

**2022 DFA 50 : Signature d'un contrat de concession de services portant sur l'exploitation, l'entretien et la valorisation des restaurants dénommés « Le Bosquet » et « Les Magnolias », 75012 Paris**

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris est propriétaire des établissements dénommés Le Bosquet et les Magnolias situés au sein du Parc floral du Bois de Vincennes à Paris 12<sup>ème</sup>, et faisant l'objet d'une occupation privative dans le cadre de deux conventions d'occupation du domaine public (CODP) distinctes.

La première portant sur l'exploitation de l'établissement Le Bosquet et confiée à la société RNTM est entrée en vigueur le 16 février 2009 pour une durée de 14 ans, soit jusqu'au 15 février 2023,. La deuxième , portant sur l'exploitation de l'établissement Les Magnolias, est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2009, , pour une durée de 15 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2023.

Les établissements accueillent une activité de café-restauration (en libre service pour le Bosquet, à table pour les Magnolias) et de vente à emporter, accueillant ponctuellement des réceptions.

Caractéristiques du site

Le Parc Floral de Paris-Bois de Vincennes, au sein duquel ces deux établissements prennent place, a été créé en 1969. D'une superficie de 31 hectares, il a été conçu par l'architecte paysagiste Daniel Collin et se situe dans le Bois de Vincennes sur l'emplacement des anciens établissements militaires de la Cartoucherie. Parmi les 28 pavillons et patios horticoles à thèmes qui composent son aménagement, les restaurants « Le Bosquet » et « Les Magnolias » ont été construits respectivement en 1989 et à la fin des années 60.

Le Parc accueille de nombreux évènements tout au long de l'année. Au sein du Parc, la Société d'Exploitation de Parcs d'Exposition (SEPE) exploite au travers d'un contrat de concession de service public, directement ou par le biais de sous-concessions, des espaces évènementiels, un espace réceptif, un espace de jeux et la Maison du Jardin Botanique.

Les restaurants « Le Bosquet » et « Les Magnolias » constituent chacun un établissement recevant du public de type N de 5<sup>ème</sup> catégorie, à usage de restaurant, construit de plain-pied et susceptible de recevoir un effectif théorique de moins de 200 personnes.

Ils sont édifiés sur deux emplacements dont les emprises au sol sont respectivement de 617 m<sup>2</sup> et 971 m<sup>2</sup>, soit un ensemble de 1 588 m<sup>2</sup>. Les surfaces utiles sont de 249 m<sup>2</sup> pour le Bosquet et de 309,6 m<sup>2</sup> pour les Magnolias.

## Caractéristiques des précédentes CODP

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

- 5% sur la tranche du chiffre d'affaires hors taxes inférieure à 300 000 € ;
- 7% sur la tranche du chiffre d'affaires hors taxes comprise entre 300 000 € et 400 000 € ;
- 10% sur la tranche du chiffre d'affaires hors taxes comprise entre 400 000 € et 500 000 € ;
- 12,5% sur la tranche du chiffre d'affaires hors taxes comprise entre 500 000 € et 550 000 € ;
- 15% sur la tranche du chiffre d'affaires hors taxes supérieure à 550 000 €.

Quel que soit le montant du chiffre d'affaires, la Ville a perçu et perçoit une redevance minimale annuelle d'un montant révisable de :

- 15 000 € par an les trois premières années (de 2009 à 2011 incluse) ;
- 20 000 € par an de la quatrième à la septième année incluse (de 2012 à 2015 incluse) ;
- 23 000 € par an de la huitième année incluse jusqu'à la fin de la convention (à partir de 2016).

La totalité de la redevance perçue s'élève à 358 491 € sur 13 ans (2009 - 2022).

L'occupant a bénéficié du plan de soutien aux concessionnaires dans le cadre de la crise sanitaire : la redevance a été variabilisée sur la période du 1er mars 2020 au 18 mai 2021 dans le cadre de deux avenants successifs.

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

- 11% sur la tranche du chiffre d'affaires hors taxes inférieure à 400 000 € ;
- 12% sur la tranche du chiffre d'affaires hors taxes comprise entre 400 000 € et 450 000 € ;
- 13% sur la tranche du chiffre d'affaires hors taxes comprise entre 450 000 € et 500 000 € ;
- 14% sur la tranche de chiffre d'affaires hors taxe comprise entre 500 000 € et 550 000 € ;
- 15% sur la tranche de chiffre d'affaires supérieure à 550 000 €.

Quel que soit le montant du chiffre d'affaires, la Ville a perçu et perçoit une redevance minimale annuelle d'un montant révisable de :

- 48 000 € par an de la première à la quatrième année incluse (de 2009 à 2012 incluse) ;
- 55 000 € par an de la cinquième à la neuvième année incluse (de 2013 à 2017 incluse) ;
- 65 000 € par an de la dixième à la quinzième année incluse (à partir de 2018).

La totalité de la redevance perçue s'élève à 994 352,15 sur 14 ans (2009-2022).

## Procédure de renouvellement

Cette consultation 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 publié le 16 novembre 2021 un avis de concession pour l'attribution d'une concession de services d'une durée de 17 ans à compter de la date de mise à disposition du restaurant Le Bosquet, soit au plus tôt le 16 février 2023 (la mise à disposition des Magnolias devant intervenir ultérieurement, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024). 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 (1<sup>ère</sup> partie du programme contractuel d'investissement) prescrits par la Ville, dont le montant était évalué à 800 000 € HT, comprenait *a minima* :

Pour le Bosquet :

- Travaux d'amélioration énergétique (isolation, menuiseries extérieures, eau-chaude sanitaire, ventilation, éclairage) ;
- Mises aux normes techniques (conformité PMR, remplacements d'éléments dégradés) ;
- Mises aux normes administratives (démolition d'un espace de stockage, ajout d'une clôture).

Pour les Magnolias :

- Travaux d'amélioration énergétique (isolation, menuiseries extérieures, chauffage, eau-chaude sanitaire, ventilation, éclairage) ;
- Travaux de sécurisation (décapage de peinture plombée, révision des couvertures en shingle et traitement des infiltrations) ;
- Travaux annexes (rénovation de la réserve, création d'une palissade).

Les candidats pouvaient également prévoir un programme de travaux complémentaires.

Le cahier des charges de la consultation prévoyait une destination de café-restaurant pour les deux établissements, avec d'autres activités annexes possibles (réception, autres...) afin d'animer le site tout au long de l'année et favoriser l'ouverture à un public varié. Les candidats étaient invités à pratiquer des tarifs abordables, afin de favoriser une clientèle large.

Il est à noter que le périmètre de la concession est circonscrit aux bâtiments et aux terrasses, à l'exclusion des espaces verts.

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

La date limite de réception des candidatures et des offres était fixée au 2 février 2020 à 12h00.

1 pli contenant la candidature et l'offre a été déposé dans les délais, celui de la société RNTM.

La commission citée à l'article L. 1411-5 du CGCT a décidé, lors de sa séance du 29 mars 2022, d'autoriser l'analyse de l'offre.

Sur proposition de l'administration, la commission constituée en application de l'article L. 1411-5 du CGCT, lors de sa séance du 18 mai 2022, a émis un avis favorable à l'engagement des négociations avec le candidat.

Deux tours de négociations ont été organisés. Les séances se sont déroulées le 7 juin 2022 puis le 6 septembre 2022.

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 en termes d'exploitation ainsi que les aspects financiers. 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, soit le 27 septembre 2022 avant 12h00.

Après analyse de l'offre finale, il est proposé d'attribuer le contrat de concession à la société RNTM.

S'agissant du critère n°1 portant sur « la qualité du projet d'exploitation en fonction de sa capacité à contribuer au respect de la destination du lieu et son animation, à son ouverture à un public varié et à son intégration dans son environnement », le candidat propose d'exploiter les deux restaurants de façon complémentaire, répondant parfaitement à la destination imposée par le cahier des charges : le Bosquet, en format self-service, visera une clientèle plutôt familiale, tandis que les Magnolias s'adresseront à une clientèle plus large, familiale et professionnelle, en proposant un service à table. Ce restaurant restera ouvert toute l'année, le Bosquet étant fermé l'hiver d'octobre à mars. Les horaires d'ouverture suivront ceux du Parc Floral tout au long de l'année, à l'exception de l'activité événementielle qui pourra avoir lieu ponctuellement en soirée. La carte proposée suivra une saisonnalité et mettra en valeur des aliments en grande partie végétariens, d'origine bio ou locale. De la vente à emporter et des glaces seront également proposées dans les deux restaurants.

Le ticket moyen de la semaine est de 15 € TTC pour le Bosquet et 20,25 € TTC pour les Magnolias ; celui du week-end est de 16 € TTC pour le Bosquet, de 21,60 € TTC pour les Magnolias. Bien que les prix à la carte ne soient pas détaillés, ces estimations sont jugées adaptées au site et au niveau de restauration proposée, répondant à l'exigence du cahier des charges de pratiquer des tarifs abordables.

Le candidat a enrichi sa proposition au fil des négociations sur le plan de l'alimentation durable et de l'insertion sociale, les autres volets environnementaux (biodiversité, économie circulaire, eau et énergie...) demeurant peu ambitieux après négociations.

Le candidat prévoit de développer des relations avec les autres acteurs du Parc afin d'améliorer l'attractivité du site, sans toutefois détailler les modalités concrètes de ces partenariats dans sa proposition.

Une activité événementielle est envisagée, à destination des particuliers (mariages...) et des professionnels (repas d'entreprises). Le candidat ne détaille toutefois pas les modalités d'organisation des événements prévus en soirée après la fermeture du parc.

Les moyens humains et matériels sont globalement jugés adaptés au projet

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

S'agissant du critère n°2 portant sur « la redevance et viabilité économique de l'offre », le montant de la redevance minimale garantie est de 45 000 € sur 10,5 mois en 2023, et de 90 000 € dès la deuxième année du contrat. Le mécanisme de redevance variable repose sur le taux unique de 9% du chiffre d'affaires.

Ce taux permet d'associer moyennement 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 2,5 millions d'euros (en valeur 2022) dont 1,5 million d'euros de redevance garantie hors indexation (en valeur 2022). La part de redevance garantie représente 59% de la redevance totale, ce qui sécurise moyennement 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 912 000 euros. Les hypothèses de construction de chiffre d'affaires sont difficiles à analyser, le candidat n'ayant pas remis de mémoire financier. Le modèle économique du candidat repose sur des projections de chiffres d'affaires qui paraissent relativement ambitieuses par rapport aux performances historiques des deux établissements. Les charges d'exploitation paraissent bien calibrées de manière générale.

Les attentes de rentabilité sont élevées, et permettent au candidat de disposer d'une marge de manœuvre très confortable en cas de performances moins bonnes qu'anticipées. In fine, le plan d'affaires est jugé moyennement robuste. Les modalités de financement prévues par le candidat sont moyennement sécurisantes. De même, le candidat a apporté des éléments permettant de ne crédibiliser que moyennement la mise en place de garanties bancaires.

Sur ce critère, l'offre du candidat est jugée moyennement satisfaisante.

S'agissant du critère n°3 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 globalement au programme minimum de travaux et prévoit quelques travaux complémentaires.

L'offre finale reste relativement succincte et manque parfois de clarté sur les méthodologies retenues, l'insertion des concessions dans le site du Parc Floral, le traitement de l'accessibilité PMR, ou encore l'expérience client sur site.

Le chiffrage, présenté de façon globale plutôt que par postes de travaux, ne permet pas de s'assurer que le candidat a pris en compte tous les enjeux

relatifs au programme de travaux, et apparaît notamment sous-estimé s'agissant du déplombage des Magnolias.

Le candidat, qui avait amélioré son planning de travaux en offre intermédiaire, n'a pas remis de nouveau ce document en offre finale.

L'administration portera donc une attention particulière à la réalisation des travaux du concessionnaire.

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

Au vu de ce qui précède, il est proposé d'attribuer la concession de services portant sur l'exploitation, l'entretien et la valorisation des restaurants dénommés « Le Bosquet » et « Les Magnolias », 75012 Paris, situés dans le Parc Floral, Bois de Vincennes à Paris 12ème à la société RNTM pour une durée de 17 ans à compter de la mise à disposition du restaurant le Bosquet.

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 des restaurants dénommés « Le Bosquet » et « Les Magnolias », 75012 Paris, situés dans le Parc Floral, Bois de Vincennes à Paris 12ème à la société RNTM pour une durée de 17 ans à compter de la mise à disposition du restaurant Le Bosquet.

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

La Maire de Paris



**2022 DFA 50** : Signature d'un contrat de concession de services portant sur l'exploitation, l'entretien et la valorisation des restaurants dénommés « Le Bosquet » et « Les Magnolias », 75012 Paris

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 services portant sur l'exploitation, l'entretien et la valorisation des restaurants dénommés « Le Bosquet » et « Les Magnolias », situés dans le Parc Floral, Bois de Vincennes 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 Paul SIMONDON, au nom de la 1<sup>ère</sup> Commission,

DELIBERE :

Article 1 : La Maire de Paris est autorisée à signer avec la société RNTM, pour une durée de 17 ans à compter de la mise à disposition du restaurant le Bosquet (la mise à disposition du restaurant Les Magnolias devant intervenir ultérieurement, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024), un contrat de concession de services portant sur l'exploitation, l'entretien et la valorisation des restaurants dénommés « Le Bosquet » et « Les Magnolias », situés dans le Parc Floral, Bois de Vincennes à Paris 12<sup>ème</sup>, , 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.

|  
|