de Chennevières-sur-Marne

Date limite de remise des offres : **11/12/2026 à 12h00** (date reportée, en remplacement du 27/11/2026 – voir addendum)

Questions	Date	Réponses	Validation
Question 1 : Les articles 15.1 et 15.2 attribuent les grosses réparations du clos et du couvert au concessionnaire et à la Ville. Quels travaux restent à la charge de la Ville ? Pouvez-vous harmoniser ces articles ?	20/10/2026	**Aucun poste de gros entretien ou de grosses réparations n'est mis à la charge de la Ville.** Le concessionnaire réalise et finance, sous sa maîtrise d'ouvrage, les travaux de gros entretien et de grosses réparations des biens meubles et immeubles mis à disposition, y compris le clos et le couvert au sens de l'article 606 du code civil (fondations, structures porteuses, charpente, couverture, ravalements, façades, menuiseries extérieures), sans indemnité ni revalorisation de la compensation (article 15.1 du projet de contrat ; article 4.2 du document-programme ; article 2.1 du règlement de la consultation). L'article 15.1 déroge expressément à l'article 15.2. **Harmonisation :** l'article 15.2 sera mis en cohérence par addendum. Il ne conservera que la faculté, pour la Ville, de décider à son initiative de travaux d'investissement lourds (article 25) et les travaux de relocalisation du multi-accueil Jean Deplus (article 12), à l'exclusion de toute obligation de gros entretien ou de grosses réparations. **Restent à la charge de la Ville, en sa qualité de propriétaire :** • l'assurance dommages aux biens des immeubles et équipements lui appartenant (article 35) ; • la taxe foncière (article 29.1) ; • les travaux d'aménagement et l'acquisition du mobilier du futur site de Jean Deplus (article 12) ; • l'exercice des garanties légales, notamment décennale, sur les ouvrages dont elle est propriétaire (article 16.3).	
Question 2 : Pouvez-vous fournir un tableau Ville/concessionnaire distinguant entretien, réparation et renouvellement : bâtiments, chauffage, ventilation, plomberie, électricité, espaces verts, jeux extérieurs et contrôles réglementaires ?	20/10/2026	Le DCE ne comporte pas de tableau de répartition distinct. Le tableau ci-dessous le reconstitue à partir des articles 4.2, 13, 15, 16 et 17 du projet de contrat et de l'article 4.2 du document-programme. **C** = concessionnaire. **Domaine** / **Entretien, maintenance** / **Réparation** / **Renouvellement** / **Références** Bâtiments : clos et couvert (structures, charpente, couverture, façades, menuiseries extérieures) / C / C / C / Art. 13, 15.1 Bâtiments : second œuvre et aménagements intérieurs / C / C / C / Art. 15.1, 16.1	

Chauffage	C	C	C	Art. 4.2, 15.1, 16
Ventilation (VMC, CTA, gaines)	C	C	C	Art. 4.2, 15.1, 16.3
Plomberie, sanitaires, eau chaude (dont légionelles)	C	C	C	Art. 15.1, 16.1
Électricité, sécurité incendie	C	C	C	Art. 15.1, 16.1
Espaces verts et abords	C	C	C	Art. 16.1
Jeux extérieurs	C	C	C	Art. 16.1, 17
Contrôles réglementaires	C (organise, finance, transmet les rapports à la Ville)	C (levée des non-conformités)	–	Art. 16.2, 19.8

Précisions :

- les renouvellements effectués dans le cadre d'une maintenance corrective sont considérés comme de la maintenance (article 16.2) ; les renouvellements programmés figurent au plan prévisionnel de renouvellement (annexe 3) ;
- les engagements de maintenance, équipement par équipement, sont à proposer par le candidat (annexe 8) ;
- la Ville ne conserve que les charges listées en réponse à la question 1 ; en particulier, lorsqu'une anomalie ou un vice relève de ses garanties légales, les mesures conservatoires d'urgence prises par le concessionnaire sont à sa charge (article 16.3, alinéa 4).

Question 3 : Pour chaque bâtiment, merci de transmettre les diagnostics et rapports disponibles (amiante, plomb, sécurité, contrôles, énergie), les travaux réalisés depuis 2021, les réserves non levées et les travaux programmés.	20/10/2026	Le dossier de consultation des entreprises (DCE) ne comporte pas de diagnostics individualisés par bâtiment. Par ailleurs, compte tenu de l'ancienneté du patrimoine concerné, aucun diagnostic n'a été effectué depuis 2021.	
Question 4 : La Coccinelle : disposez-vous d'un chiffrage des travaux, d'un repérage amiante avant travaux et d'une étude de structure pour l'ouverture des murs porteurs ? Si oui, pouvez-vous les transmettre ?	20/10/2026	**Chiffrage :** le DCE ne comporte pas de chiffrage des travaux. Il précise le programme fonctionnel, le programme technique par lot et un plan après travaux au stade de la pré-esquisse (annexe informative « La Coccinelle » du document-programme). L'estimation du coût global d'investissement est à produire par le candidat (article 4.2 du règlement de la consultation, partie 1 ; article 3.6 du document-programme). **Amiante :** aucune étude amiante n'a été réalisée **Étude de structure :** aucune étude de structure n'est jointe au DCE. Les études nécessaires à l'ouverture des murs porteurs sont à la charge du concessionnaire, maître d'ouvrage des travaux (article 12).	

Question 5 : La Coccinelle : pouvez-vous transmettre les prescriptions PMI et son avis sur le programme et le plan ? Les travaux visent-ils le maintien des modulations actuelles ou l'accueil de 20 enfants sur toute l'amplitude ?	20/10/2026	**PMI :** Aucun avis de la PMI sur le programme et le plan à ce jour. Le plan après travaux est un plan indicatif de pré-esquisse. Le candidat proposera par ailleurs des réunions de travail avec la Ville et la PMI pour mettre l'aménagement en adéquation avec leurs attentes (article 3.6 du document-programme). **Capacité visée :** le projet de contrat prévoit pour La Coccinelle 20 places en journée complète, ouvertes du lundi au vendredi de 7h à 19h (préambule et article 3), et le programme fonctionnel prévoit 20 berceaux (dortoirs de 6, 4 et 10 berceaux). L'objectif est donc l'accueil de 20 enfants sur toute l'amplitude d'ouverture. L'agrément correspondant de la PMI est une condition de démarrage du service (article 6 du projet de contrat ; article 3.2 du document-programme).	
Question 6 : La Coccinelle : quelle échéance pour les travaux ? Une fermeture et un accueil provisoire sont-ils possibles ? Quelle prise en charge des charges maintenues et pertes de recettes, et quel maintien de compensation si fermeture inférieure à 6 mois	20/10/2026	**Échéance :** le DCE ne fixe pas de date de réalisation des travaux. Le contrat prend effet le 1er septembre 2027 (article 6). Le candidat justifie dans son offre le calendrier prévisionnel et les modalités de réalisation, en distinguant les travaux en site occupé et ceux nécessitant une fermeture du multi-accueil (article 4.2 du règlement de la consultation, partie 1). **Fermeture et accueil provisoire :** une fermeture est admise si elle est justifiée et limitée dans l'offre. Le DCE ne prévoit pas de solution d'accueil provisoire. Le candidat présente ses mesures de continuité du service public (annexe 10). **Charges et recettes :** les travaux de La Coccinelle sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage et aux risques et périls du concessionnaire (articles 12 et 13). Les charges maintenues et les pertes de recettes d'une fermeture inférieure à six mois sont donc supportées par le concessionnaire et à intégrer à son compte d'exploitation prévisionnel ; la compensation forfaitaire de l'article 30 est maintenue. L'article 25 ne s'applique qu'aux interruptions de plus de six mois résultant de travaux d'investissements lourds décidés par la Ville ou d'une prescription de la PMI ou d'une autre autorité, hors manquement du concessionnaire. Dans ces hypothèses, la Ville prend à sa charge les conséquences financières de l'interruption (charges maintenues et pertes de recettes justifiées) et, corrélativement, la compensation de l'article 30 est neutralisée au prorata de la durée et des places concernées. L'article 25 sera complété par addendum pour préciser qu'il ne s'applique pas aux travaux de La Coccinelle mis à la charge du concessionnaire par l'article 12, quelle que soit la durée de la fermeture qu'ils nécessitent et alors même qu'ils répondent à des prescriptions de la PMI. En cas de décision de la Ville de fermer l'établissement ou de réduire l'activité, l'article 34.1 s'applique.	
Question 7 : Les articles 46 et 46.2 du contrat et 3.2 du programme divergent sur l'amortissement et l'indemnisation. Quelle règle retenir pour les travaux Coccinelle et les renouvellements, notamment leur rachat à la valeur nette comptable ?	20/10/2026	Les articles 29.3, 45.2, 46 (alinéa 1) et 46.2 du projet de contrat, ainsi que l'article 7.1 du document-programme et l'article 2.1 du règlement de la consultation, seront harmonisés par addendum selon la règle suivante, conforme au principe posé par l'article 3.2 du document-programme : • **Amortissement :** l'ensemble des investissements financés par le concessionnaire (travaux de La Coccinelle, aménagements, gros entretien et grosses réparations, mobilier, renouvellements) est amorti sur sa durée d'utilisation, dans la limite de cinq ans et de la durée restant à courir du contrat, de sorte qu'il soit intégralement amorti à l'échéance normale du 31/08/2032 (article 29.3 du projet de contrat ; articles 3.2 et 7.1 du document-programme). La part financée par des subventions d'investissement n'est pas amortie par le concessionnaire. • **Échéance normale :** les biens de retour, y compris les travaux et	

		aménagements réalisés par le concessionnaire, sont remis gratuitement, sans indemnité ni rachat à la valeur nette comptable (article 46, alinéa 1 ; article 46.2 a). • **Fin anticipée :** en cas de résiliation pour motif d'intérêt général, la seule indemnisation est la valeur nette comptable des investissements financés par le concessionnaire, déterminée selon les règles d'amortissement de l'article 29.3 sur la base de tableaux d'amortissement validés par la Ville, et les frais de rupture des contrats de travail non repris (article 45.2). La valeur nette comptable s'entend déduction faite de la part financée par des subventions. • **Rachat :** en cas de fin anticipée, quelle qu'en soit la cause, la valeur nette comptable non amortie est réglée au concessionnaire sortant par le nouveau concessionnaire ou, à défaut, par la Ville ; en cas de résiliation pour motif d'intérêt général, ce règlement constitue l'indemnité de l'article 45.2 et ne s'y ajoute pas (article 46.2 a).	
Question 8 : La Coccinelle : des démarches de financement Caf sont-elles engagées ? Merci de transmettre les éléments disponibles et de préciser comment cette aide sera traitée dans le financement des travaux et le calcul de la compensation.	20/10/2026	**Démarches :** le DCE ne fait état d'aucune démarche de financement Caf déjà engagée. Il appartient au concessionnaire de solliciter les subventions d'investissement de la Caf et des autres partenaires et d'en présenter le plan de financement dans son offre (article 3.6 du document-programme ; articles 12 et 31.1 du projet de contrat). **Traitement :** une subvention d'investissement obtenue vient en diminution du montant à financer par le concessionnaire. Elle figure au plan de financement de l'offre (tableau « Dotation Investissement initial ») et les amortissements, comme la valeur nette comptable éventuellement indemnisable, portent sur la seule part financée par le concessionnaire. Une subvention inscrite au plan de financement de l'offre n'est pas déduite de la compensation ; la non-obtention d'une subvention n'est pas supportée par la Ville (article 31.1).	
Question 9 : Par site et par mois en 2025-2026 : heures réalisées/facturées, inscrits par accueil, durée moyenne des contrats ? Pour les 3 multi-accueils : présences 7h-8h et 18h-19h par jour de semaine et quart d'heure (à défaut 1:2h), sur période représentative ?	20/10/2026	Un état des heures et présence des enfants sera joint au DCE	
Question 10 : Merci de fournir un tableau RH actualisé cohérent avec les organigrammes : postes pourvus/vacants, ETP, salaires contractuels hors absences, primes, fins de CDD, retours prévus, accords d'entreprise et avantages	20/10/2026	Le tableau transmis en annexe informative recense, par établissement, les agents présents au 1er septembre 2026 : poste, ancienneté dans le poste, ETP, statut, diplôme, rémunération de juin 2026, totaux 2025, prime annuelle et avantages. C'est le document à prendre en compte en priorité pour élaborer votre offre. Un nouveau document est transmis avec comme onglet LAEP.	

sociaux.			
Question 11 : Onglet « LAEP RPE » : quelles quotités sont affectées à chaque service et à reprendre ? Pour les deux agents détachés d'office, merci de préciser leur affectation et leur coût employeur complet.	20/10/2026	L'onglet a été modifié seul le LAEP reste dans le périmètre de la concession. Cette mission est effectuée par un prestataire confère organigramme et tableau des effectifs.	
Question 12 : La Bergamote : combien d'assistantes maternelles actives, quelles capacités d'agrément, places disponibles/occupées et départs prévus avant reprise ? Quelles règles de rémunération, d'indemnisation et de remplacement ?	20/10/2026	**Ce que le DCE indique :** la crèche familiale offre 40 places, les enfants étant accueillis au domicile des assistantes maternelles agréées (article 1 du règlement de la consultation ; article 3 du projet de contrat). Confère au tableau mis à jour.	
Question 13 : La Bergamote : la déclaration Caf cite 180 k€ d'indemnités exceptionnelles en 2025 et 108 k€ d'ajustement de masse salariale en 2026. Quelles évolutions d'effectifs ou d'organisation expliquent cet ajustement ? Sont-elles réalisées ?	20/10/2026	Les éléments demandés relèvent du secret des affaires. Les candidats s'engagent sur leurs propres effectifs prévisionnels (articles 18.4 et 18.7).	
Question 14 : Article 31.1 : pouvez-vous confirmer que les aides intégrées au CEP ne seront pas déduites une seconde fois de la compensation ? Quel traitement s'applique aux nouvelles aides de fonctionnement et aux subventions d'investissement ?	20/10/2026	Confère article 31.1 et 31.2	

<u>Question 15 :</u> La redevance annuelle de 72 713,54 € est-elle imposée aux candidats ? Ce montant est-il HT ou TTC et soumis à TVA ?	20/10/2026	**Oui.** Le montant est en TTC	
Observations générales : Série de questions reçue le 27/10/2026 relative au règlement de la consultation.	27/10/2026	L'autorité concédante rappelle que, conformément à une jurisprudence constante, elle apporte aux candidats, avant le dépôt des offres, une information suffisante sur la nature et l'étendue des besoins à satisfaire, notamment en répondant aux questions posées et en complétant le dossier de consultation par addendum dans des conditions garantissant l'égalité des candidats et leur laissant un délai suffisant pour remettre leurs offres. Elle rappelle également que le règlement de la consultation est obligatoire dans toutes ses mentions et qu'une offre ne respectant pas les exigences du dossier de consultation, telles que précisées par les présentes réponses et les addenda, notamment en matière de reprise du personnel (annexe 6) et d'engagements environnementaux et sociaux (annexe 13), serait éliminée comme irrégulière. **Report de la date limite de remise des offres :** les précisions et rectifications apportées par addendum ne modifient pas l'économie générale de la consultation ni les exigences déjà fixées par le document-programme et le règlement de la consultation ; elles lèvent des ambiguïtés et corrigent des erreurs matérielles. Par mesure de bonne administration et afin que tous les candidats disposent, à compter de la publication de l'addendum et des pièces complémentaires annoncées en réponse aux questions 3 à 13, d'un délai suffisant pour en tenir compte dans des conditions égales et transparentes, la date limite de remise des candidatures et des offres, initialement fixée au 27 novembre 2026 à 12h00, est néanmoins reportée au **11 décembre 2026 à 12h00**. Conformément à l'article 10 du règlement de la consultation, les délais de réception des demandes de renseignements complémentaires et de communication des réponses sont décalés d'autant et calculés à partir de cette nouvelle date. Un avis rectificatif est publié en conséquence.	
Question 16 : Forme imposée aux groupements et interdiction des candidatures multiples (article 2 du RC).	27/10/2026	**Forme des groupements :** l'article 2.2 du règlement de la consultation admet les candidatures individuelles et les candidatures en groupement, solidaire ou conjoint ; la mention selon laquelle le mandataire d'un groupement conjoint « sera solidaire » vise la forme que le groupement devra revêtir pour l'exécution du contrat, et non une condition de recevabilité de la candidature ou de l'offre. Pour écarter toute lecture contraire, l'addendum précise que, conformément à l'article R. 3123-10 du code de la commande publique, aucune forme juridique déterminée n'est exigée des groupements au stade de la candidature et de l'offre, et que l'exigence de solidarité, justifiée par la continuité de l'accueil de 140 enfants, la reprise du personnel et la réalisation de travaux sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire, s'appliquera au groupement attributaire après l'attribution du contrat, en application du second alinéa du même article. **Candidatures multiples :** l'interdiction, pour un même opérateur, de présenter à la fois une candidature individuelle et une candidature en groupement, ou d'être membre de plusieurs groupements, est maintenue. Elle est justifiée par la confidentialité des offres et des négociations, par la nécessité de garantir l'indépendance et la comparabilité des propositions et par la prévention des ententes entre candidats ; elle s'applique à tous les opérateurs dans les mêmes conditions et ne restreint pas l'accès à la consultation, chaque opérateur demeurant libre de choisir la forme de sa participation.	

Question 17 : Nombre et numérotation des parties du mémoire technique et financier ; périmètre des engagements de développement durable (article 4.2 du RC).	27/10/2026	**Numérotation :** le mémoire technique et financier comporte six parties, et non cinq ; la double numérotation « Partie 3 » est une erreur matérielle. L'article 4.2 sera rectifié par addendum comme suit, les plafonds de pages étant inchangés et totalisant 160 pages : • Partie 1 : projet d'aménagement du multi-accueil « La Coccinelle » (20 pages) ; • Partie 2 : projet d'équipement des 4 EAJE et du LAEP (10 pages) ; • Partie 3 : exploitation (100 pages) ; • Partie 4 : gestion patrimoniale des structures (5 pages) ; • Partie 5 : dimension écologique dans la vie de la crèche (5 pages) ; • Partie 6 : partie financière (20 pages). Les renvois de l'article 8 seront mis en cohérence avec cette numérotation. **Périmètre des engagements de développement durable :** la partie 1 traite uniquement des choix de conception, de matériaux et de performance énergétique propres aux travaux de La Coccinelle et à l'exploitation du bâtiment rénové ; la partie 2 traite des choix de mobilier, de matériaux et de fournisseurs pour l'équipement des cinq structures (écoresponsabilité, recyclage) ; la partie 5 traite des pratiques d'exploitation (entretien, achats courants, alimentation, déchets, pédagogie, sensibilisation, démarche d'entreprise) et comporte l'annexe 13 renseignée. Un engagement présenté dans une partie n'a pas à être répété dans une autre ; chaque engagement est apprécié une seule fois, au titre du sous-critère auquel la partie se rattache (article 8.1-1 pour la partie 1 ; article 8.1-4 pour les parties 2, 4 et 5).
Question 18 : Annexe 13 du projet de contrat (engagements environnementaux et sociaux) annoncée mais non jointe.	27/10/2026	**L'annexe 13 est, comme les annexes 3, 4, 5, 8, 9, 10 et 11 du projet de contrat, une pièce établie par le candidat à partir de son offre.** Son contenu est entièrement défini par le dossier de consultation : l'article 4.2 du règlement de la consultation et l'article 22.4 du projet de contrat précisent qu'il appartient au candidat de formuler des engagements environnementaux et sociaux chiffrés et datés, en indiquant pour chacun l'indicateur retenu, sa méthode de calcul, sa fréquence de mesure et sa valeur cible, ainsi que le calendrier du plan d'actions et du plan de progrès et l'identification du référent environnemental et social, dans les domaines énumérés à l'article 22.4. Il appartenait donc aux candidats de rédiger cette annexe sur cette base, le dossier de consultation ne prévoyant pas de formulaire pour les annexes produites par les candidats. **Afin de lever toute ambiguïté résultant de la mention de l'annexe 13 dans la liste des annexes du projet de contrat, et pour faciliter la présentation et la comparaison des offres,** l'autorité concédante met néanmoins à la disposition de l'ensemble des candidats, par addendum, un cadre de présentation de l'annexe 13 sous la forme d'un tableau à renseigner (domaine, engagement, indicateur, méthode de calcul, fréquence, valeur de référence, valeur cible et échéance), complété du calendrier des plans d'actions et de progrès et des modalités de restitution. L'utilisation de ce cadre est recommandée ; un candidat qui présenterait ses engagements sous une autre forme comportant les mêmes rubriques ne verrait pas son offre écartée pour ce motif. Il est rappelé que ces engagements constituent des conditions d'exécution du contrat au sens des articles L. 3114-2 et L. 3114-2-1 du code de la commande publique et sont sanctionnés par la pénalité prévue à l'article 44 du projet de contrat. Leur caractère chiffré, daté et mesurable est apprécié au titre du sous-critère 4 de l'article 8.1 du règlement de la consultation.

Question 19 : Indications contradictoires concernant le profil d'acheteur (articles 0, 5 et 5.1 du RC).	27/10/2026	Le profil d'acheteur de la consultation est unique : il s'agit de la plateforme [Maximilien], sur laquelle le dossier a été mis à disposition et sur laquelle doivent être déposés les plis, transmises les questions et adressées toutes les communications. Les plis sont horodatés par cette plateforme. Les références à une autre plateforme figurant à l'article 5 du règlement de la consultation sont des erreurs matérielles et sont supprimées par addendum.
Question 19 : Bonjour, faut-il un projet d'établissement par structure au stade de la remise de l'offre ?		Oui il faut un projet d'établissement par établissement