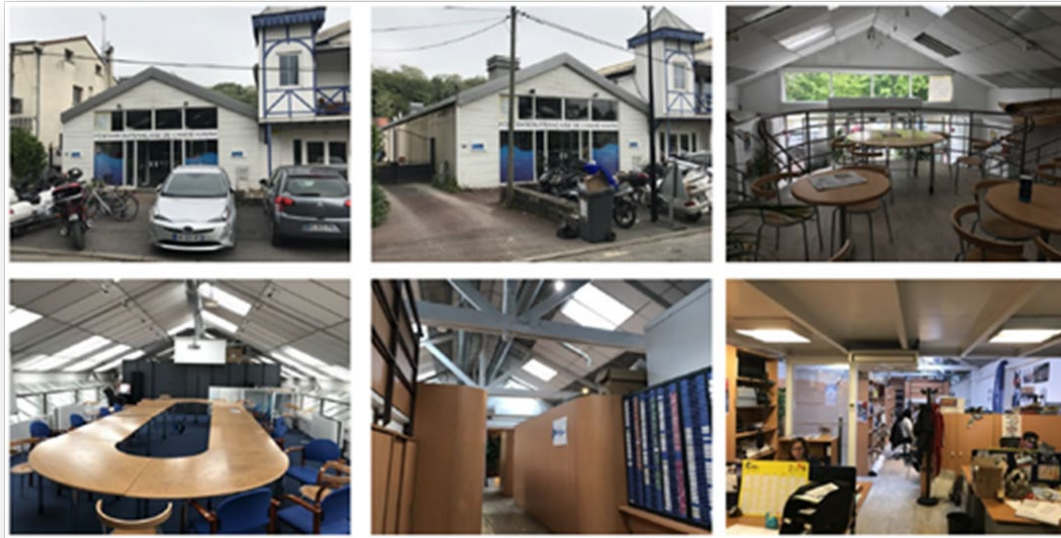




MAISON DU CK ET DES SPORTS DE PAGAIE

GENESE DU PROJET


- De l'achat de Joinville aux premières études



- Le siège de Joinville - Acheté en 1998
- Dès 2001 un audit conclut à l'inadéquation du siège fédéral à 4 points de vue:
 1. Fonctionnalité: L'accueil du public/ Le stockage / La circulation des personnels / L'informatique..
 2. Ambiance générale et climatique: espace / Ventilation / Lumière naturelle / Chauffage et climatisation..
 3. Des dérogations aux réglementations: issues de sécurité / sanitaires / absence de lumière et ventilation naturelles/ Accès PMR / espaces de travail..
 4. Image: une image qui n'est pas à la mesure des ambitions de la fédération..

GENESE DU PROJET

2011 les nouvelles études de faisabilité

- Les incertitudes d'alors :
 - Les candidatures successives malchanceuses de la France à l'organisation des JOP en 1992, 2008 et 2012
 - La construction du site olympique et paralympique de Vaires à l'état de projet
 - Abandon du projet
- 

GENESE DU PROJET

Une nouvelle donne en 2017

- Les incertitudes sont levées :
 - Septembre 2017: La France se voit attribuer les JOP PARIS 2024
 - La construction du site olympique et paralympique de Vaires devient une réalité – livraison du site en 2018 -
- Un projet en 2 étapes
 - Etape1: l'installation de nos services et de nos équipes olympiques et paralympiques à Vaires / Marne –
 - Etape2: La construction du futur siège fédéral à l'entrée du site
 - Une contrainte: livraison en 2023

GENESE DU PROJET

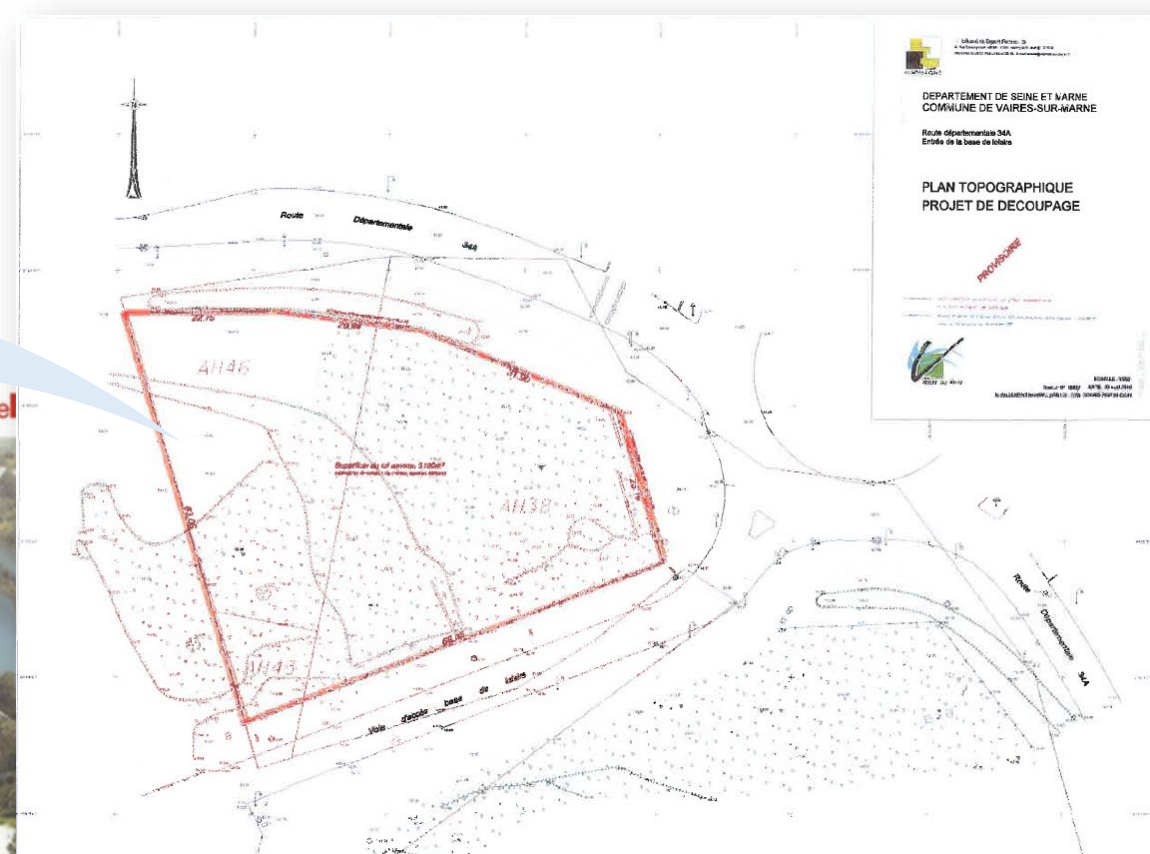
1. 2017 – Etude d’opportunité Bex – Projet FFCK Paris 2024
2. le Bureau exécutif du 13 octobre 2017 – Validation des orientations
3. Conseil Fédéral du 14 octobre 2017
 - Présentation du projet d’installation de nos services à Vaires et de la construction de la Maison du CK&SP
 - Validation du projet

| | |
|---|--|
| <p>Projet politique Paris 2024 et déménagement du siège de la FFCK</p> | <p>Dans le cadre du projet politique PARIS 2024, et dans l'esprit de conserver un héritage à la suite de cette opération d'envergure, la FFCK souhaite faire du site de Vaires-sur-Marne la vitrine du canoë kayak français.</p> <p>En complément des installations sportives en construction (qui abriteront le Pôle France Olympique ainsi que le Centre National de Formation) il est envisagé d'y transférer le siège de la fédération en 2 étapes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Transfert des services du siège à Vaires-sur-Marne en 2018,- Puis construction d'un nouveau siège fédéral sur le site à partir de 2022. <p><i>Vote de confiance pour soutenir la démarche de transfert du siège : 15 votants, 14 pour, 1 abstention</i></p> |
|---|--|

GENESE DU PROJET

- AG du 7 avril 2017 :
 - Un dossier de présentation complet
 - Donne quitus au Président Fédéral pour permettre une autorisation d'emprunt pour l'achat d'un terrain pour le siège fédéral sur Vaires sur Marne
- Conseil fédéral du 24 mars 2018
 - Présentation de l'autorisation d'emprunt soumise à l'AG pour le terrain et la construction

LE TERRAIN



PLAN DE SITUATION
Prix d'acquisition: 215 000 euros
Surface: 3000 m2 env

GENESE DU PROJET

- AG du 6 avril 2019
 - Validation de l'acquisition du terrain
- 25 juin 2019
 - Délibération du conseil municipal de Vaires autorisant cession du terrain – 3102m² à 215 000€ correspondant à l'évaluation du service des domaines.
- 10 Octobre 2019:
 - Etude de faisabilité Architecte Michel Hetiers concluant à la faisabilité sur l'emprise foncière
 - Définition du cahier des charges: Etude des besoins – ateliers avec les services – identification de scénarii différents

GENESE DU PROJET

- Conseil fédéral du 16 novembre 2019:
 - Présentation des études du cabinet Michel Hetiers

| | |
|--|---|
| Point sur le projet immobilier de la Maison du Canoë-Kayak à Vaires sur Marne | Présentation de l'étude d'architecture avec le chiffrage de plusieurs scénarios modulaires, un premier a minima en la base resserrée des besoins FFCK, les trois autres intègrent des extensions dont un avec l'intégration des besoins de la ville de Vaires sur Marne. Les estimations vont de 4,3 M€ à 13M€ en incluant les besoins de la ville. |
|--|---|

| | m ² | coût Construction | inclus Moe +AMO+DO+TLE | Inclus Relogements | TTC | + Foncier yc Notaire, Diag Sol, geometre, études geotechniques |
|--|---|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|--|
| | + VRD+EspVerts +Concessionnaires 330 000 € ht | 1800 | +25% 1,25 | + 5% 1,05 | + 20% 1,2 | 400 000,00 € ttc |
| Besoins retenu par la FFCK Phase 1 priorité 0 | 1 183 m ² | 2 458 788 € ht | 3 073 485 € ht | 3 227 159 € ht | 3 872 591,10 € ttc | 4 300 000,00 € ttc |
| Besoins Mini interprétés Phase 1 | 1 471 m ² | 2 977 944 € ht | 3 722 430 € ht | 3 908 552 € ht | 4 690 261,80 € ttc | 5 100 000,00 € ttc |
| Besoins Phase 2 | 449 m ² | 807 300 € ht | 1 009 125 € ht | 1 059 581 € ht | 1 271 497,50 € ttc | 1 300 000,00 € ttc |
| Besoins Phases 3 + 4 | 849 m ² | 1 833 192 € ht | 2 291 490 € ht | 2 406 065 € ht | 2 887 277,40 € ttc | 2 900 000,00 € ttc |
| Besoins Phase 5 (Amphi) | 1 394 m ² | 3 010 608 € ht | 3 763 260 € ht | 3 951 423 € ht | 4 741 707,60 € ttc | 4 800 000,00 € ttc |
| CUMULS | 3 874 m² | 8 109 888 € ht | 10 137 360 € ht | 10 644 228 € ht | 12 773 074 € ht | 13 300 000 € ht |

LE PROJET

- Juillet 2020: AMO CAPTOWN
 - Affiner le cahier des charges
 - Concours d'architecte
 - 7 Cabinets
 - Un jury
 - Association des instances fédérales au jury
 - Résultat: Sanna Baldé

HAHA



ALDRIC BECKMANN ARCHITECTURE



REICHEN ET ROBERT & ASSOCIES



RÉCAPITULATIFS DES PROJETS

FERRIER MARCHETTI STUDIO



LE STUDIO SANNA BALDE



AAMH



MARIN + TROTTIN ARCHITECTES



LE PROJET

- AG Septembre 2020
 - Présentation du projet architectural studio Sanna Baldé





LES VARIABLES D'AJUSTEMENT DU PROJET

1. Dimensionnement du projet

| SCENARII | FFCK | PARTENARIATS PUBLICS ET PRIVES |
|------------|--|--------------------------------|
| Scénario 1 | A Minima Joinville | 600 m2 env |
| Scénario 2 | + ou - de surface en fonction des financements | |
| Scénario 3 | | |

2. Capacités d'autofinancement

| SCENARII | FFCK | PARTENARIATS PUBLICS ET PRIVES |
|------------|-------|--------------------------------|
| Scénario 1 | 100% | 0% |
| Scénario 2 | 75% | 25% |
| Scénario 3 | 66,6% | 33,3% |

3. Le phasage dans le temps

a. Prêt

| | Le prêt |
|------------|---------|
| Scénario 1 | 15 ans |
| Scénario 2 | 20 ans |
| Scénario 3 | 25 ans |

b. Les tranches du projet

| | Le projet |
|------------|---|
| Scénario 1 | Réalisation de l'ensemble du projet |
| Scénario 2 | Réalisation partielle du projet tranche 1 |
| Scénario 3 | Réalisation partielle du projet tranche 2 |

PLAN DE FINANCEMENT

| CHARGES | 25/09/2020 | PRODUITS | 25/09/2020 |
|---------------------------------------|--------------------|---|--------------------|
| Montant travaux base HT - SANNA BALDE | 3 978 725 € | | |
| Montant MOE base HT - SANNA BALDE | 397 873 € | | |
| TOTAL Travaux et MOE TTC | 5 251 918 € | Autofinancement | 2 587 802 € |
| COUT FONCIER TTC | 250 000 € | Agence Nationale du Sport - Performance | 1 000 000 € |
| HONORAIRES AMO TTC | 226 872 € | Conseil Régional | 1 000 000 € |
| MISSIONS MOA TTC | 235 000 € | Conseil Départemental | 1 200 000 € |
| FONDATIONS SPEC. TTC | 150 000 € | Conseil Départemental - exceptionnel | 500 000 € |
| TOTAUX PROJET SOUTENANCE TTC | 6 113 790 € | Partenariats | 300 000 € |
| Aléas fondations et risques | 474 012 € | | |
| TOTAUX REVUS HAUT TTC | 6 587 802 € | TOTAL PRODUITS | 6 587 802 € |

| | Taux de soutien | PARTENARIATS (publics et privés) | AUTOFINANCE MENT | 15 ans | 20 ans | 25 ans |
|------------|-----------------|-------------------------------------|---------------------|--------|--------|--------------------|
| Scénario 1 | 40,98% | 2 700 000€ | 3 887 802€ | 1,15% | 1,28% | Pas de proposition |
| Scénario 2 | 56,16% | 3 700 000€ | 2 887 802€ | 1,15% | 1,28% | Pas de proposition |
| Scénario 3 | 60,71% | 4 000 000€ | 2 587 802€ | 1,15% | 1,28% | Pas de proposition |

PROPOSITION DU CAPB



Pôle IGA Sud
Florence VARIN
Tél. : 03.22.69.30.47
Port : 06.35.12.78.18
E-mail : florence.varin@ca-briepicardie.fr

Fédération Française de Canoë Kayak FFCK

Madame Alexandra VIGOUREUX
3 Route de Torcy
77360 VAIRES SUR MARNE

Objet : Proposition de financement

A Compiègne, le 25 février 2021

Madame,

Vous avez sollicité le Crédit Agricole Brie-Picardie dans le cadre du financement de l'acquisition d'un terrain et de la construction de la Maison du Canoë Kayak sis à VAIRES SUR MARNE (77360) et nous vous en remercions.

Pour y faire suite, vous trouverez ci-après notre proposition à **taux fixe de 3 450 000,00 € sur une durée de 15 et 20 ans.**

Nous vous précisons que cette proposition vous est donnée à titre indicatif, ces conditions sont susceptibles d'une éventuelle variation des taux, et ce, sous réserve de l'étude financière et de l'accord de notre Comité des Engagements.

Souhaitant répondre à vos attentes, nous restons à votre entière disposition pour tous renseignements complémentaires

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les plus distingués.

Florence VARIN
Chargée d'Affaires Grandes Associations.

PO FLORENCE VARIN



25/02/2021

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL BRIE PICARDIE

Société coopérative à personnel et capital variable. Etablissement de crédit. Société de courtage d'assurances.
Siège Social : 500 rue Saint Fusicien 80095 AMIENS CEDEX 3-Service Clients : n°AZUR 0 810 000 864 (prix d'un appel local)
487 625 436 RCS Amiens-Inmatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurances sous le N° 07 022 607.
SWIFT : AGRIFRPP887 – Site Internet : www.ca-briepicardie.fr (coût selon opérateur)



Fédération Française de Canoë Kayak FFCK MOYEN TERME Taux Fixe – Montant Maximum : 3 450 000,00 € Acquisition terrain et construction à VAIRES SUR MARNE (77360)

Conditions financières

| Amortissement | Durée | Taux | Echéances mensuelles | Intérêts cumulés |
|-----------------------------|--------|--------|--------------------------|------------------|
| <u>Echéances Constantes</u> | 15 ans | 1,15 % | 20 876,46 € (sans offre) | 307 762,80 € |
| <u>Echéances Constantes</u> | 20 ans | 1,28 % | 16 301,04 € (sans offre) | 462 249,60 € |

Frais de Dossier
Garantie

- ▶ 0,20 % du montant du prêt soit 6 900,00 €
- ▶ Privilège de Prêteur de Deniers et hypothèque sur objet du prêt

Conditions de remboursement

Echéances constantes

- ▶ Amortissement progressif du capital et intérêts dégressifs avec un différé d'amortissement en capital de 12 mois.

Périodicité de Remboursement
Base de calcul

- ▶ Mensuelle
- ▶ 30/360

Conditions d'utilisation

Signature contrat de prêt

- ▶ au plus tard un mois à compter de l'édition du contrat de prêt

Déblocage des fonds

- ▶ La mise disposition des fonds devant être réalisé au plus tard 6 mois après la date d'édition du contrat.
Passé ce délai, aucune nouvelle demande de mise à disposition de fonds ne pourra être acceptée par le Prêteur

Remboursement anticipé

- ▶ Indemnité de gestion : dans tous les cas : 2 mois d'intérêts calculés au taux du prêt sur le montant remboursé par anticipation.
- ▶ Indemnité financière contractuelle

Validité de l'offre

- ▶ 1 mois à compter du 26 février 2021.

Nous vous précisons que cette proposition vous est donnée à titre indicatif, ces conditions sont susceptibles d'une éventuelle variation des taux, et ce, sous réserve de l'étude financière et de l'accord de notre Comité des Engagements.

CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL BRIE PICARDIE

25/02/2021

Société coopérative à personnel et capital variable. Etablissement de crédit. Société de courtage d'assurances.
Siège Social : 500 rue Saint Fusicien 80095 AMIENS CEDEX 3-Service Clients : n°AZUR 0 810 000 864 (prix d'un appel local)
487 625 436 RCS Amiens-Inmatriculée au Registre des Intermédiaires en Assurances sous le N° 07 022 607.
SWIFT : AGRIFRPP887 – Site Internet : www.ca-briepicardie.fr (coût selon opérateur)

PROPOSITION DU CAPB

| | Scenario1 | Scenario 1 bis | | Scenario 2 | | Scenario 3 | |
|-----------------|--------------------------------|----------------|---------|-------------|---------|-------------|---------|
| Montant emprunt | 3 887 802 € | 3 450 000 € | | 2 887 802 € | | 2 587 802 € | |
| Durée | Non pris en charge par le CAPB | 15 ans | 20 ans | 15 ans | 20 ans | 15 ans | 20 ans |
| Taux | | 1,15% | 1,28% | 1,15% | 1,28% | 1,15% | 1,28% |
| mensualités | | 20 876 | 16 254 | 17 475 | 13 605 | 15 659 | 12 192 |
| Coût annuel | | 250 512 | 195 048 | 209 700 | 163 260 | 187 908 | 146 304 |
| Coût du crédit | | 307 762 | 450 987 | 257 610 | 377 496 | 230 848 | 338 280 |

POINTS DE VIGILANCE

- Etudes de sol
 - Implantation des piliers et poteaux
 - Evolution des coûts potentiels de fondations en fonction de l'analyse des sols
 - Différentiel de 175 K€ entre les fondations à 10 m et 15 m
 - Analyse actuelle sur 11,5m
 - Diagnostic de dépollution
 - Dispositions prévues dans la promesse de vente
 - Prise en charge des coûts de dépollution
 - Par la Mairie: jusqu'à 50 K€
 - Par la FFCK : coûts au-delà
 - Coûts maximum estimés au 25/02/2021 : 68 K€
 - Etudes complémentaires en cours de demande pour affiner l'estimation

