

2022 DFA 46 Signature d'un contrat de concession de travaux relative à la rénovation et à l'exploitation de l'établissement dénommé Le Chalet des Iles Daumesnil, situé sur l'Île de Reuilly sur le Lac Daumesnil dans le Bois de Vincennes à Paris 12^{ème}.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris est propriétaire de l'établissement dénommé Le Chalet des Iles Daumesnil, situé sur l'Île de Reuilly sur le Lac Daumesnil dans le Bois de Vincennes à Paris 12^{ème} arrondissement.

En vertu d'une convention d'occupation du domaine public (CODP) entrée en vigueur le 28 juillet 2005, la Ville de Paris a confié à la SAS « CYLLY » l'exploitation de l'établissement Le Chalet des Iles Daumesnil, pour une durée initiale de 16 ans, soit jusqu'au 30 septembre 2021.

L'établissement est actuellement à usage de café-restaurant et d'activités de réception.

La crise sanitaire ayant entraîné des difficultés financières pour les exploitants des établissements recevant du public de la catégorie N (Restaurants et débits de boissons), le Conseil de Paris a adopté un plan de soutien se traduisant par la conclusion d'un avenant n°1 à la CODP, adaptant les modalités de détermination de la redevance pour 2020, et prolongeant la durée de la convention de 12 mois, soit jusqu'au 30 septembre 2022 (délibération n°2020 DFA 69 du Conseil de Paris en date des 15, 16 et 17 décembre 2020).

Un avenant n°2 a été conclu dans le cadre de la poursuite du soutien financier par la Ville de Paris au travers d'une variabilisation intégrale de la redevance liée à l'occupation du domaine public du 1^{er} janvier au 18 mai 2021 (délibération n°2022 DFA 22 du Conseil de Paris en date des 31 mai, 1 et 2 juin 2022).

Caractéristiques du site

Le Chalet des Iles Daumesnil est à l'origine un chalet suisse acheté par la Ville de Paris pour l'exposition universelle de 1867 et confié en concession au restaurant « le Chalet des îles Daumesnil » peint par Maurice Boitel dont le nom a été donné à la promenade ceinturant le Lac Daumesnil.

Le Chalet des Iles Daumesnil, édifié sur un emplacement concédé de 7 517 m², est situé sur l'île de Reully sur le Lac Daumesnil dans le Bois de Vincennes, Paris 12^{ème}. Cette superficie occupe la moitié de l'île, soit environ 70 m de large et 110 m de long.

L'accessibilité de la concession se fait par le seul pont d'accès situé au sud de l'île de Reully. Au Nord de cette île, un autre pont d'accès rejoint l'île de Bercy, accessible uniquement par ce biais.

Des travaux de rénovation de ce pont d'accès à l'île sont prévus, pour une durée estimée à 6 mois, d'octobre 2023 à mars 2024 (calendrier prévisionnel).

La concession comprend le chalet (545,52 m²), bâtiment historique principal, un bâtiment annexe actuellement non exploité servant de lieu de stockage (145,59 m²), un kiosque à musique (66,06 m²) et un jardin aménagé avec des pelouses, des terrasses bois, des terrasses paysagées, un terrain de pétanque et un parking arboré privatif d'une vingtaine de places.

Caractéristiques de la précédente CODP

Au titre de la précédente CODP, la Ville percevait une redevance égale à :

- 2 % du chiffre d'affaires hors taxes si ce dernier est inférieur ou égal à 1 760 000 € ;
- 3,8 % du chiffre d'affaires hors taxes pour la fraction du chiffre d'affaires supérieure à 1 760 000 € et inférieure ou égale à 2 400 000 € ;
- 5 % du chiffre d'affaires hors taxes pour la fraction du chiffre d'affaires supérieure à 2 400 000 €.

L'exploitation de l'établissement a généré un chiffre d'affaires annuel de 707 260 € à 3 045 651 € de 2006 à 2019. En 2020, le chiffre d'affaires était de 1 883 779 € et de 1 993 258 € en 2021.

La Ville percevait également une redevance minimale annuelle garantie, quel que soit le montant du chiffre d'affaires, selon le dispositif suivant :

- 1^{ère} année : 10 000 €
- 2^{ème} année : 20 000 €
- 3^{ème} année : 30 000 €
- 4^{ème} à 7^{ème} année : 35 000 €
- 8^{ème} à 10^{ème} année : 40 000 €
- 11^{ème} à la fin du contrat : 45 000 €

Une redevance minimum garantie annuelle actualisée était établie à hauteur de 10 000 € en année 1 pour atteindre 47 465 € en année 17 de fin de contrat (calculée prorata temporis sur 9 mois).

La totalité de la redevance qui aura été perçue sur 16 ans (2005 à 2021) s'élève à 929 371,64 €, soit une moyenne annuelle de 58 086 €

Le contrat en cours comportait un engagement de réaliser des travaux pour un montant minimal évalué à 768 650 € HT honoraires compris (hors révision, valeur 2004). Les travaux ont été réalisés, à l'exception de l'aménagement de la salle de réception, prévue dans le bâtiment annexe, en raison du refus des Architectes des Bâtiments de France des différents projets proposés. A ce jour, aucun permis de construire n'a été déposé pour le bâtiment annexe.

Depuis le début de l'exécution du contrat, l'occupant a subi trois incendies, respectivement en 2011 2013 et en 2014 ayant provoqué plusieurs mois de fermeture de l'établissement. Le concessionnaire a par la suite pris les mesures nécessaires pour sécuriser le site.

Procédure de renouvellement

Cette consultation a été lancée en procédure restreinte, dans les conditions fixées aux articles L 3100-1 et suivants et R 3111-1 et suivants du Code de la Commande Publique.

La Ville de Paris a publié le 30 juillet 2021 un avis de concession pour l'attribution d'une concession de travaux d'une durée de 15 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 était évalué à 1 600 000 € HT, comprenait *a minima* :

Concernant le Chalet historique, bâtiment principal : une amélioration des performances énergétiques (type d'énergie : remplacement de la chaudière au fioul et de la cuve par une chaudière et cuve au gaz , installations techniques de la cuisine : cuve gaz, optimiseur, électricité, ventilation), des travaux de reprise ou d'entretien courant (nettoyage de la toiture, des chéneaux et des entrées des évacuations d'eau de pluie) ; pose d'un claustra comme cache de l'extraction de la cuisine ; prise d'air neuf ; reprises ponctuelles bâtimentaires et d'électricité ; reprise des escaliers extérieurs et du perron ; pose d'une enseigne sur le support existant).

Concernant le bâtiment annexe (bâtiment dégradé inexploitable avec une charpente fragilisée) au choix des candidats :

- soit la réhabilitation, incluant les travaux suivants : le désamiantage et le déplombage ; le remplacement de la structure métallique ; le remplacement de la couverture ; le remplacement des menuiseries extérieures ; l'isolation et la création des réseaux.
- soit la démolition / reconstruction, incluant les travaux suivants : le désamiantage et le déplombage ; la démolition ; l'évacuation des déchets (selon politique de la Ville de Paris) et le projet de reconstruction.

L'architecture proposée devait s'insérer harmonieusement dans le paysage, en tenant compte de la végétation existante, sans être perceptible depuis l'extérieur de la concession et en y intégrant les besoins de stockage de matériels aujourd'hui entreposés à l'extérieur.

La nouvelle construction devra répondre aux politiques transverses de la Ville de Paris (plan climat, matériaux bio sourcés, réemploi,...).

Concernant le kiosque à musique : Le renfort et la réparation du plancher, la refonte complète du complexe d'étanchéité, le déplombage du garde-corps de

l'escalier et sa mise en conformité, le nettoyage de l'escalier, la rénovation des garde-corps de la plateforme haute et leur mise aux normes.

Concernant les aménagements extérieurs et paysagers :

Ceux-ci devaient répondre aux objectifs suivants :

- inscrire le Chalet des Iles dans son environnement paysager historique protégé ;
- mettre en scène les entrées, les ouvertures sur les berges du lac et les percées visuelles en s'inspirant des principes de composition caractéristique du Lac Daumesnil ;
- veiller à une insertion paysagère de qualité des constructions, créer une harmonie esthétique de l'ensemble des constructions et mettre en valeur les éléments patrimoniaux (kiosque) ;
- favoriser la perméabilité des sols en limitant leur artificialisation ;
- augmenter la surface des sols naturels, si besoin par des effets de compensations d'imperméabilisation et en recourant à des revêtements perméables ;
- dissocier les cheminements véhicules légers motorisés/deux roues/piétons, améliorer l'insertion du parking par la création d'un écran végétal, dissocier les places deux roues de celles des voitures, identifier les zones de livraison, améliorer l'accès PMR ;
- limiter les clôtures étanches à la faune, le mobilier urbain et l'éclairage nocturne, et favoriser l'emploi de matériaux biodégradables ;
- améliorer la cohérence paysagère du site compte tenu des différents remaniements antérieurs. Le concessionnaire devra se faire accompagner par un paysagiste sensibilisé au caractère patrimonial du lieu.

Le cahiers des charges listait quelques prestations attendues pour atteindre ces objectifs : suppression de l'enclos de stockage, mise en conformité PMR des espaces extérieurs, reprises des sols extérieurs, retraitement des sols, bordures et éclairage du parking, retraitement des clôtures (portail, végétation, escalier, pergola), curage des réseaux, suppression des haies de bambous et mise en place d'enseigne conforme à la réglementation du site classé.

Le cahier des charges de la consultation prévoyait un usage de café-guinguette proposant tout type de restauration et d'autres activités annexes de réception et d'autres activités complémentaires afin d'animer le site tout au long de l'année et favoriser l'ouverture à un public large et varié.

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

- Qualité du projet architectural et paysager : qualité et cohérence du programme proposé pour garantir l'attractivité et la mise en valeur des espaces concédés, en cohérence avec l'esprit du site et de son environnement ;
- Qualité du projet d'exploitation en fonction de sa capacité à contribuer au respect de la destination du lieu et à son animation, à son ouverture à un public varié et à son intégration dans son environnement ;
- Redevance et viabilité économique de l'offre.

2 candidatures ont été déposées dans les délais le 20 septembre 2021. La commission citée à l'article L. 1411-5 du CGCT a décidé, lors de sa séance du 20 octobre 2021, d'autoriser les 2 candidats à présenter une offre.

L'invitation à soumissionner a été envoyée aux candidats sélectionnés le 21 octobre 2021.

La date limite de réception des offres était fixée au 21 décembre 2021 à 12h00.

2 offres ont été déposées dans les délais par les entreprises suivantes :

- 1- SAS SPMJ
- 2- SAS COMA

Sur proposition de l'administration, la commission constituée en application de l'article L. 1411-5 du CGCT, lors de sa séance du 15 février 2022, a émis un avis favorable à l'engagement des négociations avec les deux candidats.

Deux tours de négociations ont été organisés. Les séances se sont déroulées les 8 et 10 mars 2022 puis les 24 et 25 mai 2022 :

- SAS SPMJ: le 8 mars 2022 de 9h30 à 13h puis le 24 mai 2022 de 11h à 12h
- SAS COMA : le 10 mars 2022 de 9h30 à 13h puis le 25 mai 2022 de 10h à 11h

Les négociations ont porté sur les éléments de l'offre permettant d'approfondir l'analyse et l'appréciation des critères de sélection. 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 boisé classé et améliorer leur proposition. Les séances de négociations ont fait l'objet de comptes rendus synthétiques adressés à chaque candidat.

Les deux candidats ont remis une offre finale dans les délais, soit le 28 juin avant 12h00.

Proposition d'attribution au candidat COMA

S'agissant du critère n°1 portant sur la qualité du projet architectural et paysager : qualité et cohérence du programme proposé pour garantir l'attractivité et la mise en valeur des espaces concédés, en cohérence avec l'esprit du site et de son environnement, le candidat répond au programme minimum de travaux et prévoit un important programme complémentaire comportant d'importants réaménagements paysagers, une revalorisation thermique du bâti et une nouvelle décoration intérieure du chalet historique. Le programme minimum est chiffré à 1 281 515 € HT, le programme complémentaire à 2 974 325 € HT. Les honoraires et autres frais sont chiffrés à 1 300 928 € HT. Soit un investissement total de 5 556 768 € HT, auquel s'ajoute un programme de gros-entretien renouvellement de 397 215 € HT.

Le candidat propose un projet ambitieux, tant bâtementaire que paysager, participant à la modernisation de la concession tout en renouvelant son insertion dans le site naturel de l'île et l'expérience qu'elle offre à ses clients.

Le traitement du Chalet est respectueux de son environnement et de son histoire. Le bâtiment annexe, s'inspirant d'une bâtisse nordique, qui abritera notamment un sauna, est réhabilité en matériaux biosourcés et doté d'un système de récupération de chaleur du sauna. Le kiosque est rénové en adéquation avec son nouvel usage (studio d'enregistrement).

La recherche de l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments est innovante et efficiente.

Les propositions paysagères sont pertinentes, contribuant à renforcer la végétalisation du site tout en créant des vues depuis et vers la concession. Le candidat propose de recentrer la présence du public au centre de la concession autour du kiosque afin de créer une ambiance de « place de village » dans le respect de l'esprit d'Alphand, praticable en matière d'accessibilité PMR tout en restant perméable et en s'incrustant dans la continuité du sol naturel de l'île. Le bilan des surfaces perméables est positif. Aucun abattage d'arbre n'est prévu, et la végétalisation du site sera renforcée, notamment pour la strate arbustive.

En proposant la suppression de la clôture et du parking et en réaménageant les flux de visiteurs, le projet s'inscrit pleinement dans la volonté d'ouverture des concessions au grand public afin de leur redonner l'esprit guinguette qui prévalait historiquement et qui permet d'affirmer les lacs du bois de Vincennes comme des lieux de nature et de divertissement ouverts à tous.

Le chiffrage et le calendrier de réalisation des travaux sont adaptés.

L'offre du candidat est jugée satisfaisante sur ce critère.

S'agissant du critère n°2 portant sur « la qualité du projet d'exploitation en fonction de sa capacité à contribuer au respect de la destination du lieu et à son animation, à son ouverture à un public varié et à son intégration dans son environnement », le candidat prévoit d'ouvrir l'établissement toute l'année selon deux types de saison (7 jours sur 7 en période estivale et 5 jours sur 7 en période hivernale) avec une large plage horaire (6 heures à 2 heures).

Le candidat propose de faire du chalet un lieu polyvalent, mêlant bar-café, restauration, organisation d'évènements, activités intérieures et extérieures et programmation artistique et culturelle. Chaque bâtiment a un rôle dédié dans l'animation du site tout au long de l'année, le chalet étant dédié aux activités de bar-café et de restauration, tandis que la Stuga (annexe) est dédiée aux activités annexes de bien-être, ludiques et culturelles (ateliers pour enfants, cours de yoga, d'entraînement sportif, expositions et intervention d'artistes, conférences, concerts...) qui seront proposées tout au long de l'année. Enfin, le kiosque a une vocation artistique et musicale avec l'accueil d'artistes en résidence et l'aménagement d'un studio d'enregistrement.

La proposition du candidat manque néanmoins de précisions sur les modalités pratiques d'organisation de ces différentes activités annexes.

Le restaurant sera ouvert midi et soir et l'activité de café/bar sera proposée toute l'année, en haute comme en basse saison.

Une part d'activité événementielle est prévue, à destination de professionnels et de particuliers, avec un nombre maîtrisé de privatisations totales du site.

L'offre de restauration de type bistronomique établie par le chef Michael KOFFI, comprend également une offre de petite restauration et sera adaptée aux saisons et régulièrement renouvelée grâce à la mise en place de partenariats avec des chefs éco-responsables médiatiques invités tout au long de l'année.

Les tarifs proposés sont abordables et en cohérence avec la cuisine proposée. Le ticket moyen du restaurant est de 30 € HT pour le déjeuner en semaine et de 28 € HT le week-end, de 43 € pour le dîner en semaine et de 52 € HT le week-end. Une offre de brunch est également proposée au tarif de 29 € TTC. Le ticket moyen du café/bar est de 20 € en semaine et de 25 € HT le week-end.

La diversité de l'offre de café-bar et de restauration permet de cibler un public varié, malgré un manque de précisions sur la partie snacking et l'absence de carte des boissons.

Le candidat s'engage sur le nombre minimum d'heures d'insertion imposées au cahier des charges tout en précisant les modalités de mise en œuvre (partenariats, modalités de recrutement).

Le candidat présente une démarche de développement durable qui répond globalement aux attentes de la collectivité, notamment sur les questions d'alimentation durable (une partie de produits bio et locaux, partenariats avec des producteurs...), de réduction du plastique, des déchets, et de lutte contre le gaspillage alimentaire, malgré un manque de précisions sur les modalités concrètes de mise en œuvre.

L'offre du candidat est jugée plutôt satisfaisante sur ce critère.

S'agissant du critère n°3 portant sur « la redevance et viabilité économique de l'offre », le montant de la redevance minimale garantie (RMG) est progressif et indexé (valeur 2022), selon le dispositif suivant:

- 100 k€ de 2023 à 2025, correspondant notamment à la période des travaux du pont d'accès à l'île de Reuilly ;
- 300 k€ à compter de 2026, en très forte augmentation par rapport au contrat sortant.

La redevance variable se calcule en fonction d'un seuil de déclenchement indexé (valeur 2022) :

- si le chiffre d'affaires est inférieur à 4,5 M€, aucune redevance variable n'est versée ;
- si le chiffre d'affaires est supérieur à 4,5 M€, un taux unique de 6,5% s'applique sur le chiffre d'affaires.

Ce taux permet d'associer de manière relativement satisfaisante la Ville de Paris aux performances de la concession.

Sur la durée du contrat et sur la base des projections de produits d'exploitation du candidat, le montant total de redevance versé à la Ville est estimé à 6,154 millions d'euros (en valeur 2022) dont 4,212 millions d'euros de redevance

garantie hors indexation (en valeur 2022). La part de redevance garantie représente 68% de la redevance totale, ce qui est moyennement sécurisant pour la Ville en cas de performances de chiffre d'affaires moindres que celles projetées par le candidat.

Concernant la viabilité économique et financière de l'offre, le candidat propose un investissement total de 5,557 millions d'euros. Les hypothèses de construction de chiffre d'affaires paraissent ambitieuses sur le développement des activités restaurant et café/bar. Les recettes liées sont significatives dès le début du contrat et en forte et constante hausse jusqu'à sa fin, du fait de l'augmentation de la fréquentation et du panier moyen. Bien que le montant des investissements consentis pour développer le site soit important, les hypothèses de fréquentation paraissent ambitieuses et n'ont pas totalement été justifiées par le candidat.

Les charges d'exploitation paraissent globalement cohérentes avec le projet d'exploitation du candidat.

Le taux de marge nette de 3,9% est d'un niveau relativement faible par rapport aux ratios généralement constatés et laissant une marge de manœuvre relativement limitée en cas de performances opérationnelles moins bonnes que celles escomptées.

La structure de financement est cohérente. Les documents remis à l'appui du plan de financement ne sont que moyennement sécurisants pour la Ville de Paris. Concernant les garanties financières, le candidat s'est engagé à leur constitution mais a apporté des éléments permettant de ne sécuriser que partiellement leur obtention.

Sur ce critère, l'offre du candidat est jugée moyennement satisfaisante s'agissant de la proposition de mécanisme de redevance et de la viabilité économique et financière de l'offre.

La proposition de l'autre candidat, détaillée dans le rapport d'analyse des offres, apparaît moins satisfaisante au regard des critères hiérarchisés déterminés pour la consultation.

Au vu de ce qui précède, il est proposé d'attribuer la concession de travaux relative à la rénovation et à l'exploitation de l'établissement dénommé « Le Chalet des Iles Daumesnil », situé sur l'île de Reuilly sur le Lac Daumesnil dans le Bois de Vincennes à Paris 12^{ème} à la société COMA 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 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 relative à la rénovation et à l'exploitation de l'établissement dénommé « Le Chalet des Iles Daumesnil », situé sur l'île de

Reuilly sur le Lac Daumesnil dans le Bois de Vincennes à Paris 12^{ème} à la société SAS COMA 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

2022 DFA 46 : Signature d'un contrat de concession de travaux relative à la rénovation et à l'exploitation de l'établissement dénommé « Chalet des Iles Daumesnil », situé sur l'Île de Reuilly sur le lac Daumesnil, dans le Bois de Vincennes à Paris 12^{ème}.

Le Conseil de Paris,

Vu le code de la commande publique ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses article L1411-1 et suivants ;

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 relative à la rénovation et à l'exploitation de l'établissement dénommé « Chalet des Iles Daumesnil », situé sur l'Île de Reuilly sur le lac Daumesnil, 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 Paul SIMONDON, au nom de la 1^{ère} Commission,

DELIBERE :

Article 1 : La Maire de Paris est autorisée à signer un contrat de concession de travaux relative à la rénovation et à l'exploitation de l'établissement dénommé « Chalet des Iles Daumesnil », situé sur l'Île de Reuilly sur le lac Daumesnil, dans le Bois de Vincennes à Paris 12^{ème}, pour une durée de 15 ans à compter de la mise à disposition des biens avec la société SAS COMA, dont le texte est joint en annexe du présent projet de délibération.

Article 2 : Les recettes correspondantes seront imputées sur le budget de fonctionnement des années 2023 et suivantes.

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 service public.