

2023 DFA 05 : Convention d'occupation du domaine public pour l'occupation et la rénovation des résidences sises 4-6 (dite « Résidence Windsor ») et 10, Route du Champ d'entraînement, Bois de Boulogne Paris 16ème

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris est propriétaire des résidences sises 4-6 (dite « résidence Windsor ») et 10, route du champ d'entraînement, dans le Bois de Boulogne à Paris 16^{ème} arrondissement.

Caractéristiques du site

Le site de la résidence Windsor (4-6, route du champ d'entraînement) mis à disposition occupe une emprise de 11 375 m². L'ensemble se compose d'un pavillon principal de 5 niveaux, d'un bâtiment dit « des garages » à l'extrémité ouest du parc, d'un pavillon dit « du gardien » en pierre de taille, d'une serre et d'un parc arboré d'environ 1 ha.

Le site de la résidence du 10, route du champ d'entraînement mis à disposition occupe une emprise de 4 068 m². L'ensemble se compose d'un bâtiment principal élevé sur sous-sol, composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages, d'un bâtiment annexe dit « maison du gardien » et d'un jardin d'agrément bordé de grands arbres.

Les deux sites se trouvent en bordure du boulevard Wallace séparant le Bois de Boulogne de la Ville de Neuilly-sur-Seine.

Caractéristiques des précédentes occupations

La résidence Windsor a fait l'objet d'une occupation privative jusqu'en 2018. Elle est restée vacante depuis lors.

La résidence du 10, route du Champ d'entraînement a été occupée de 2003 à 2022 dans le cadre d'une activité viti-vinicole et de chambres d'hôtes, comportant une activité de réception. L'occupant s'étant maintenu dans les lieux jusqu'à ce jour, des mesures de sanction lui ont été appliquées (pénalités).

Procédure de renouvellement

Une manifestation d'intérêt spontanée pour l'occupation et l'exploitation commune des résidences sises 4-6 (dite « résidence Windsor ») et 10, route du champ d'entraînement, Bois de Boulogne, Paris 16ème a été déposée en 2021 par la FONDATION MANSART.

Un appel à manifestation d'intérêt concurrent en vue de la conclusion d'une convention d'occupation du domaine public a donc été lancé, conformément aux dispositions de l'article L. 2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publiques, le 8 avril 2022.

La date limite de réception des manifestations d'intérêt était fixée au 5 juillet 2022 à 12:00.

Les candidats étaient tenus de présenter un projet de lieu ouvert au public sur les thèmes du patrimoine, de la culture, de la nature en ville et de l'agriculture urbaine. Les projets devaient prévoir un accès libre au public a minima 36 jours par an, majoritairement pendant les week-end, et obligatoirement pendant la période des Journées Européennes du Patrimoine et la Fête des jardins et de l'agriculture urbaine.

Les activités proposées devaient également répondre à la destination de la zone N du PLU, au sein de laquelle « seules les activités récréatives, culturelles et les lieux de restauration sont autorisées, ce, pour le respect de la vocation de promenade et d'espace de loisirs de plein air du bois de Boulogne devant offrir aux citadins des lieux de détente et de convivialité ».

3 candidats ont remis une proposition dans les délais :

- FONDATION VALGO
- RIVP
- DARWIN EVOLUTION

Il a été constaté que les propositions répondaient globalement à la destination imposée.

Par courrier en date du 22 juillet, un courrier a été adressé à l'ensemble des candidats, leur communiquant le dossier de consultation de la phase « offre » et les invitant à remettre une offre pour le 26 septembre à 12:00 au plus tard.

Les trois candidats suivants ont remis une offre dans le délai imparti :

- FONDATION MANSART
- FONDATION VALGO
- RIVP

Une séance de négociations a été organisée avec chacun des candidats. Les séances se sont déroulées du 22 au 25 novembre 2022 :

- FONDATION VALGO : 22 novembre 2022 de 10h à 13h
- FONDATION MANSART : 23 novembre 2022 de 9h30 à 12h30
- RIVP : 25 novembre 2022 de 9h30 à 12h30.

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 classé et améliorer leur proposition. Les séances de négociations ont fait l'objet de comptes rendus synthétiques adressés à chaque candidat.

Les trois candidats ont remis une offre finale dans les délais, soit le 6 janvier 2023 avant 12h00.

Proposition d'attribution à la fondation Mansart, Parcs et Demeures de France

S'agissant du critère n°1 portant sur « la qualité du projet d'exploitation, dans le respect de la destination prévue»,

Concernant l'élément d'appréciation relatif à la capacité à contribuer à l'animation du lieu et à l'ouverture à tous les publics, dans le respect de la destination imposée (projet de lieu ouvert au public sur les thèmes du patrimoine, de la culture, de la nature en ville et de l'agriculture urbaine),

Le candidat répond de façon satisfaisante à la destination prévue par le cahier des charges, en proposant une importante programmation sur les thèmes du patrimoine et de la culture à travers des expositions, parcours pédagogiques et ateliers qui mettront notamment en avant la nature. Les thèmes traités sont articulés entre eux et s'intègrent de façon cohérente dans le site.

Une sensibilisation du public à l'agriculture urbaine et à la nature en ville est également proposée via le parcours pédagogique et des animations pour adultes et enfants.

Le candidat propose des expositions permanente et temporaires autour du mobilier ancien, des arts du début du XX^{ème} siècle et du développement durable, des animations et ateliers récréatifs, des spectacles de danse et concerts sur le thème de la nature, des conférences.

Il prévoit également des activités complémentaires telles qu'un café proposant une petite restauration et un espace de boutique alimentés en partie par le potager du site, une librairie, et une activité événementielle en lien avec les grands évènements artistiques et culturels parisiens.

Le public visé est large (promeneurs, scolaires, familles, professionnels, seniors, personnes à mobilité réduite, personnes éloignées de la culture...). Le candidat prévoit notamment l'accueil de 5000 scolaires par an dans le cadre des parcours pédagogiques gratuits.

Le candidat prévoit un accès libre au site 274 jours par an, allant bien au-delà de l'exigence du cahier des charges d'une ouverture des espaces extérieurs a minima 36 jours par an. Cette proposition correspond aux objectifs ambitieux de la Ville de Paris d'ouverture de nouveaux jardins au public.

L'accès aux espaces verts et aux expositions permanentes sera gratuit pour les visiteurs individuels.

Les tarifs des autres activités vont d'une dizaine à une quarantaine d'euros. Ces choix tarifaires contribuent à l'animation du site tout au long de l'année, et à son attractivité auprès de différents publics.

Les moyens humains et logistiques sont jugés globalement adaptés à l'exploitation. Une incitation à l'usage de mobilités douces est prévue.

Les plans environnementaux sont globalement bien pris en compte. Une démarche d'insertion sociale est également proposée.

La démarche de communication et de marketing présentée est adaptée.

Concernant l'élément d'appréciation relatif aux travaux et démarches proposés pour valoriser et préserver le site, notamment dans sa dimension patrimoniale, et contribuer à son intégration dans son environnement,

Le candidat développe un programme de travaux soucieux de préserver l'esprit originel des lieux et le caractère patrimonial des deux résidences, au travers d'un important programme de travaux de 8,6 M€ visant à permettre l'ouverture partielle des bâtiments au public. Il s'appuyera sur une équipe de maîtrise d'œuvre et des entreprises de travaux expérimentées.

L'offre est pertinente au regard des contraintes d'urbanisme. Le projet prévoit notamment une désimperméabilisation des sols. Le traitement de la sécurité incendie, les dispositifs d'accessibilité et l'amélioration technique des locaux en fonction de leur usage seront à affiner dans la mise au point du programme de travaux, en collaboration avec les services de l'État.

Les intentions du projet paysager manquent en revanche de précision.

L'offre prend en compte l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments et l'utilisation de produits biosourcés. Une charte chantier est prévue pour la préservation de la biodiversité.

Le chiffrage des travaux est satisfaisant au regard des travaux projetés, le planning proposé a été jugé un peu court.

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

S'agissant du critère n°2 portant sur « la qualité de la proposition financière », le montant de la redevance minimale garantie est de 25 000 € par an jusqu'en juillet 2024, puis de 50 000 € jusqu'à la fin du contrat. Le mécanisme de redevance variable repose sur un taux unique de 3%. Le montant total de redevance versé à la Ville est estimé à 1,9 M€.

Si le taux de redevance variable ne permet d'associer que très partiellement la Ville aux performances de la concession et que la RMG est faible en valeur

absolue, sa part (en euros constants) dans la projection de redevance totale représente 83%, ce qui est sécurisant pour la Ville.

La durée de contrat proposée est de 32 ans, ce qui est cohérent au regard du montant important des investissements envisagés (8,7 M€) tout en permettant au candidat de dégager une rentabilité assez confortable (9,5% de marge nette moyenne).

S'agissant de la viabilité économique et financière de l'offre, le candidat propose un investissement total de 8,7 millions d'euros. Les projections de chiffre d'affaires paraissent globalement crédibles et cohérentes. Les charges d'exploitation paraissent également bien calibrées au regard des activités proposées. Les attentes de rentabilité sont plutôt confortables en termes de marge nette, laissant une marge de manœuvre raisonnable en cas de performances moins bonnes qu'escomptées. Néanmoins, certains postes de charges sont jugés un peu élevés et des économies effectives sur celles-ci amélioreraient la viabilité économique du projet. Au final, le plan d'affaires est jugé globalement viable. Les modalités de financement prévues par le candidat, via du mécennat, ne sont que moyennement sécurisantes, en revanche le candidat a apporté des éléments permettant de crédibiliser la mise en place d'une garantie bancaire qui sont conformes aux attentes de la Ville.

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

Les propositions des autres candidats, détaillées dans le rapport d'analyse des offres, apparaissent moins satisfaisantes au regard des critères hiérarchisés déterminés pour la consultation.

Au vu de ce qui précède, il est proposé d'attribuer la convention d'occupation du domaine public à la fondation Mansart, Parcs et Demeures de France.

Cette convention ne vaut pas autorisation de travaux au sens des dispositions de l'article L.126-1 du code de l'environnement. L'occupant 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 la convention d'occupation du domaine public pour l'occupation et la rénovation des résidences sises 4-6 (dite « Résidence Windsor ») et 10, Route du Champ d'entraînement, Bois de Boulogne Paris 16^{ème}, dont le texte est joint en annexe du présent projet de délibération, avec la Fondation Mansart, Parcs et Demeures de France pour une durée de 32 ans à compter de la mise à disposition des lieux.

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

La Maire de Paris

2023 DFA 05 : Convention d'occupation du domaine public pour l'occupation et la rénovation des résidences sises 4-6 (dite « Résidence Windsor ») et 10, Route du Champ d'entraînement, Bois de Boulogne Paris 16^{ème}

Le Conseil de Paris,

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

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'une convention d'occupation du domaine public pour l'occupation et la rénovation des résidences sises 4-6 (dite « Résidence Windsor ») et 10, Route du Champ d'entraînement, Bois de Boulogne Paris 16^{ème} ;

Vu l'avis du Conseil du 16^{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 une convention d'occupation du domaine public pour l'occupation et la rénovation des résidences sises 4-6 (dite « Résidence Windsor ») et 10, Route du Champ d'entraînement, Bois de Boulogne Paris 16^{ème}, pour une durée de 32 ans à compter de la mise à disposition des biens, avec Fondation Mansart, Parcs et Demeures de France.

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

Article 3 : L'occupant 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 la convention.