



**DFA 2018 79** : Signature d'une concession de travaux pour la rénovation et l'exploitation de l'établissement dénommé « Restaurant du Plateau de Gravelle » - 12<sup>e</sup>.

## **PROJET DE DELIBERATION EXPOSE DES MOTIFS**

Mesdames, Messieurs,

Le Restaurant du Plateau de Gravelle situé 2 route du Pesage à Paris 12<sup>e</sup> est une dépendance du domaine public de la Ville de Paris. Il poursuit des activités de café-restaurant avec activités de réception.

Le Restaurant du Plateau de Gravelle se trouve au cœur du Bois de Vincennes, site classé au sens des Codes de l'Environnement et du Patrimoine. À l'origine, il existait sur le Plateau de Gravelle un pavillon de chasse. Sous Napoléon III, le pavillon de chasse fut transformé pour devenir un lieu de rendez-vous de calèches et victorias en promenade. En 1870, lors de la bataille du plateau de Gravelle, la Buvette fut rasée. Elle fut réédifiée en 1876 avec le « Pavillon des Vins de la Section Espagnole » pour l'Exposition Universelle. En 1934, la Buvette devint la Rôtisserie du Plateau de Gravelle.

L'établissement fait l'objet d'une occupation privative en vertu d'une convention d'occupation du domaine public en date du 1<sup>er</sup> juin 2006 d'une durée initiale de 10 ans, dont l'échéance a été reportée au 6 janvier 2019. En contrepartie de l'occupation des lieux, l'occupant actuel, la société Teisseire et Cie, verse à la Ville de Paris une redevance sur le chiffre d'affaires égale à :

- 8 % sur la tranche du chiffre d'affaires annuel hors taxes fiscalement déclaré entre 0 et 1.500.000€ ;
- 11 % sur la tranche du chiffre d'affaires annuel hors taxes fiscalement déclaré supérieur à 1.500.000€.

La Ville de Paris perçoit une redevance minimale annuelle d'un montant de 135.000€ HT (valeur 2006), soit 172 530€ en 2017.

L'exploitation de l'établissement a généré un chiffre d'affaires annuel moyen de 2.120.979 € de 2006 à 2016. La totalité de la redevance perçue s'élève à 1 949 111 € sur 11 ans.

Dans la perspective du renouvellement de la convention pour l'exploitation de l'établissement « Restaurant du Plateau de Gravelle », il est apparu opportun d'intégrer ce site dans l'appel à idées Pavillons. Cet appel à idées, lancé en septembre 2015, devait permettre aux acteurs des différents secteurs économiques et professionnels de faire émerger des propositions de destination originales à mettre en œuvre dans différents pavillons, bâtiments souvent à forte valeur patrimoniale, dont la Ville de Paris est propriétaire, notamment dans les Bois, parcs et jardins parisiens.

À la suite de cet appel à idées, la Ville de Paris a lancé, en juin 2017, une consultation afin de désigner un opérateur chargé de rénover et d'exploiter le Restaurant du Plateau de Gravelle dans le cadre d'une concession de travaux.

Pour permettre la conduite de cette démarche et le bon achèvement de la procédure de mise en concurrence, il a été nécessaire de prolonger la convention d'occupation du domaine public d'une durée 2 ans et 7 mois par rapport à son terme initial, jusqu'au 6 janvier 2019,

Le cahier des charges de la consultation prévoyait une destination de café-restaurant avec activités de réception ainsi qu'une activité annexe, en lien avec le vélo, le vélo à assistance électrique et la mobilité active.

Le programme de travaux obligatoires porte sur divers travaux de rénovation des bâtiments, leur mise aux normes (clos et couvert, mise en accessibilité) et doit permettre de conserver l'esprit originel des bâtiments tout en les valorisant, et une exploitation du site dans des conditions conformes aux normes de salubrité et de sécurité.

La durée du nouveau contrat permet d'une part d'assurer à la Ville de Paris le versement d'une redevance tenant compte des avantages de toute nature retirés par l'occupant du fait de l'exploitation de l'établissement, et, d'autre part, d'assurer à ce dernier l'amortissement des investissements réalisés avec un retour sur les capitaux investis. Au regard de l'investissement initial évalué à 1,5M€HT environ hors honoraires, une durée de contrat de 15 ans à compter de la signature du contrat a été prévue.

Il a été indiqué aux candidats que la redevance serait assise sur le chiffre d'affaires réalisé au titre de l'exploitation de l'établissement et devait comprendre un montant minimum garanti annuel.

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 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 ;
- Le montant de la redevance minimale garantie et le mode de calcul de la redevance sur chiffre d'affaires ;
- La robustesse économique de l'offre.

Un avis d'appel public à la concurrence a été publié, à compter du 9 juin 2017 dans les supports suivants : Journal officiel de l'Union Européenne, Bulletin officiel des annonces de marchés publics, le Parisien, l'Hotellerie-Restaurant. Il a été relayé sur l'espace concessions du site Paris.fr pendant toute la durée de remise des candidatures.

La date de remise des candidatures était fixée au 28 août 2017 à 16h00.

Trois dossiers de candidatures ont été déposés par les sociétés : Teisseire et Cie, Groupe Clavi, Groupement Overlook Events.

L'ensemble des candidatures a été admis à l'analyse et à présenter une offre.

L'invitation à soumissionner a été envoyée aux candidats le 27 octobre 2017.

La date limite de réception des offres était fixée au 18 décembre 2017 – 16h00. À la suite de la demande d'un des candidats, un délai supplémentaire a été octroyé aux candidats et la date limite de réception des offres a été fixée au 15 janvier 2018 – 16h00.

Deux offres ont été reçues.

Les candidats, dont l'offre a été admise à l'analyse, sont la société Teisseire et Cie et le groupement Overlook Events.

Un premier tour de négociations s'est déroulé avec les deux candidats à compter du 15 mai 2018. Les candidats ont remis les éléments complémentaires demandés dans les délais impartis, soit le 8 juin 2018.

Par courrier en date du 5 septembre 2018, la Ville a, dans le cadre d'un deuxième tour de négociation, invité les deux candidats à améliorer certains points de leur offre qui, respectivement, nécessitaient encore des ajustements.

Les candidats ont remis les éléments demandés dans les délais impartis, soit le 8 octobre 2018.

À l'issue de ce processus, la proposition du groupement Overlook Events a été jugée la meilleure au regard des quatre critères hiérarchisés précités.

### **Proposition du candidat groupement Overlook Events :**

S'agissant du premier critère « qualité des propositions architecturales et patrimoniales et leur adéquation au programme de travaux », le projet du candidat prend en compte l'intégralité du programme de travaux demandé par la Ville. Le programme de travaux proposé par le candidat représente un montant de 3,7M€, dont 2,06M€ pour le programme de travaux minimums demandés par la Ville.

Il propose de se rapprocher de l'aspect originel du site par une modification assez significative du bâtiment principal, bâtiment historique et emblématique de cette concession.

Il propose notamment une restitution des garde-corps et balustres, la création d'une double volée d'escaliers en façade Est, la modification des baies avec mise en place de baies comparables à celles d'origine. En matière de mises en conformité, il est prévu la création d'un ascenseur desservant les différents niveaux, ainsi que la mise aux normes des installations techniques (chaufferie, électricité, SSI).

Le bâtiment secondaire dit « Toffoli » fait l'objet d'une intervention sensiblement moindre mais comportant tout de même un minimum de travaux de mises en conformité. Le programme comporte la rénovation des installations électriques de la chaufferie, de la ventilation et du SSI, la mise en accessibilité du bâtiment par la création d'un ascenseur desservant le sous-sol, ainsi que la rénovation des équipements de cuisine. Il est proposé une amélioration de la façade par végétalisation.

Le candidat propose également un projet de modification important des espaces extérieurs. La proposition paysagère et architecturale présentée est bien développée. Il est proposé d'éclaircir la composition, de réaménager les abords en supprimant les haies, permettant ainsi d'ouvrir la visibilité et l'espace du site depuis l'extérieur et de favoriser son insertion dans son environnement.

Une attention est également portée sur le choix des végétaux adapté à la région et l'évolution de la palette en lien avec le caractère boisé du lieu. Les intentions sont clairement exprimées et présentent l'accroissement des surfaces naturelles et plantées. Le candidat propose une nette diminution des surfaces imperméables et propose une augmentation des surfaces perméables naturelles.

Sur le plan du développement durable, un certain nombre de travaux prévus sont de nature à améliorer les performances énergétiques des bâtiments, essentiellement pour le bâtiment principal.

S'agissant du deuxième critère concernant « 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 propose de multiples activités. Sa proposition est structurée autour d'activités de restauration, de privatisation d'espace, de location/vente/réparation de vélos, ainsi que de spectacles, temps événementiels et expositions.

Concernant le volet restauration, le candidat souhaite orienter le restaurant vers une cuisine « parisienne » aux produits frais et de saison. Une place importante sera accordée à une cuisson de type barbecue/rôtisserie.

La proposition du groupement Overlook Events fait le choix d'orienter très fortement son projet sur le thème du vélo et de la mobilité active, en souhaitant promouvoir et valoriser la culture vélo et comporte un volet accessibilité du site en transports propres et urbains. Le candidat prévoit notamment de personnes responsables du parc de véhicules qui superviseront tout ce qui concerne le vélo.

Les modalités et moyens de fonctionnement du lieu permettent une bonne ouverture du site à un éventail large de publics. Il prévoit un panier moyen à 35€ sur une restauration type premium sur place. Il prévoit un panier moyen à 20€ pour la restauration à emporter. Le lieu aura une vocation de salon de thé et bar pour des paniers moyens respectifs de 12€ et 18€. Le lieu a la volonté de constituer une pause pour les promeneurs du bois à toute heure de l'après-midi. Il est proposé d'ouvrir le lieu de manière ininterrompue de 12h à 22h en semaine et de 12 à 2h00 du matin les week-ends et jours fériés et une fermeture le lundi.

La zone située entre les deux bâtiments sera un espace réversible pouvant servir de parking ou d'espace extérieur multi-activités, lieu de démonstrations, concerts, compétitions.

S'agissant du troisième critère portant sur « le montant de la redevance minimale garantie et le mode de calcul de la redevance sur chiffre d'affaires », le mécanisme de redevance présenté par le candidat est sécurisant pour la Ville et permet à celle-ci d'être associée aux résultats de l'exploitation.

Le candidat propose le mécanisme de redevance variable suivant :

- 4% de la part du chiffre d'affaires comprise entre 0€ et 3 000 000€ ;
- 8% de la part du chiffre d'affaires comprise entre 3 000 001€ et 4 000 000€ ;
- 10% de la part du chiffre d'affaires comprise entre 4 000 001€ et 4 500 000€ ;
- 12% de la part du chiffre d'affaires supérieure à 4 500 000€.

En outre, le candidat une redevance forfaitaire de 40k€ les deux premières années du contrat, puis une redevance minimale garantie (RMG) de 100k€ à partir de la 3<sup>e</sup> année, et jusqu'à la fin du contrat. Le candidat propose une indexation de la RMG sur l'indice des Loyers Commerciaux. Le total de RMG représente 1548K€ sur la durée du contrat, soit 68,2% de la redevance totale, ce qui est sécurisant pour la Ville de Paris.

Selon les hypothèses de chiffre d'affaires du candidat, le montant de la variable serait donc de 2270 K€ sur la durée totale du contrat sur les 15 années de contrat.

Le taux d'effort serait de 4,57% en moyenne sur la durée du contrat, ce qui est relativement faible par rapport aux standards de la Ville observés sur d'autres contrats. Cela s'explique principalement par un montant de travaux proposé important et par le souhait de la Ville

d'imposer une activité annexe en lien avec le vélo. Cette dernière constituant une nouveauté pour une concession de la Ville de Paris, la rentabilité prévisionnelle est encore incertaine.

Le candidat propose un dépôt de garantie du montant d'une année de redevance comme garantie de paiement de la redevance.

S'agissant du quatrième critère de « la robustesse économique de l'offre », le plan de financement repose à 79,6% sur un financement par emprunt bancaire et à 20,4% sur un apport en fonds propres.

En synthèse, le candidat groupement Overlook Events propose un projet architectural, paysager et patrimonial de grande qualité. Il propose de se rapprocher de l'aspect originel du site par une modification assez significative du bâtiment principal, bâtiment historique et emblématique de ce lieu. Il propose également un important projet de modification des espaces extérieurs.

Le bâtiment secondaire, plus récent, fait l'objet d'une intervention moindre mais comportant les travaux minimum de mises en conformité demandés.

Le projet d'exploitation proposé par le groupement Overlook Events est fortement orienté sur le thème du vélo et de la mobilité active, en souhaitant promouvoir et valoriser la culture vélo. Les activités proposées, les moyens et les modalités de fonctionnement prévus par le candidat sont de nature à permettre une ouverture du site à un éventail large de publics ainsi qu'une venue sur le site facilitée.

Bien que relativement faible par rapport aux standards de la Ville observés sur d'autres contrats, le mécanisme de redevance est sécurisant pour la Ville.

Bien que le candidat ait amélioré la part de fonds propres dans le financement des investissements proposés à l'issue du 1<sup>er</sup> tour de négociation, il propose néanmoins un financement principalement bancaire (pour 79,6% du montant des travaux). La répartition entre les fonds propres et les emprunts bancaires semble légèrement déséquilibrée mais réalisable.

Les propositions de l'autre candidat, 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 le contrat de concession de travaux portant sur la rénovation et l'exploitation de l'établissement dénommé « Restaurant du plateau de Gravelle » à la société en cours de création qui sera constituée par le groupement Overlook Events, pour une durée de 15 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 le code 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 Restaurant du Plateau de Gravelle, situé 2 route du Pesage dans le Bois de Vincennes avec la société créée par le

groupement constitué par le candidat Overlook Events, pour une durée de 15 ans à compter de la mise à disposition des lieux.

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

La Maire de Paris



DFA 2018 79 : Signature d'un contrat de concession de travaux pour la rénovation et l'exploitation de l'établissement dénommé « Restaurant du Plateau de Gravelle » - 12e.

Le Conseil de Paris, siégeant en formation de  
Conseil Municipal,

Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques,

Vu le code général des Collectivités Territoriales,

Vu le projet de délibération en date du \_\_\_\_\_, par lequel Madame la Maire, Présidente du Conseil de Paris siégeant en formation de conseil municipal lui propose d'autoriser la signature d'un contrat de concession de travaux pour la rénovation et l'exploitation du Restaurant du Plateau de Gravelle à Paris 12<sup>ème</sup> ;

Vu l'avis du Conseil du 12<sup>ème</sup> arrondissement en date du \_\_\_\_\_

Sur le rapport présenté par Monsieur Emmanuel Grégoire, au nom de la 1<sup>ère</sup> Commission,

DELIBERE :

Article 1 : La Maire de Paris est autorisée à signer le contrat de concession de travaux pour la rénovation et l'exploitation du Restaurant du Plateau de Gravelle 2 route du Pesage à Paris 12<sup>ème</sup>, pour une durée de 15 ans à compter de la mise à disposition des biens, avec la société créée par le groupement constitué par le candidat Overlook Events.

Article 2 : Les recettes correspondantes seront imputées sur le budget de fonctionnement des années 2019 et suivantes dans la rubrique fonctionnelle 20 nature 757 (revenus des immeubles).

Article 3 : L'occupant 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 du code du patrimoine et de l'environnement qui seraient nécessaires à la réalisation de travaux ou aménagements prévus par la convention.