

2020 DFA 29 Signature d'un contrat de concession de travaux pour la rénovation et l'exploitation de l'établissement dénommé « Le Chalet de la Porte Jaune » (12^{ème}).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris est propriétaire de l'établissement le « Chalet de la Porte Jaune » situé dans le Bois de Vincennes, avenue de Nogent sur le Lac des Minimes à Paris 12^{ème} arrondissement,.

Ce pavillon a fait l'objet d'une occupation privative du 1^{er} octobre 2007 au 30 septembre 2019 en vertu d'une convention d'occupation du domaine public (CODP) en date du 1^{er} octobre 2007. Après approbation par le Conseil de Paris du 30 septembre au 3 octobre 2019, un avenant de prolongation a été signé le 14 octobre 2019 pour prolonger l'occupation jusqu'au 30 juin 2020.

Caractéristiques du site

Le Chalet de la Porte Jaune occupe une emprise de 8 000 m² environ correspondant à la superficie de l'une des îles du lac des Minimes. Elle est accessible par l'Avenue de Nogent puis par la traversée d'un pont, inclus dans le périmètre de la concession.

La concession est composée de 3 bâtiments :

- le Belvédère de 1 020 m² comprenant un sous-sol partiel et un rez-de-chaussée modulable en un ou plusieurs salons ;
- le Chalet de 618 m² avec un sous-sol, un rez-de-chaussée et un étage ;
- la Fermette de 318 m² avec rez-de-chaussée comprenant un salon et une terrasse.

L'établissement dispose par ailleurs de terrasses extérieures ombragées.

Caractéristiques de la précédente CODP

Au titre de la précédente CODP, la Ville percevait une redevance égale à un pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes (10,5% jusqu'à 3,5 M€ de CA HT, 12,5% jusqu'à 5 M€ de CA HT, 15% au-delà). Une redevance minimum garantie annuelle était établie à hauteur de 350 000 € (valeur 2007).

L'exploitation de l'établissement a généré un chiffre d'affaires moyen de 3 690 770,34 € de 2007 à 2018. La totalité de la redevance perçue s'élève à 4 896 446,33 € sur 12 ans.

Le programme contractuel de travaux de 1,48 M€ hors taxes (HT) a été réalisé.

Procédure de renouvellement

La Ville de Paris a publié le 10 décembre 2018 un avis d'appel à la concurrence pour l'attribution d'une concession de travaux d'une durée de 12 ans, à compter de la date de mise à disposition des biens. Cette durée doit permettre d'assurer à la Ville de Paris le versement d'une redevance tenant compte des avantages de toute nature retirés par le concessionnaire du fait de l'exploitation de l'établissement. Elle doit également assurer à ce dernier l'amortissement des investissements réalisés, avec un retour sur les capitaux investis.

Le programme minimum de travaux prescrits par la Ville, dont le montant minimum était évalué à 320 000 € HT, comprenait a minima le remplacement des garde-corps de l'escalier, l'amélioration de la performance thermique des bâtiments, la rénovation des surfaces minérales en extérieur, la modification des mobiliers extérieurs pour les mettre en cohérence avec l'esthétique du Bois de Vincennes, la mise aux normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, la reprise des compositions paysagères, la dépose des cabanons de stockage en structure légère, la mise aux normes du local poubelle ou encore la reprise du pont d'accès.

Le cahier des charges de la consultation prévoyait une destination de café-restaurant avec activité de réception, ouvert toute l'année.

La redevance devait être assise sur un pourcentage du chiffre d'affaires HT réalisé sur le site. Le montant minimal garanti de la redevance annuelle était fixé à 200 000 € HT (valeur 2019).

Le règlement de la consultation indiquait que les offres seraient examinées au regard des critères suivants hiérarchisés selon un ordre décroissant d'importance :

- La qualité des propositions architecturales, paysagères et patrimoniales et leur adéquation au programme de travaux ;
- La qualité du projet d'exploitation, en fonction de sa capacité à contribuer au respect de la destination du lieu, à son animation, à son ouverture à un public varié et à son intégration dans son environnement ;
- La proposition de redevance du candidat : taux de redevance variable et redevance minimale garantie proposés ;
- La robustesse économique de l'offre.

11 candidatures ont été déposées. La commission citée à l'article L. 1411-5 du CGCT a décidé, lors de sa séance du 19 mars 2019, d'écarter la candidature de la SARL BAGATELLE RESTAURATION et d'autoriser les 10 autres candidats à présenter une offre.

6 offres, déclarées complètes par la commission précitée lors de sa séance du 19 juillet 2019 ont été déposées dans les délais par les entreprises suivantes :

- 1 - GL Events Venues ;
- 2 - Chateauform' France ;
- 3- Rosa Bonheur sur Seine ;
- 4 - Société d'Exploitation du Chalet de la Porte Jaune ;
- 5 - Groupe Pearl ;
- 6 - Lieux d'Emotions.

Deux séances de négociations se sont déroulées respectivement les 18, 20, 21 et 22 novembre 2019, et le 6 février 2020. Elles ont porté sur les éléments de l'offre permettant d'approfondir l'analyse et l'appréciation des critères de la consultation. Ces échanges ont permis d'obtenir des éléments complémentaires, et, pour les candidats, de procéder à des ajustements de leur offre initiale notamment pour se conformer à la réglementation en site classé et améliorer leur proposition. Les séances de négociations ont fait l'objet de comptes rendus synthétiques adressés à chaque candidat.

À l'issue de la première séance de négociation, cinq candidats sur six ont remis leur offre intermédiaire par voie électronique dans le délai imparti, fixé au 22 janvier 2020 à 16h. Le Groupe PEARL, candidat n°5, a remis une offre hors délai. Cette offre n'a pas été ouverte et n'a pas été analysée.

À l'issue de la seconde séance de négociations, qui s'est tenue par téléphone, les six candidats ont remis une offre finale par voie électronique dans le délai imparti fixé au 25 février 2020.

Par courrier en date du 31 mars, Chateauform'France, candidat n°2, a indiqué qu'il retirait son offre et se désistait de la consultation. Par conséquent, son offre finale n'a pas été analysée.

Proposition d'attribution au candidat Rosa Bonheur sur Seine

S'agissant du critère 1 portant sur « la qualité des propositions architecturales, paysagères et patrimoniales et leur adéquation au programme de travaux », le candidat Rosa Bonheur sur Seine propose un programme d'aménagements et de travaux ambitieux élaborés en tenant compte des contraintes liées à la localisation de l'établissement pour un montant total de travaux de 994 000 € HT dont 583 000 € HT pour les travaux minimums exigés par la Ville de Paris et 311 000 € HT pour les travaux complémentaires. Architecturalement, outre le maintien de l'architecture historique et patrimoniale du Chalet et la transformation de la Fermette en jardin d'hiver, le candidat insiste plus particulièrement sur le Belvédère dont la destination ne sera plus dédiée à des activités événementielles mais à un « café guinguette » avec des activités de restauration ouvertes au public. Le projet paysager axe son action sur la réouverture des vues sur le lac, la biodiversité des berges, la restitution des espaces extérieurs dédiés aujourd'hui aux zones logistiques à la promenade

publique. Enfin, le candidat a bien pris en compte les contraintes imposées à un site boisé classé par les Architectes des Bâtiments de France et l'Inspection des Sites et s'inscrit dans une démarche environnementale et de développement durable dynamique avec un programme ambitieux de rénovation énergétique, l'utilisation de matériaux de récupération, une gestion différenciée des espaces verts avec une palette végétale régionale adaptée ainsi qu'une attention vis-à-vis des nuisances sonores pour les riverains et la faune.

S'agissant du critère 2 portant sur « la qualité du projet d'exploitation, en fonction de sa capacité à contribuer au respect de la destination du lieu, à son animation, à son ouverture à un public varié et à son intégration dans son environnement », le candidat répond parfaitement à la destination définie par le cahier des charges en proposant un « café guinguette » avec des activités de restauration, des privatisations événementielles et des activités complémentaires portant sur des thématiques environnementales, culturelles et ludiques. Cette programmation lui permet d'être ouvert toute l'année et de toucher un large public.

Le Belvédère aménagé en « café-restaurant-guinguette » sera le lieu central d'accueil du public, avec un effectif possible de 900 personnes en intérieur en format guinguette (300 places assises) et 176 personnes en terrasse. Les activités événementielles et de privatisations, prévues dans le Chalet (200 personnes) et la Fermette (200 personnes) complèteront l'accueil du public durant la semaine. Le candidat propose d'organiser de 82 (année 1) à 270 (année 12) événements/privatisations.

L'offre de restauration guinguette est une offre sucrée-salée « à toute heure et à petit prix », bio et locale, présentant des tarifs abordables (entre 4/9 € pour des tapas à 27 € pour un brunch). Ce lieu sera ouvert toute la semaine d'avril à octobre et 5 jours par semaine entre novembre et mars, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, le candidat apporte une réponse logistique à l'éloignement géographique du site par rapport aux transports en commun (station de métro Château de Vincennes), par la mise en place, par contrat de location, de navettes électriques gratuites pour le transport de sa clientèle. Ces navettes circuleront en haute saison du mercredi au samedi inclus, de 18h à 00h57, heure de fermeture de la station de métro. Les liaisons seront assurées toutes les 15 minutes au maximum avec une navette d'une capacité de 22 voyageurs, soit près de 600 personnes transportées en une soirée. Les minibus 100% électrique garantissent une émission carbone nulle, sans aucune pollution atmosphérique ni sonore. Ils sont équipés d'accès et de places PMR, leur vitesse est limitée à 55km/h.

S'agissant du critère 3 portant sur « la proposition de redevance : le taux de redevance variable et redevance minimale garantie proposés », le candidat propose une redevance variable se fondant sur des taux de réversion permettant d'associer de manière croissante la Ville aux performances de la concession : 5% jusqu'à 3 M€ de CA HT, 6,5% entre 3 M€ et 6 M€ de CA HT, 8% entre 6 M€ et 100 M€ HT. La redevance minimum garantie est d'un niveau relativement élevé, à hauteur de 325 000€ HT (valeur 2020), et permet de sécuriser la totalité de la redevance proposée par le candidat. Durant la 1^{ère} année d'exploitation (travaux), elle sera de 130 000 € HT.

Sur la durée du contrat, sur la base des projections des produits d'exploitation du candidat, le montant total de redevance versé à la Ville est estimé à 3,7 M€ (valeur 2020) dont 3,7 M€ de redevance garantie hors indexation (valeur 2020). La redevance garantie représente 100% de la projection de redevance totale, ce qui est très sécurisant pour la Ville.

S'agissant du critère 4 portant sur « la robustesse économique de l'offre », le candidat prévoit un montant d'investissement total de 2,6 M€, dont 1,3 M€ d'investissement initial, réalisé dans les 5 premiers mois du contrat, et 1,3 M€ de gros entretien et renouvellement. Il propose un plan d'affaires reposant sur des hypothèses de chiffre d'affaires et de charges crédibles et bien justifiées, une rentabilité attendue sur la durée du contrat cohérente avec les niveaux habituellement constatés dans ce secteur d'activité, lui laissant ainsi une certaine marge de manœuvre en cas de performances moins bonnes qu'escomptées. Par ailleurs, le candidat a remis des lettres d'engagements permettant de crédibiliser à la fois les modalités de financement des investissements et l'obtention des garanties exigées par la Ville.

En synthèse, le candidat Rosa Bonheur sur Seine propose un projet architectural, paysager et patrimonial de grande qualité. Au-delà de la prise en compte de l'intégralité du programme de travaux prescrit par la Ville, son projet propose des rénovations bâtementaires. Le travail paysager correspond aux exigences d'un site boisé classé.

Le projet d'exploitation proposé par Rosa Bonheur sur Seine est fortement orienté sur l'ouverture à un large public, toute l'année, par la mise en place d'un café restaurant guinguette, aux-côtés d'une offre de privatisation. L'organisation d'un fonctionnement de navettes électriques pour palier l'éloignement géographique du site par rapport aux transports en commun est de nature à assurer l'accessibilité du site.

Le mécanisme de redevance proposé est conforme aux standards de la Ville observés sur d'autres contrats.

Son plan d'affaires, accompagné de lettres d'engagement, est crédible et robuste.

Les propositions des autres candidats, détaillées dans le rapport d'analyse des offres, apparaissent moins satisfaisantes au regard des critères hiérarchisés déterminés pour la consultation.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, il est proposé d'attribuer la concession de travaux portant sur la rénovation et l'exploitation de l'établissement dénommé Chalet de la Porte Jaune à la société Rosa Bonheur sur Seine pour une durée de 12 ans à compter de la mise à disposition des lieux.

Cette convention ne vaut pas autorisation de travaux au sens des dispositions de l'article L.126-1 du code de l'environnement. Le concessionnaire est en revanche autorisé à déposer toutes les demandes d'autorisations administratives nécessaires à l'exécution du contrat, exigées par les législations et réglementations en vigueur, notamment les codes de l'urbanisme, de l'environnement ou du patrimoine.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir m'autoriser à signer le contrat de concession de travaux pour la rénovation et l'exploitation du Chalet de la Porte Jaune, situé avenue de Nogent dans le Bois de Vincennes, avec la société

Rosa Bonheur sur Seine, pour une durée de 12 ans à compter de la mise à disposition des lieux.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris

2020 DFA 29 : Signature d'un contrat de concession de travaux pour la rénovation et l'exploitation de l'établissement dénommé « Le Chalet de la Porte Jaune » (12^{ème}).

Le Conseil de Paris,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de la commande publique ;

Vu le projet de délibération en date du _____, par lequel Madame la Maire de Paris, Présidente du Conseil de Paris lui propose d'autoriser la signature d'un contrat de concession de travaux pour la rénovation et l'exploitation de l'établissement dénommé « Le Chalet de la Porte Jaune » situé Avenue de Nogent dans le Bois de Vincennes à Paris 12^{ème},

Vu l'avis du Conseil du 12^{ème} arrondissement en date du _____

Sur le rapport présenté par _____, au nom de la 1^{ère} Commission,

DELIBERE :

Article 1 : La Maire de Paris est autorisée à signer un contrat de concession de travaux pour la rénovation et l'exploitation du Chalet de la Porte Jaune situé avenue de Nogent dans le Bois de Vincennes à Paris 12^{ème}, pour une durée de 12 ans à compter de la mise à disposition des biens, avec la SAS ROSA BONHEUR SUR SEINE.

Article 2 : Les recettes correspondantes seront imputées sur le budget de fonctionnement des années 2020 et suivantes dans la rubrique fonctionnelle 20 nature 75813 (redevances versées par les fermiers et concessionnaires).

Article 3 : Le concessionnaire est autorisé à déposer toutes les demandes d'autorisations au titre du code de l'urbanisme et notamment les demandes de permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir et déclaration préalable ainsi que toutes les demandes d'autorisations au titre des codes du patrimoine et de l'environnement qui seraient nécessaires à la réalisation de travaux ou aménagements prévus par le contrat de concession de travaux.