

**2025 DFA 57 : Avenant n°3 au contrat de concession de travaux relative à la rénovation et l'exploitation du Restaurant du Plateau de Gravelle (Bois de Vincennes, Paris 12<sup>e</sup>)**

## **PROJET DE DELIBERATION**

### **EXPOSE DES MOTIFS**

Mesdames, Messieurs,

En vertu d'un contrat de concession de travaux débuté le 2 mai 2019, la Ville de Paris a confié à la société Goût de Paris SAS la rénovation et l'exploitation du Restaurant du Plateau de Gravelle sis 2 route du Pesage au sein du Bois de Vincennes (Paris 12<sup>ème</sup>), autour des activités principales de restauration et de réception et d'une activité annexe en lien avec le vélo, pour une durée de 15 ans, soit jusqu'au 1er mai 2034.

Par deux avenants successifs, n°1 et n°2, notifiés les 14 février 2021 et 7 juillet 2022, la Ville de Paris a, dans le cadre de la crise sanitaire liée à l'épidémie de covid-19, aménagé le dispositif de versement de la redevance pour la période comprise entre le 1er mars 2020 et le 18 mai 2021, en remplaçant le mécanisme contractuel initial par une variabilisation de la redevance, sur la base du taux d'effort (redevance sur chiffre d'affaires HT) constaté en 2018 et 2019.

Dans le cadre du contrat, le concessionnaire s'est engagé à réaliser, au titre du Programme d'investissement contractuel, des travaux de rénovation du site à hauteur de 3,67 M€HT (valeur 2018, inclus honoraires) portant notamment sur la réfection et isolation de couvertures, la reprise de menuiseries, la redistribution intérieure, la modernisation d'équipements climatiques, la mise aux normes des installations électriques, la mise en sécurité et accessibilité du site, la modernisation de la cuisine, la démolition du bâtiment pergola, l'aménagement d'espaces pour des prestations autour du vélo, le réaménagement et végétalisation des espaces paysagers et du parking.

Ces travaux étaient prévus dans le calendrier prévisionnel contractualisé, en 4 phases successives de janvier 2019 à mai 2021, intercalées de périodes d'exploitation. Or, dès le démarrage du contrat et au cours des travaux, le concessionnaire a dû faire face à différents aléas qui sont venus impacter fortement son exploitation et l'équilibre économique du contrat.

Ainsi, bien que le contrat ait été notifié le 23 janvier 2019, la mise à disposition du site n'a pu être effective qu'au 2 mai 2019, suite au refus de quitter les lieux du titulaire sortant, suivi de nombreux actes de malveillance commis par ce dernier ayant fortement dégradé les bâtiments et leurs équipements. Des travaux de remise en état, bien plus importants que ceux initialement prévus, ont ainsi dû être engagés à compter de mai 2019 par la société Goût de Paris, avant de pouvoir exploiter partiellement le site la

première année dans une moindre mesure que celle prévue par l'offre (4 mois d'exploitation au lieu des 9 mois prévus en 2019).

En parallèle, la société Goût de Paris a dû faire face à des difficultés de reprise de personnel du fait de la mise en liquidation du sortant, assumer la non obtention de prêt garanti par l'État pendant la pandémie de Covid-19 et trouver de nouveaux financeurs et actionnaires.

Le concessionnaire a également dû assumer des travaux non prévus de reprise de structure des 2 bâtiments de la concession (affaissement partiel du bâtiment Toffoli, structure bois du pavillon historique rongée par l'humidité) rendus nécessaires suite aux résultats des études structures complémentaires diligentées en phase chantier, et, en tout état de cause non prévus dans le PCI et imprévisibles au moment de l'établissement de son offre. Des surplus de travaux de couverture ont également été nécessaires dès la première année de contrat, suite à la découverte tardive d'infiltrations « masquées » dans un premier temps par des remises en peinture récentes ou faisant suite aux dégradations opérées par le sortant.

D'autres surcoûts importants ont été constatés mais ne relèvent pas des aléas non prévisibles sinon de choix d'exploitation assumés par le concessionnaire et qui ne seront donc pas compensés par la Ville de Paris dans le cadre du présent avenant.

L'ensemble des travaux supplémentaires susvisés ont entraîné un surcoût de près de 1,369 M€ en euros courants sur le chiffrage initial du programme contractuel d'investissement (3,672 M€HT valeur 2018) ainsi que des pertes d'exploitation dues au retard de mise en exploitation du site après achèvement total des travaux (3 ans de retard constatés sur le calendrier prévisionnel de livraison -réouverture du restaurant le 29 juillet 2024 au lieu de mai 2021).

Sur la base de ces éléments, le concessionnaire a demandé à l'été 2024 un avenant de prolongation de 10 ans.

L'analyse des documents transmis par la société Goût de Paris à l'appui de sa demande ont permis d'identifier deux faits générateurs modifiant l'équilibre économique initial du contrat :

- Un surcoût du programme d'investissement de près de 1,4 M€ en euros courants (cf. PCI de 3,672 M€HT valeur 2018), dont 760 k€ -ramenés à 734 k€ en valeur 2018- ouvrent droit à compensation car relèvent de travaux supplémentaires devenus nécessaires liés à un état du bâti à la prise d'effet du contrat plus dégradé que ce qu'il était possible d'anticiper sur la base du cahier des charges de la consultation. Ce surcoût se décompose comme suit : 205k€HT de surplus de remise en état du site suite aux dégradations du sortant, 261 k€HT de reprises structurelles des bâtiments, 207 k€HT de corps d'état secondaires suite à ces travaux structurels, 87 k€HT de surplus de remplacement des couvertures. Sur le fondement de l'article R3135-2 du Code de la commande publique, les travaux supplémentaires devenus nécessaires et intrinsèquement liés aux travaux mis en œuvre par le concessionnaire dans le cadre du programme contractuel d'investissement peuvent justifier une modification du contrat.
- Un retard dans l'exécution du projet de réaménagement du site, dû à ces travaux supplémentaires mais également aux effets de la crise sanitaire sur l'instruction du permis de construire, ayant entraîné un manque à gagner : sur les 3 ans de retard constatés sur le calendrier prévisionnel de livraison (réouverture du restaurant le 29 juillet 2024 au lieu de mai 2021), les services de la Ville estiment que 15,5 mois sont liés à des faits extérieurs aux parties non prévisibles au moment de la conclusion du contrat, susceptibles de justifier une modification du contrat. Cet aléa calendaire se décompose comme suit : 3 mois au titre des remises en état sur 2019, 4 mois au titre des aléas bâtimentaires structurels et de couverture sur 2022 et 8,5 mois au titre du retard d'instruction du permis de construire sur 2021 (rejet tardif du 1er dossier permis suite à la consultation et à l'obtention retardées des avis des différents organes instructeurs résultant du

contexte de crise sanitaire, dont notamment l'avis défavorable de la Préfecture de Police ayant nécessité in fine la dépose d'un second dossier).

Compte tenu de ce qui précède, un avenant de prolongation de la durée du contrat peut être conclu d'une part, sur les fondements de l'article R3135-2 du Code de la commande publique pour les travaux supplémentaires à hauteur de 734k€ visés supra et les retards calendaires de 7 mois cumulés induits, et, d'autre part, sur le fondement de l'article R3135-5 du même Code pour le retard d'instruction du permis de construire.

Afin de rétablir l'équilibre économique du contrat (à savoir une trésorerie de clôture à la fin du contrat telle qu'initialement projetée, je vous propose d'octroyer à la société Goût de Paris une prolongation de 4 ans et 4 mois (52 mois) du contrat permettant de compenser les effets induits par les deux faits générateurs sus-détaillés.

Cette prolongation de durée entraîne une augmentation de la valeur initiale du contrat de 29%, dans le respect du seuil fixé par le Code de la commande publique à l'article R3135-3 et s'appliquant aux avenants conclus en vertu des articles R3135-2 et R3135-5 du même code.

L'avenant est par ailleurs l'occasion, en application de l'article R 3135-7 du Code de commande publique, d'ajuster le périmètre concédé, par la suppression des locaux occupés par les services de la Direction des Espaces verts et de l'Environnement (DEVE) à l'extrémité Nord-Ouest du bâtiment Louis Toffoli, et d'acter le nouveau nom de domaine utilisé par le concessionnaire pour la promotion du site.

Par conséquent, je vous demande de bien vouloir m'autoriser à signer l'avenant n°3 à la concession de travaux pour la rénovation et l'exploitation du Restaurant du Plateau de Gravelle (Paris 12e) avec la société Goût de Paris SAS, dont le texte est joint au présent projet.

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

La Maire de Paris



**2025 DFA 57** : Avenant n°3 au contrat de concession de travaux relative à la rénovation et l'exploitation du Restaurant du Plateau de Gravelle (Bois de Vincennes, Paris 12<sup>e</sup>)

Le Conseil de Paris,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-29, L.2122-21, L.2241-1 et L.2511-13 ;

Vu le code de la commande publique et notamment ses articles L3135-1, R3135-2, R3135-5 et R3135-7 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu la délibération 2018 DFA 79 en date des 10 au 13 décembre 2018, approuvant la conclusion du contrat de concession de travaux pour la rénovation et l'exploitation du Restaurant du Plateau de Gravelle à Paris 12<sup>e</sup>, avec la société dédiée créée par le candidat Overlook Events, pour une durée de 15 ans à compter de la mise à disposition des biens, soit le 2 mai 2019 ;

Vu le projet de délibération en date du ...., par lequel Madame la Maire de Paris demande au Conseil de Paris l'autorisation de signer l'avenant n°3 au contrat de concession de travaux du Restaurant du Plateau de Gravelle à Paris 12<sup>e</sup>, avec la société par actions simplifiée « Goût de Paris », prolongeant de quatre ans et quatre mois la durée du contrat ;

Vu l'avis du Conseil du 12<sup>e</sup> arrondissement en date du .....

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

**DELIBERE :**

Article 1 : Madame la Maire de Paris est autorisée à signer l'avenant n°3 au contrat de concession de travaux pour la rénovation et l'exploitation du Restaurant du Plateau de Gravelle à Paris 12<sup>e</sup>, avec la Société par actions simplifiée « Goût de Paris », prolongeant de quatre ans et quatre mois la durée initiale du contrat, soit jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2038, dont le texte est joint.

Article 2 : Les recettes correspondantes seront imputées sur le budget de fonctionnement de la Ville de Paris.