

**2025 DFA 51 : Signature d'un contrat de concession de travaux relative à la rénovation et l'exploitation de l'établissement dénommé le Grand Bleu (12<sup>e</sup>)**

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris est propriétaire de l'établissement dénommé le Grand Bleu - 67 boulevard de la Bastille, à Paris 12<sup>e</sup> arrondissement.

En vertu d'une convention d'occupation du domaine public signée le 30 octobre 2019, la Ville de Paris a confié à la société PSMA l'exploitation de l'établissement Le Grand Bleu, pour une durée de 5 ans, soit jusqu'au 29 octobre 2024.

Deux avenants sont intervenus en 2021 et 2023, dans le cadre de la crise sanitaire covid-19 et de l'évolution de l'actionnariat, afin d'aménager le dispositif de redevance du fait des difficultés rencontrées par l'occupant sur cette période. Dans le cadre de l'avenant n°1, la durée du contrat a été prolongée d'une durée de 11 mois, portant la fin du contrat au 29 septembre 2025.

L'établissement est actuellement à usage de café-restaurant, comportant une activité annexe de réception.

Caractéristiques du site

Pour agrémenter le site, sur lequel se trouvaient dans les années 1970 des entrepôts et des appareils sanitaires, il a été décidé de construire un restaurant, baptisé Le Grand Bleu. Inauguré en 1983, en même temps que l'ensemble du jardin et le port de plaisance, le restaurant a ensuite fait l'objet d'une reconstruction dont la conception fut confiée à l'architecte Philippe MATHIEUX.

Bâti en 1982, le restaurant « Le Grand Bleu » est situé sur les berges du port de plaisance de Paris Arsenal.

L'ouvrage est semi-enterré, non visible du trottoir du boulevard de la Bastille. Le bâtiment représente une surface totale de plancher d'environ 290 m<sup>2</sup>, répartie comme suit :

- Un sous-sol d'une surface hors œuvre approximative de 115 m<sup>2</sup>
- Un rez-de-chaussée d'une surface hors œuvre approximative de 170 m<sup>2</sup> décomposé entre une partie arrière de 115 m<sup>2</sup> et une partie avant de type véranda de 60 m<sup>2</sup>, reliées par un passage couvert.

Le domaine occupé comprend également :

- Une toiture terrasse non couverte de 60 m<sup>2</sup>, correspondant à la toiture de la partie véranda du rez-de-chaussée, accessible par un escalier extérieur attenant aux locaux du rez-de-chaussée ;
- Une terrasse adjacente à la toiture-terrasse, d'environ 284 m<sup>2</sup>, à hauteur du boulevard de la Bastille ;
- Un espace extérieur/terrasse d'une superficie d'environ 281 m<sup>2</sup>.

L'établissement bénéficie d'un accès via le boulevard de la Bastille et via le port de l'Arsenal.

## Caractéristiques du précédent contrat de concession

L'exploitation de l'établissement a généré un chiffre d'affaires total de 7 863 756 € HT de 2019 à 2024.

La redevance totale perçue par la Ville sur cette même période s'élève à 1 162 975 € (en euros courants).

Le contrat en cours comportait une obligation de réaliser des travaux pour un montant évalué à 500 139 € HT. Les travaux ont été réalisés, pour un montant total de 624 292 € HT.

## Procédure de renouvellement

Cette consultation relative à une concession de travaux 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.

La Ville de Paris a ainsi publié le 14 octobre 2024 un avis de concession pour l'attribution d'une concession de travaux d'une durée de 14 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 680 000€ HT (valeur 2024), comprend *a minima* :

- Amélioration fonctionnelle du bâtiment existant (Fermeture des délaissés en quai bas et création d'une extension en quai haut et bas )
- Mises aux normes réglementaires (Mise aux normes en matière d'électricité et de sécurité incendie, mise en accessibilité du site, dépose des éléments en fibrociment amianté, rénovation du réseau de ventilation du sous-sol)
- Amélioration des performances thermiques du bâtiment (Mise en place de protections solaires extérieures)
- Aménagements extérieurs et paysagers sur la terrasse basse au niveau du quai (Désimperméabilisations de la terrasse et restitution d'espaces végétalisés)

Les candidats pouvaient également prévoir un programme de travaux complémentaires.

Le cahier des charges de la consultation prévoyait une activité de café-restaurant avec d'autres activités annexes possibles afin de contribuer à la valorisation de l'établissement et de son environnement.

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

- Redevance et viabilité économique de l'offre ;
- Qualité du projet architectural et paysager : qualité, cohérence et optimisation 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, à son animation, à son ouverture à un public varié et à son intégration dans son environnement.

La date limite de réception des candidatures et des offres était fixée au 3 février 2025 à 12h00.

Deux candidatures et offres ont été déposées dans les délais :

- Q&P HOSPITALITY
- ASSEMBLY HOLDING

La commission citée à l'article L. 1411-5 du CGCT a décidé, lors de sa séance du 18 mars 2025, d'autoriser l'analyse des offres des deux candidats.

Cette commission a ensuite autorisé l'administration, lors de sa séance du 15 mai 2025, d'engager les négociations avec les deux candidats.

Un tour de négociations a été organisé avec chacun des candidats. Les séances se sont déroulées du 26 au 28 mai 2025.

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 pour améliorer leur proposition, notamment pour se conformer à la réglementation zone urbaine verte et au site inscrit. 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 avant le 7 juillet 2025 à 12h.

Il est apparu que l'offre finale du candidat Q&P HOSPITALITY était très incomplète et ne permettait donc pas une analyse, même partielle, des critères 2 et 3. En effet, le candidat n'a pas remis de mémoire relatif au projet architectural et paysager, ni de mémoire relatif au projet d'exploitation. Seul un document apportant les réponses aux questions soulevées en négociations a été remis.

Le mémoire financier était quant à lui très incomplet.

Au regard de l'impossibilité de d'apprécier les critères n° 2 et 3, l'offre finale, incomplète, a été jugée irrégulière au sens de l'article L 3124-3 du Code de la commande publique et a donc été écartée par l'autorité concédante en application des dispositions de l'article L3124-2 du même code.

#### **Proposition d'attribution à la société ASSEMBLY HOLDING**

S'agissant du critère n°1 portant sur « la redevance et la viabilité économique de l'offre », le montant de la redevance minimale garantie proposée par le candidat est de 215 k€ / an, qui passe à 9,9 k€ pour 6 mois maximum en période de travaux (soit 117 k€ pour l'année 2 impactée par les travaux si ceux-ci durent 6 mois ou plus), soit un niveau plutôt élevé. Le mécanisme de redevance variable repose sur 4 taux de réversion différenciés en fonction de 4 tranches de chiffre d'affaires, allant de 10 à 14 % du chiffre d'affaires. Ce mécanisme aboutit à un taux d'effort de 11% sur la base des projections du chiffre d'affaires du candidat, et associe correctement la Ville de Paris aux performances de la concession,. Ainsi, sur la durée du contrat et sur la base des projections de chiffre d'affaires du candidat, le montant total de redevance versé à la Ville est estimé à 3,7 M€ dont près de 2,9 M€ de redevance minimale garantie indexée. La part de redevance minimale garantie représente ainsi 80% de la redevance projetée, ce qui est sécurisant pour la Ville.

S'agissant de la viabilité économique et financière de l'offre, le candidat propose un investissement total de 2,0 M€ majoritairement en année 2 (dont 704 k€ de programme minimal de travaux et 937 k€ de programme complémentaire, hors honoraires, aléas et autres investissements), pour la plupart amortis sur 10 ans. Les projections de chiffre d'affaires comme de charges d'exploitation du candidat sont globalement cohérentes avec son projet d'exploitation, et basées sur des hypothèses sous-jacentes bien détaillées par le candidat, bien qu'insuffisamment documentées. Les attentes en termes de rentabilité (11% de marge nette) laissent ainsi une marge de manœuvre confortable en cas de performances moins bonnes qu'escomptées.

Le plan de financement proposé par le candidat est cohérent avec son besoin, mais n'est que partiellement crédibilisé par des documents permettant de rassurer sur l'obtention des fonds visés. Le candidat n'apporte par ailleurs pas d'éléments supplémentaires pour crédibiliser le versement du dépôt de garantie dévolu à la Ville.

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

S'agissant du critère n°2 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 traite de façon harmonieuse et sobre l'intégration de ce projet d'extension à la construction existante dans le site inscrit du jardin du port de l'Arsenal, ainsi que les aspects paysagers. La mise en œuvre des travaux est détaillée.

Il propose par ailleurs un judicieux programme de travaux complémentaires, tirant parti des caractéristiques du site et de cet établissement sur deux niveaux en s'appropriant et enrichissant les thématiques amorcées par le programme de travaux minimum imposé. Il parvient ainsi à rationaliser et mettre en valeur la concession, à en améliorer la fonctionnalité, l'accessibilité et les performances énergétiques au regard du PCAE de la Ville de Paris.

Les aspects réglementaires sont bien pris en compte, la démarche de développement durable et la charte chantier à faible nuisance sont bien détaillées et pertinentes.

Le calendrier et le chiffrage des travaux (de 1,887 M€) sont globalement cohérents, y compris pour le gros entretien - renouvellement.

***L'offre du candidat est jugée satisfaisante sur ce premier critère après négociations.***

S'agissant du critère n° 3 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 aux objectifs de la consultation à l'animation du site et l'ouverture à un public varié.

Il propose une activité principale de café-restaurant, et entend élargir sa clientèle grâce à une forte programmation culturelle (concerts de jazz, projections de films explorant les thématiques aquatiques, océaniques et écologiques, soirées DJ, conversations littéraires, rencontres artistiques et séances de cinéma de plein air). Il compte modifier la dénomination de l'établissement pour « Brume ».

Il prévoit d'ouvrir le site d'avril à octobre, le site étant fortement météo dépendant.

L'approche de développement durable du candidat correspond globalement aux attentes de la collectivité.

Les moyens humains et logistiques, la gestion des flux et des interactions entre les différentes activités sont adaptés au projet. En revanche, le candidat détaille peu son offre sur l'aspect sécuritaire.

La stratégie de communication et de marketing présentée permet de renforcer l'attractivité du site, notamment sur les activités grand public.

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

Au vu de ce qui précède, il est proposé d'attribuer la concession de travaux à la société ASSEMBLY HOLDING.

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 l'exploitation de l'établissement dénommé le Grand Bleu - situé 67 boulevard de la Bastille à Paris

12<sup>e</sup>, dont le texte est joint en annexe du présent projet de délibération, à la société ASSEMBLY HOLDING pour une durée de 14 ans à compter de la mise à disposition des lieux.

Le concessionnaire sera dès lors 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.

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

La Maire de Paris



**2025 DFA 51 : Signature d'un contrat de concession de travaux relative à la rénovation et l'exploitation de l'établissement dénommé le Grand Bleu (12<sup>e</sup>)**

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 relatif à la rénovation et l'exploitation de l'établissement dénommé le Grand Bleu, situé 67 boulevard de la Bastille, à Paris 12<sup>e</sup> arrondissement ;

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

Sur le rapport présenté par Paul SIMONDON, au nom de la 1<sup>ère</sup> Commission,

**DELIBERE :**

Article 1 : La Maire de Paris est autorisée à signer un contrat de concession de travaux relatif à la rénovation et l'exploitation de l'établissement dénommé le Grand Bleu, situé 67 boulevard de la Bastille, à Paris 12<sup>e</sup> arrondissement, pour une durée de 14 ans à compter de la mise à disposition des biens avec la société ASSEMBLY HOLDING, 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.