

2025 DFA 37 : Signature d'un contrat de concession de services relative à l'exploitation, l'entretien et la valorisation de l'hippodrome de Paris-Vincennes, situé 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'hippodrome de Paris-Vincennes, situé dans le Bois de Vincennes à Paris 12^{ème} arrondissement.

En vertu d'une d'une occupation privative en date du 6 mai 1976, la Ville de Paris a confié à la Société d'Encouragement à l'Elevage du Trotteur Français - SETF (anciennement SECF), l'exploitation de l'hippodrome, pour une durée de 50 ans, jusqu'au 31 décembre 2024. Cette convention a été modifiée par trois avenants des 31 mars 1989, 8 février 1994 relatifs aux modalités financières des manifestations extra-hippiques, et du 24 décembre 2024 relatif à une prolongation de contrat de 8 mois.

Caractéristiques du site

Inauguré en 1863, l'hippodrome de Paris-Vincennes est consacré aux courses hippiques, en particulier au trot, attelé ou monté. Il accueille plusieurs courses prestigieuses au rayonnement mondial, dont le Grand Prix d'Amérique.

Entre 1976 et 1983, les tribunes et les écuries sont rénovées en profondeur par l'architecte Philippe Monnin.

L'hippodrome s'étend sur une superficie de 48 ha environ.

Outre l'emprise principale de l'hippodrome, le site comprend un espace de 38 ares environ situé de l'autre côté de la route du Pesage, mitoyen de la Ferme de Paris, appelé « station Georgeville » et accueillant notamment des groupes électrogènes, une station de carburants et des espaces de stockage et de stationnement pour les engins agricoles.

Cette emprise « Georgeville » a vocation à être libérée par le concessionnaire pendant le futur contrat de concession, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives afférentes.

Les deux emprises comptent plusieurs bâtiments, dont le bâtiment des tribunes qui représente une surface de 31 841 m², ainsi que des écuries, un hippotel, un foyer pour les professionnels des courses, des bâtiments dédiés à l'entretien du site (ateliers, stockage...).

Le bâtiment principal accueille les tribunes, de grands halls, des espaces de restauration, des bureaux, des vestiaires pour les drivers...

Les espaces extérieurs comprennent des pistes, parkings, bassins de récupération d'eau, des parcelles d'agriculture urbaine et des espaces végétalisés. Le parking extérieur à l'enceinte de l'hippodrome, non concédé et dont pouvait bénéficier le public lors des grands événements et en voie de renaturation.

Caractéristiques de la précédente CODP

L'association dénommée Société d'Encouragement à l'Élevage du Trotteur Français - SETF (anciennement SECF), dont le nom commercial est LE TROT, exploite le site dans le cadre de la convention actuelle depuis 1975. Elle fait partie du Groupement d'Intérêt Économique du Pari Mutuel Urbain (PMU). Cette société est propriétaire de l'hippodrome d'Enghien et exploite d'autres hippodromes en France. Elle a le monopole de la décision du nombre et du calendrier des courses et de l'organisation des paris hippiques pour les courses de trot, en qualité de société mère de la filière trot agréée par le Ministère de l'Agriculture, conformément à un décret de 1997.

En contrepartie de l'occupation des lieux, la SETF verse à la Ville les redevances suivantes :

- Une redevance fixe annuelle égale à 3 500 fois le prix HT d'entrée au pesage en vigueur au 1er janvier de l'année N ;
- Une redevance fixe annuelle au titre de frais de contrôle ;
- Une redevance proportionnelle sur les recettes brutes aux entrées à l'hippodrome et sur les recettes des parcs de stationnement se décomposant de la manière suivante :
 - o 15 % du produit total des recettes brutes (après déduction de la taxe sur la valeur ajoutée) jusqu'à 178 365,35 € ;
 - o 30 % du produit total de ces recettes brutes (après déduction de la taxe à la valeur ajoutée) au-delà de 178 365,35 €.
- Une redevance représentant 30 % du prix de location hors taxes de l'hippodrome portant sur l'organisation de manifestations extra-hippiques

À titre indicatif, la redevance totale perçue par la Ville en 2024 est de 101 832 €.

Le contrat en cours comportait une obligation de réaliser un programme de rénovation de l'hippodrome dans les premières années d'exploitation. Les travaux ont été réalisés. L'investissement global réalisé sur la durée de la convention est de 115 M€, gros entretien - renouvellement inclus.

Procédure de renouvellement

La consultation relative à une concession de services a été lancée en procédure ouverte, dans les conditions fixées aux articles L 3100-1 et suivants et R 3111-1 et suivants du Code de la Commande Publique. Le cahier des charges prévoyait une valorisation du site, au travers de plusieurs activités annexes obligatoires (restauration, agriculture urbaine, ouverture à la promenade publique, activités autour du bien-être équin) ainsi que l'obligation pour le candidat de proposer d'autres activités complémentaires contribuant à l'animation du site. Un programme de travaux minimum, orienté vers la performance énergétique et la mise en valeur architecturale et paysagère du site, était également imposé.

La consultation a fait l'objet d'une mise en concurrence, car si la SETF dispose d'un monopole en matière d'organisation des courses au niveau national, elle n'est pas la seule gestionnaire d'hippodromes en France.

La Ville de Paris a ainsi publié le 11 juillet 2023 un avis de concession pour l'attribution d'une concession de services d'une durée de 30 ans à compter de la 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 du site. 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 41 830 000 € HT (valeur 2023), comprend a minima :

- Energies renouvelables (panneaux solaires, étude de géothermie) ;
- Optimisation de la performance énergétique des bâtiments et stratégie bas carbone : Optimisation de l'enveloppe du bâtiment (isolation, amélioration de l'étanchéité à l'air, remplacement de menuiseries extérieures...) ;
- Bâtiments : amélioration de l'accessibilité pour tous, nettoyage et traitement des pathologies de l'enveloppe extérieure du bâtiment des

tribunes, suppression ou harmonisation des constructions légères « parasites », déplacement puis libération de la station « Georgeville » dans l'emprise principale de la concession ;

- Aménagements paysagers : désimperméabilisation et traitement paysager de l'espace extérieur d'accueil du public, harmonisation et renforcement des clôtures et grilles, traitement paysager et désimperméabilisation des parkings en cœur de piste, désimperméabilisation des voies goudronnées.

Les candidats pouvaient également prévoir un programme de travaux complémentaires.

Le cahier des charges de la consultation prévoyait une activité principale de courses de trot, ainsi que des activités annexes imposées comprenant l'exploitation d'un ou plusieurs restaurants et bars, l'exploitation d'espaces d'agriculture urbaine, l'ouverture du site à la promenade publique, et des activités autour du bien-être équin.

Le cahier des charges imposait par ailleurs un niveau de redevance forfaitaire de 5 000 000 € par an. Ce niveau de redevance paraissait soutenable au regard de l'avantage économique généré sur le site, pensé pour accueillir les courses les plus prestigieuses, avec une double piste d'une sélectivité / déclivité exceptionnelles, un revêtement permettant des courses en hiver (ce qui n'est pas le cas d'autres hippodromes), cet avantage économique se résumant par la polarisation des meilleures courses sur Vincennes.

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

- Critère 1 : Qualité du projet d'exploitation en fonction de sa capacité à contribuer au respect de la destination du lieu, à son attractivité et à son animation, à son ouverture à un public varié et à son intégration dans son environnement ;
- Critère 2 : 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 ;
- Critère 3 : Redevance et viabilité économique de l'offre.

La date limite de réception des candidatures et des offres, initialement fixée au 30 octobre 2023 à 12h00, a été décalée au 29 janvier 2024 à 12h00.

2 candidatures et offres ont été déposées dans les délais :

1. SARL BOUVELOT TP
2. SOCIETE D'ENCOURAGEMENT À L'ELEVAGE DU TROTTEUR FRANÇAIS (SETF)

La première candidature ne portant pas sur cette consultation (erreur de dépôt) et n'étant pas recevable, la commission citée à l'article L. 1411-5 du CGCT a décidé, lors de sa séance du 5 mars 2024, d'autoriser l'analyse de l'offre de la SETF.

Cette commission a ensuite autorisé l'administration, lors de sa séance du 7 mai 2024, à engager les négociations avec le candidat.

Plusieurs tours de négociations ont été organisés. Les séances se sont déroulées du 14 mai 2024 au 20 décembre 2024.

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 le candidat, de procéder à des ajustements de son offre initiale notamment pour se conformer à la réglementation en site classé et améliorer ses propositions. Le niveau de redevance forfaitaire a fait l'objet d'échanges spécifiques associant la Fédération Nationale des Courses Hippiques (FNCH) et le Pari Mutuel Urbain, le candidat ne s'estimant pas en mesure d'atteindre le minimum annuel imposé au dossier de consultation. Les séances de négociations ont fait l'objet de comptes rendus synthétiques adressés au candidat.

Le candidat a remis une offre finale dans les délais impartis, soit le 10 avril 2025 à 12h.

Proposition d'attribution à la Société d'Encouragement à l'Élevage du Trotteur Français :

S'agissant du critère n°1 portant sur la « Qualité du projet d'exploitation », l'offre du candidat répond à l'activité principale de course de façon parfaitement adaptée, et, bien qu'elle manque encore de détails sur les modalités de mise en œuvre des activités, elle présente des idées intéressantes et pertinentes du point de vue de l'animation et de la diversité des clientèles visées, permettant de dynamiser un site actuellement peu connu du public parisien.

Ainsi, le candidat prévoit le maintien de l'activité principale de courses de trot, avec une programmation importante de 156 jours de courses par an incluant des courses prestigieuses permettant de maintenir le rayonnement international de Paris dans cette discipline. Des engagements notables quant bien-être animal sont apportés notamment en termes de confort, de sécurité et de suivi sanitaire, le candidat s'engageant à l'obtention du label EQUURES, d'abord de niveau 1 puis de niveau 3 en cours de concession.

Plusieurs niveaux de restauration seront proposés, ainsi que des bars, permettant de viser des clientèles diversifiées tout au long de l'année (grand public, parieurs, familles, professionnels, promeneurs, sportifs...), grâce à un partenariat avec deux acteurs proposant des offres complémentaires.

L'ouverture à la promenade publique permet de traverser l'hippodrome du sud-ouest vers le nord-est en dehors des jours de courses, sur une surface totale de 8 hectares aux espaces diversifiés (paddocks des poneys, parcours fleuris, agriculture urbaine) accompagnés de panneaux d'information et de sensibilisation à la biodiversité, au bien-être animal et à l'agriculture, ce qui permet au public de s'approprier pleinement ces espaces. Sa date d'ouverture est prévue après les travaux de réaménagement paysager (au plus tard en 2030).

L'activité d'agriculture urbaine (vitiforesterie) intégrera des visites et ateliers pour le grand public de mai à octobre, ainsi qu'une production agricole diversifiée.

S'agissant de la sensibilisation au bien-être animal, le candidat envisage d'installer six poneys sur le site en écopâturage et propose des activités de découverte adaptées à un jeune public et respectueuses du rythme et des besoins des animaux, sur un nombre de jours bien supérieur au nombre minimum de 80 jours par an fixé au cahier des charges.

Le candidat propose d'optimiser les espaces du site par des activités complémentaires d'escalade (comprenant le plus haut mur d'Ile-de-France, en partenariat avec ARKOSE), d'e-cycling, une école du vélo, et la commercialisation de séminaires et événements (foires, festivals...). Bien que l'attractivité et les modalités d'organisation de ces activités restent encore imprécises, ces propositions répondent dans leur ensemble aux destinations autorisées en zone naturelle et forestière et contribueront à l'animation de l'hippodrome tout au long de l'année.

L'ensemble des activités proposées est donc de nature à favoriser l'ouverture à un public varié, et à optimiser les espaces intérieurs et extérieurs de la concession.

La stratégie commerciale et marketing du candidat est peu développée, mais le candidat a su s'entourer de partenaires bénéficiant de références intéressantes. Les moyens humains et logistiques semblent globalement adaptés à l'exploitation, bien que manquant de quelques précisions pour certaines activités.

S'agissant des espaces extérieurs de la concession, des espaces de biodiversité sont préservés et la taille des parkings est réduite.

Enfin, bien que les objectifs de développement durable ne soient que succinctement abordés, le candidat annonce son intention de s'inscrire dans le respect des plans environnementaux de la Ville.

L'offre du candidat a été jugée plutôt satisfaisante sur ce premier critère : la proposition est globalement pertinente mais aurait dû être approfondie sur certains points.

S'agissant du critère n°2 portant sur « la qualité du projet architectural et paysager », le candidat répond globalement au programme minimum de travaux, bien qu'il se contente de présenter des intentions ponctuelles, notamment une ambition de mise en valeur du bâtiment principal avec création d'un parvis paysager. Cette absence de vision architecturale globale s'explique en grande partie par le fait que le candidat n'a pas encore désigné d'architecte au stade de la consultation, et l'on peut considérer que le projet sera approfondi lors de l'exécution du contrat de concession une fois l'équipe de maîtrise d'œuvre entièrement désignée.

Le programme de travaux complémentaire vient compléter la démarche d'amélioration énergétique, contribue à améliorer le fonctionnement l'activité de courses hippiques et comprend également l'installation des nouvelles activités. Comme pour le programme minimum, ces compléments traduisent des intentions intéressantes et viennent crédibiliser la mise en œuvre des activités annexes et complémentaires proposées par le candidat, mais manquent encore de détail quant à leur mise en œuvre.

S'agissant des aspects paysagers, l'offre contribue à une meilleure intégration paysagère du site dans le bois de Vincennes, et cherche à concilier des approches diversifiées en mettant en valeur dans les mêmes espaces la biodiversité, l'agriculture et une utilisation pour le stationnement ou des activités événementielles.

Les réglementations de sécurité, de salubrité et d'accessibilité sont globalement prises en compte, en revanche l'approche environnementale est peu détaillée et manque quelque peu d'ambition au regard des plans environnementaux de la Ville de Paris, malgré les intentions affichées par le candidat.

Le chiffrage des travaux reste relativement bas après négociations ce qui fait porter un risque de sous-estimation du programme minimum de travaux.

Le planning des travaux est quant à lui cohérent.

L'offre du candidat a été jugée moyennement satisfaisante sur ce deuxième critère, certaines propositions du candidat manquant quelque peu d'ambition et les modalités de mise en œuvre restant incomplètes.

S'agissant du critère n°3 portant sur « la redevance et viabilité économique de l'offre », la proposition de mécanisme de redevance du candidat repose sur un montant de redevance forfaitaire ne correspondant pas aux attendus de la Ville (2 M€ annuels en moyenne au lieu de 5), et sur des taux de redevance variable globalement peu élevés mais qui restent cohérents avec des activités pour partie nouvelles sur le site. Il convient néanmoins de considérer que ce niveau de redevance forfaitaire bas, justifié par le candidat comme étant le maximum soutenable pour la filière, est en rupture complète avec le contrat historique et s'élève à près de 20 fois la redevance forfaitaire perçue en 2024. Le niveau de 2 M€ est *in fine* un niveau dépendant de plusieurs facteurs dimensionnant pour le candidat :

- D'une part, la réalisation d'un programme de travaux d'ampleur dont une partie n'est pas générateur de productivité ou de chiffre d'affaires ;
- D'autre part, l'application du barème national et commun à toutes les sociétés de courses et l'institution de la Fédération Nationale des Courses Hippiques, qui verse des contributions aux sociétés de courses pour l'organisation des courses et qui ne peut souffrir d'une application particulière pour l'hippodrome de Vincennes (au risque d'ouvrir la voie à de nombreux régimes dérogatoires) et ne s'adapte pas totalement aux enjeux du site et aux courses prestigieuses qui s'y déroulent. A ce titre, l'application de ce barème représente une contribution de 150 K€/réunion sur l'hippodrome de Vincennes, soit environ 23 M€/an.
- Pour finir, à un partage juste de la « survaleur » généré par le déroulement des courses sur l'hippodrome. En effet, les discussions avec le candidat et une étude économétrique réalisée par le PMU ont conduit à objectiver que le lieu des courses et l'attractivité de Paris n'ont qu'une incidence limitée sur les paris hippiques *toutes choses égales par ailleurs*. La répartition entre le candidat et la Ville de cette « survaleur » conférée par la tenue

des courses à Vincennes plutôt que dans un autre hippodrome a fait l'objet d'importantes discussions et a abouti sur un partage plus équitable.

Le niveau de redevance forfaitaire de 2 M€ en moyenne sur la durée du contrat, auquel s'ajoute la redevance variable sur les autres activités, constituent un engagement majeur pour le candidat, très loin des niveaux de redevance versés sur d'autres hippodromes. Il est important de noter que ce niveau de redevance, trouve sa contrepartie dans la nette amélioration de l'ouverture à tous les publics et de l'aspect serviciel de l'établissement. Ainsi, la réponse du candidat aux activités annexes imposées par l'administration dans le dossier de consultation ainsi que les activités complémentaires proposées autour du sport et de l'événementiel contribueront à l'attractivité et au renouveau de cet établissement auprès de publics variés, tout en maintenant une importante activité de courses hippiques, parmi les plus prestigieuses en Europe. Ainsi au global, sur la base des calculs du candidat, le niveau de la redevance (fixe et variable) atteint en moyenne 2,8 M€ sur la durée du contrat et presque 3,5 M€ à son terme, en euros constants. La redevance forfaitaire est indexée sur les recettes d'exploitation hippiques du PMU enregistrées dans les comptes sociaux de la SETF, avec mise en place d'un tunnel pour éviter toute hausse ou baisse supérieure à 3%, ce qui s'avère protecteur pour la Ville en cas de fluctuation forte à la baisse des revenus du PMU.

Concernant la viabilité économique et financière, au global le candidat n'a pas détaillé entièrement les hypothèses et justifié les évolutions. Pour autant, sur l'activité historique de trot, le candidat se repose sur la contribution de la FNCH (lettre d'engagement apportée lors des négociations et représentant un soutien de 23,4 M€/an) et a modélisé d'autres recettes de manière prudente. Au titre des autres activités (annexes et complémentaires), le candidat aurait pu crédibiliser davantage ses projections de recettes. Les projections de charges d'exploitation sont pour certaines globalement bien dimensionnées et cohérentes avec l'historique mais pour d'autres ont fait l'objet de peu de justifications. Le niveau de rentabilité paraît faible et le plan d'affaires du candidat n'apparaît pas comme bénéficiant d'un amortisseur en cas de performances moins bonnes qu'escomptées.

Le candidat opte pour des garanties dont l'obtention n'est pas totalement crédibilisée, et la robustesse du financement des investissements par le candidat n'est pas pleinement assurée, notamment pour sa part bancaire qui constitue une part importante du financement. Pour autant, le financement via les fonds propres du candidat (30 M€) est bien présent en réserves dans les comptes sociaux 2022 transmis par le candidat.

L'offre du candidat a été jugée peu satisfaisante sur ce troisième critère.

Au vu de ce qui précède, malgré un niveau de redevance faible, l'offre du candidat présente des atouts en termes d'exploitation (diversification des activités permettant l'animation et l'ouverture à des publics variés) et de valorisation architecturale et paysagère. Il est donc proposé d'attribuer la concession de services à la Société d'Encouragement à l'Élevage du Trotteur Français.

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 services portant sur l'exploitation, l'entretien et la valorisation de l'hippodrome de Paris-Vincennes, à Paris 12^{ème}, dont le texte est joint en annexe du présent projet de délibération, avec la Société d'Encouragement à l'Élevage du Trotteur Français, pour une durée de 30 ans à compter de la mise à disposition des lieux.

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

2025 DFA 37 : Signature d'un contrat de concession de services relative à l'exploitation, l'entretien et la valorisation de l'hippodrome de Paris- Vincennes, situé 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 des 1, 2, 3 et 4 juillet 2025 , par lequel Madame la Maire de Paris, Présidente du Conseil de Paris lui propose d'autoriser la signature d'un contrat de concession de services relative à l'exploitation l'entretien et la valorisation de l'hippodrome de Paris-Vincennes – 2 route de la Ferme, à Paris 12^e ;

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 services relative à l'exploitation l'entretien et la valorisation de l'hippodrome de Paris-Vincennes – 2 route de la Ferme, à Paris 12^e, pour une durée de 30 ans à compter de la mise à disposition des biens, avec la Société d'Encouragement à l'Elevage du Trotteur Français (SETF), 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 2025 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.