

**DFA 2019 22** : Signature d'une convention d'occupation du domaine public pour l'occupation et l'exploitation de l'établissement dénommé « Pavillon Montsouris » (14e).

## **PROJET DE DELIBERATION EXPOSE DES MOTIFS**

Mesdames, Messieurs,

Le Pavillon Montsouris, situé 20 rue Gazan dans le Parc Montsouris à Paris 14ème est une dépendance du domaine public de la Ville de Paris. Ce Pavillon est actuellement exploité par la SARL « Restaurant du Pavillon du Lac du Parc Montsouris » et fait l'objet d'une occupation privative depuis le 1er février 2002, en vertu d'une convention d'occupation du domaine public d'une durée de 14 ans, prolongée par quatre arrêtés successifs d'autorisation d'occupation dont le dernier porte l'échéance du contrat au 5 mai 2019.

L'occupant actuel verse à la Ville de Paris une redevance sur le chiffre d'affaires égale à :

- 4 % sur la tranche du chiffre d'affaires annuel hors taxes fiscalement déclaré entre 0 et 3 048 000 € ;
- 4,5 % sur la tranche du chiffre d'affaires annuel hors taxes fiscalement déclaré égal ou supérieur à 3 048 000 €.

En outre, la Ville de Paris perçoit une redevance minimale annuelle garantie d'un montant de 50 000€ HT (valeur 2004), faisant l'objet d'une réévaluation annuelle en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'exploitation de l'établissement a généré un chiffre d'affaires moyen annuel de 2 311 424 € de 2002 à 2017. La totalité de la redevance perçue s'élève à 1 301 030 € sur 15 ans.

Ces prolongations successives de la convention initiale ont été nécessaires pour permettre d'attribuer la nouvelle consultation dans des conditions favorables. En effet, une première procédure de mise en concurrence dans le cadre d'une concession de travaux qui avait été initiée le 16 janvier 2017 a été déclarée sans suite le 28 février 2018, au regard du caractère non satisfaisant de l'unique offre remise.

Le 5 juillet 2018, la Ville de Paris a lancé une nouvelle consultation, cette fois-ci pour une convention d'occupation du domaine public (CODP) d'une durée de 10 ans, afin de désigner un opérateur chargé d'exploiter le Pavillon Montsouris, à usage de café-restaurant et activités de réception ouvert à tous les publics.

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 dans sa capacité à contribuer au respect de la destination du site, à son animation, à son ouverture à tous les publics et à son intégration dans son environnement,
- Proposition de redevance,
- Robustesse économique de l'offre.

Les candidats devaient présenter un projet d'exploitation répondant à la destination de café-restaurant avec activités de réception ouvert à tous les publics et décrire, le cas échéant, leur programme de travaux d'aménagement et/ou d'investissement et un planning prévisionnel de réalisation.

Il a été indiqué aux candidats que la redevance serait assise sur le chiffre d'affaires réalisé au titre de l'exploitation de l'établissement et devait comprendre un montant minimum garanti annuel.

La date de remise des candidatures était fixée au 25 octobre 2018 à 16h00.

Quatre dossiers de candidatures ont été déposés par les sociétés suivantes : SARL Restaurant du Pavillon du Lac du Parc Montsouris, SASU Le Loft du pianiste, SARL Bagatelle Restauration, SAS CURTIS.

Le 26 octobre 2018, il a été procédé à l'ouverture des plis parvenus dans le délai réglementaire et à la vérification de leur contenu.

Il a été constaté que les 4 dossiers de candidature étaient incomplets.

Par courrier en date du 29 octobre 2018, il a été demandé aux candidats de transmettre les pièces manquantes. Les candidats SARL Restaurant du Pavillon du Lac du Parc Montsouris et la SAS CURTIS ont fourni les éléments demandés dans les délais impartis.

La SARL Bagatelle Restauration n'ayant pas transmis les documents manquants, la Ville de Paris l'a informée que sa candidature n'était pas retenue, conformément aux dispositions de l'article 2.2.1 du règlement de consultation.

La SASU Le Loft du pianiste ayant transmis par courriel du 6 novembre 2018, soit hors du délai imparti, des documents incomplets, ne permettant pas l'analyse du dossier de candidature. La Ville de Paris l'a informée que sa candidature n'était pas retenue, conformément aux dispositions de l'article 2.2.1 du règlement de consultation.

Un premier tour de négociation s'est déroulé avec les deux candidats le 12 décembre 2018, sur la base des offres initiales proposées. Les candidats ont remis les éléments complémentaires demandés dans les délais impartis, soit le 31 janvier 2019.

À l'issue de ce processus, la proposition de la société SARL Pavillon du Lac du Parc Montsouris a été jugée la meilleure au regard des trois critères hiérarchisés précités.

Pour des raisons de confidentialité liée au « secret des affaires » et de protection des données industrielles et commerciales des candidats, le rapport détaillant l'analyse des offres finales des deux candidats est consultable auprès du service des concessions de la DFA sur simple demande.

### **Proposition du candidat SARL « Restaurant du Pavillon du Lac du Parc Montsouris » après négociations :**

S'agissant du premier critère « qualité du projet d'exploitation dans sa capacité à contribuer au respect de la destination du site, à son animation, à son ouverture à tous les publics et à son intégration dans son environnement », le candidat propose un projet d'exploitation répondant à la destination de café-restaurant et activités de réception ouvert à tous les publics.

Le projet d'exploitation présenté par le candidat a pour objectif, à la fois de poursuivre dans l'intention générale du restaurant existant, mais aussi de diversifier l'offre des prestations de restauration afin d'élargir la clientèle de l'établissement, notamment vers un public plus jeune. En vue de rendre l'établissement accessible à tous les publics, il propose de mettre en place parallèlement à la restauration traditionnelle sur laquelle s'est établie la renommée du Pavillon Montsouris, une table d'hôte, espace libre et convivial, proposant une cuisine française et une cuisine du monde avec un menu renouvelé tous les jours. La formule « table d'hôte » comportera un buffet à 18 € et à 26 €, une offre de vin au verre et une cave à vins en accès libre, et aura vocation à être proposée à midi et le

soir. Elle répond à l'intention du candidat de faire du Pavillon Montsouris un nouveau lieu de la « bistronomie » parisienne, dans un site verdoyant unique. Le candidat entend diversifier l'offre en instaurant également les « goûters du Pavillon Montsouris » et l'« after work » de mai à septembre. Est aussi évoquée la possibilité de proposer des petits déjeuners, sur demande. Le candidat estime que l'organisation d'évènements, notamment des soirées thématiques ou la participation à des évènements d'envergure nationale, peut également contribuer à l'animation du site. Le candidat précise que l'ouverture annuelle hors congés du personnel, 7 jours sur 7, sera poursuivie.

Afin d'atteindre un public diversifié et plus important, le candidat a l'intention de développer une stratégie marketing et notamment renforcer son identité digitale, notamment par une refonte du site internet du Pavillon Montsouris, la possibilité d'activer la réservation en ligne ainsi qu'une stratégie de référencement dans les moteurs de recherche. Le candidat souhaite également renforcer sa présence sur les réseaux sociaux et mettre en œuvre sa stratégie communication auprès des influenceurs pour communiquer sur des ambiances, des plats, des évènements ou des personnalités présentes au Pavillon Montsouris.

Le projet d'exploitation est complété d'un projet architectural et paysager ambitieux, afin d'assurer une meilleure intégration du site dans son environnement. Le Pavillon Montsouris sera davantage ouvert sur le parc, avec la création d'une terrasse accessible et végétalisée au R+1 en surplomb de la verrière existante. Cette dernière sera reprise et rénovée, avec notamment l'installation d'ouvertures coulissantes permettant un accès au pavillon directement depuis le parc. Le projet architectural et paysager présenté par le candidat prévoit un traitement de la terrasse donnant sur le parc avec un pavage reprenant le motif de la façade et des bandes de terre engazonnées. Il propose aussi un aménagement de l'aire de stationnement, située à l'entrée du Pavillon, destiné à délimiter un cheminement piéton vers le restaurant et le parc, au moyen d'une alternance de bandes de terre engazonnées et de pavage. Il est envisagé de transformer l'aire de stationnement en jardin des saveurs, agrémenté de petites terrasses isolées.

Concernant l'inscription du projet d'exploitation dans une démarche environnementale et de développement durable, le candidat fournit des fiches techniques relatives aux matériaux utilisés pour la création de la terrasse et de la verrière, permettant ainsi l'amélioration énergétique du bâtiment.

S'agissant du deuxième critère relatif à la proposition de redevance, le mécanisme de redevance présenté par le candidat propose une redevance forfaitaire qui vient s'additionner à une redevance variable consistant en une part du chiffre d'affaires, permettant à la Ville d'être associée aux résultats de l'exploitation.

Le candidat propose le mécanisme de redevance variable suivant :

- 3% du chiffre d'affaires les 3 premières années contractuelles ;
- 4% du chiffre d'affaires les 7 années suivantes.

En outre, il propose une redevance forfaitaire additionnelle de 100 000 € par an, révisée chaque année en application de l'indice des loyers commerciaux.

La redevance totale sur la durée du contrat est estimée à 1 891 K€ (dont 55,3% de redevance fixe, dont la valeur est garantie), soit un taux d'effort de 8,4%, ce qui est dans la moyenne de ce qui est généralement observé dans ce secteur.

S'agissant du troisième critère relatif à la robustesse économique de l'offre, le candidat propose pour son projet un montage financier composé de 100 K€ de fonds propres et de 1,6 M€ d'emprunts bancaires soit un engagement financier total de 1,7 M€. Ses hypothèses de chiffre d'affaires et de charges sont réalistes.

En synthèse, le candidat - la SARL « Restaurant du Pavillon du Lac du Parc Montsouris » propose un projet d'exploitation qui respecte la destination prévue dans la consultation. Ce projet vise à élargir la clientèle de l'établissement en diversifiant et en modernisant l'offre de prestations de restauration et en développant une nouvelle stratégie de communication. Le projet est soutenu par un projet architectural et paysager ambitieux qui améliorera l'intégration du Pavillon dans le site, et s'inscrit dans une démarche environnementale et de développement durable.

Le mécanisme de redevance est sécurisé et intéressant pour la Ville. Elle représente une augmentation substantielle de la redevance perçue par la Ville actuellement.

Le projet repose sur un financement réaliste des investissements et le modèle d'exploitation est suffisamment robuste pour permettre à l'exploitation d'honorer les redevances proposées tout en conservant une rentabilité acceptable.

Les propositions de l'autre candidat, détaillées dans le rapport d'analyse des offres, apparaissent moins satisfaisantes au regard des trois critères hiérarchisés.

### **Conclusion**

Au vu de ce qui précède, il est proposé d'attribuer la convention d'occupation du domaine public pour l'occupation et l'exploitation de l'établissement dénommé « Pavillon Montsouris », à Paris (14e) à la société « Restaurant du Pavillon du Lac du Parc Montsouris », pour une durée de 10 ans à compter de la mise à disposition du bien.

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 autorisé à déposer toutes les demandes d'autorisations administratives nécessaires à l'exécution du contrat, exigées par les législations et réglementations en vigueur, notamment le code 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 l'exploitation de l'établissement dénommé « Pavillon Montsouris », à Paris (14e) avec la société « Restaurant du Pavillon du Lac du Parc Montsouris ».

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

La Maire de Paris