MAIRIE DE PARIS

Direction du Développement Economique, de l'Emploi et de l'Enseignement Supérieur
Sous-Direction du Développement Economique

Direction de la Voirie et des Déplacements
Service des Aménagements et des Grands Projets

2013 DDEEES 41 / 2013 DVD 19 : Convention d'occupation du domaine public pour l'occupation du Café Monde et Médias, situé place de la République (3e, 10e et 11e).

PROJET DE DELIBERATION

Exposé des Motifs

Mesdames, Messieurs,

La Place de la République est l'une des places les plus emblématiques et fréquentées de la Capitale. Lieu populaire, de représentation et de revendication, elle joue le rôle, à Paris, de trait d'union entre trois arrondissements (3e, 10e et 11e), les quartiers de l'hypercentre, ceux du canal Saint Martin et de l'Est parisien.

A l'issue de la concertation préalable à l'aménagement de la place de la République, votre assemblée a approuvé, les 7 et 8 février 2011 (délibération 2011 DVD 17), la proposition de l'agence d'architecture TVK d'y édifier un pavillon de plain-pied, d'apparence très légère, ouvert sur l'extérieur.

Ce pavillon, qui sera achevé au printemps 2013, est dédié à l'accueil d'un établissement commercial de type café, y associant une offre de petite restauration de qualité ainsi que des débats, des animations et des échanges sur les grandes questions qui traversent les sociétés du monde.

C'est dans cette perspective qu'un appel à projets a été lancé, en juin 2012, pour confier l'occupation et l'exploitation du « Café Monde et Médias », nom provisoire de l'établissement, à un opérateur privé, par le biais d'une convention d'occupation du domaine public non constitutive de droits réels. Il ne s'agit donc pas de confier à l'occupant une délégation de service public, ni de conclure un marché public soumis au code des marchés publics.

Conformément à votre vœu des 7 et 8 juin 2004 rappelant l'obligation d'une mise en concurrence pour l'octroi des occupations domaniales, une procédure de consultation a été menée par les services de la Ville. Un avis d'appel à projets a été publié, à compter du 25 juin 2012, sur le site internet paris.fr, au sein des quotidiens Le Parisien et Libération, ainsi qu'au bulletin municipal officiel de la Ville de Paris, incitant les candidats intéressés à retirer un dossier complet.

Au regard du modèle économique de ce café proposant également des animations, les candidats ont été invités à travailler sur une durée d'occupation du site n'excédant pas 9 ans, à charge également pour les candidats de proposer, outre le projet d'exploitation, une redevance d'occupation ainsi que des propositions d'aménagement intérieur du pavillon, livré vide.

Le délai de remise des propositions était fixé au 11 septembre 2012.

Quatre dossiers ont été déposés par : la Société NDG, l'association Cité-Philo/Le Goût de la République, le Groupe Savoir-Faire, et le Groupe SOS.

Les références des quatre candidats, leurs capacités à assurer l'exploitation des lieux, ainsi que leurs capacités économiques et financières, ont été jugées suffisantes par rapport à l'objet de la consultation. En conséquence, les dossiers des quatre candidats ont été examinés par les services de la Ville.

Leurs propositions ont été analysées au regard des quatre critères définis par l'appel à projets, hiérarchisés selon un ordre décroissant d'importance :

- l'intérêt et la cohérence d'ensemble du projet d'exploitation, en fonction de la capacité à proposer une programmation de qualité, accessible à tous, et donner une identité forte au Café « Mondes et Médias », dans le respect de la destination et de l'image des lieux ;
- la qualité et l'originalité des propositions d'aménagement des lieux, dans le respect et la promotion de l'esthétique et du design des lieux ;
- la solidité économique et financière du projet ;
- le montant de la redevance.

Le dossier de consultation précisait que « la Ville de Paris pourra, le cas échéant, prendre contact avec les candidats afin d'obtenir toute précision qu'elle jugera utile dans le cadre de négociations, et se réserve le droit de réclamer toute pièce qui lui semblera nécessaire pour l'instruction du dossier. »

En conséquence, après examen des documents remis par les candidats, des demandes de précisions ont été formulées par courrier, pour chacun d'entre eux, le 26 octobre 2012. Les réponses ont été reçues avant la date limite du 12 novembre 2012.

Chacun des candidats a par la suite été invité à présenter oralement sa candidature et ses propositions, à l'occasion d'une session d'auditions, qui s'est tenue le 13 décembre 2012 dans les locaux de la Direction du Développement Economique, de l'Emploi et de l'Enseignement Supérieur.

Une audition complémentaire a enfin été réalisée, uniquement avec le Groupe SOS, le 9 janvier 2013.
A l'issue de ce processus, la proposition du candidat « Groupe SOS » a été jugée la meilleure au regard de l'ensemble des quatre critères hiérarchisés.

S'agissant du premier critère, le Groupe SOS présente un projet d'exploitation cohérent et solide au regard des termes de l'appel à projet. Il propose, pour la partie café restauration, un service continu avec une large amplitude horaire, tous les jours de 7h à 2h du matin. L'offre de restauration, conçue et livrée par Té-Traiteur (entreprise d'insertion du Groupe SOS) apparaît comme complète et accessible, qui plus est adaptée à la configuration des lieux, sans cuisine. Le programme d'animations se décompose en 2 volets : un accès permanent aux médias et à l'information dans le pavillon, et des événements tout au long de l'année (2/semaine, soit un peu plus de 100/an), déclinés sur 5 médias (internet, radio, tv, presse, ciné) et 5 continents. Le recrutement d'un animateur à temps plein est un élément positif pour mettre en œuvre et assurer le suivi du programme proposé. Enfin, le candidat a reçu le soutien de partenaires du monde des médias, déjà en lien avec SOS, qui contribueront à animer le lieu. L'initiative de créer une entreprise en insertion pour assurer l'exploitation de l'établissement n'est pas un critère de l'appel à projets mais participe de sa cohérence et de la définition de son identité propre. Le Groupe SOS propose ainsi un projet à la fois intéressant et homogène, classé premier par rapport aux trois autres projets.

S'agissant du second critère, le Groupe SOS s'est adjoint les services du cabinet d'architecture NP2F qui a remis une proposition d'aménagement intérieur originale et cohérente avec l'aménagement général de la place. Les principes retenus privilégient les usages, la simplicité, la transparence, et spatialement, l'importance de deux bars conçus comme centres de gravité et d'attraction des usagers du café. Le budget de ces aménagements est évalué par le Groupe SOS à 350 k€ HT, hors honoraires. Le Groupe SOS propose ici un projet d'aménagement bien proportionné, qui respecte l'esthétique et le design des lieux imaginé par l'agence TVK, ce qui le classe premier.

S’agissant du troisième critère, le groupe SOS a fourni un plan de financement et un business plan crédibles, accompagnés de soldes intermédiaires de gestion, sur une durée de contrat de 9 ans qui permet l’amortissement des investissements. Est proposée pour l'exploitation de l'établissement la création d'une entreprise en insertion, dénommée « Société d’exploitation du Café Monde et Médias », qui sera filiale à 100% de la coopérative Alterna, entreprise du Groupe SOS qui détient les entreprises d’insertion et le patrimoine immobilier du groupe. Le candidat prévoit que cette société sollicite pour les emplois en insertion l’agrément des services compétents de l’Etat. Le groupe SOS, et la coopérative Alterna qui porte le présent projet, possèdent une surface financière suffisante pour ce type de projet. Le candidat prévoit de doter la société d'exploitation d'un capital social de 110 k€, et d’emprunter à hauteur de 400k€, ce qui a fait l'objet d'un engagement écrit de la Société Générale. Sur ce critère, le Groupe SOS est classé premier ex-aequo avec le Groupe Savoir-Faire.

S’agissant du quatrième critère, le Groupe SOS propose un système équilibré de redevance avec une part minimale garantie et une part sur le chiffre d’affaires, qui permettra à la Ville d’être intéressée à une augmentation de l’activité. La part forfaitaire garantie est de 55 k€/an, indexée sur l’indice des loyers commerciaux. Elle est complétée par une redevance sur le chiffre d’affaires supérieur à 1 M€. Est proposé un taux de redevance de 6% pour la tranche comprise entre 1 et 1,5 M€, de 7,5% pour la tranche comprise entre 1,5 et 2M€ et de 9% au-delà de 2 M€. La proposition du Groupe SOS, avec un taux d’effort global de 5,9 % du chiffre d’affaire prévisionnel, est classée deuxième ex-aequo avec celle de la société NDG, après la proposition du Groupe Savoir Faire.

Les trois autres candidats ont effectué des propositions originales et intéressantes, mais n’offrant pas la même qualité d’ensemble ni la même homogénéité que la proposition présentée par le Groupe SOS, au regard des critères de l’appel à projets.

Société NDG

S’agissant du premier critère, le candidat Société NDG a fourni un projet d'exploitation détaillé, honorable pour la partie café-restauration, mais desservi par un programme d'animations insuffisant. Le candidat a centré son projet sur la partie café-restauration, pour laquelle il bénéficie d'une expérience concluante avec le restaurant Bang, situé quai de Jemmapes dans le 10è arr. La proposition d'animations, avec une cinquantaine d’événements/an autour du thème "La Communauté", déclinée sur des thèmes fédérateurs, sujets d'intérêt local et quelques grands évènements, est quantitativement la plus faible des propositions. Elle bénéficie de peu de moyens et d'un espace limité au sein de l'établissement. Les partenariats qui seraient sollicités pour donner une identité au lieu n'apparaissent pas comme solides et clairement identifiés. Sur ce premier critère, la proposition d’ensemble de la société NDG est classée deuxième après celle du Groupe SOS.
Sur le second critère, le candidat a fourni des explications détaillées et illustrées des aménagements intérieurs, sans toutefois s’associer avec un cabinet d’architecture. Le candidat a basé son projet sur les couleurs bleu, blanc et rouge et des propositions de matériaux peu en adéquation avec l'esprit du projet d'aménagement de la place établi par l’agence TVK. Le montant des aménagements et équipements intérieurs, à hauteur de 132k€, apparaît comme sous-évalué. Sur ce critère, la société NDG est classée deuxième.
S’agissant du troisième critère, la société NDG a présenté un plan prévisionnel d’affaires prudent, progressant peu, sur une durée de 9 ans. Le candidat prévoit un investissement initial de 218 k€, financé par emprunt à hauteur de 188 k€ auprès d’un partenaire étranger (de droit américain), ce qui laisse peu de marge de manœuvre financière au candidat, dont le chiffre d’affaire était de seulement 375k€ en 2011. Sur ce critère, la société NDG est classée troisième après Savoir-Faire et SOS.
Sur le 4ème critère, le candidat propose une redevance annuelle minimum de 36 k€/an, révisée en 2016 et 2020 selon indices INSEE, sans préciser l'indice retenu. Le candidat propose, en plus, une redevance de 2 % sur le chiffre d'affaires réalisé, qui porte son taux effort global à un niveau de 6,7 % du chiffre d'affaires. Sur ce critère le candidat société NDG est classé 2ème ex-aequo avec le candidat SOS, derrière le candidat Groupe Savoir-Faire.

Association Cité-Philo/Le Goût de la République

S’agissant du premier critère, le candidat Association Cité-Philo/Le Goût de la République a proposé un projet complet et structuré pour sa partie animation, mais n’a pas réussi à concrétiser un partenariat solide pour la partie café-restauration, indispensable à l'équilibre économique du projet d'exploitation. Cette situation est la conséquence du retrait du partenaire "Le Pain Quotidien" (courrier du 29/11/2012), qui n'a été remplacé que trop tardivement par la "Société Exqi". A la date du 12 décembre 2012, Exqi n’avait fourni au candidat qu'une simple lettre "marquant son intérêt" pour l'appel à projets lancé par la Ville. Sur la partie animation, la richesse et la diversité du programme (de 100 à 150 événements par an avec débats sur des sujets de fond non liés à l'actualité, présentation chaque semaine d'un livre par son auteur, expositions d'arts plastiques + événements exceptionnels) nécessitent toutefois un budget conséquent amenant le candidat à évoquer l'octroi, au moins pour les grands évènements, de subventions publiques. Pour ce critère n°1, au regard des incertitudes pesant sur son projet, le candidat Association Cité-Philo/Le Goût de la République est classée quatrième.
S’agissant du second critère, l’Association Cité-Philo/Le Goût de la République s’est adjointe les services du cabinet d’architecture SERA 2, qui a développé des principes d'aménagement originaux, ne correspondant toutefois pas totalement à l'esprit d’aménagement de la place. Par ailleurs, le partenaire restaurateur possède sa propre identité visuelle, très colorée. Sur ce critère, chiffré sans détail à 350 k€, le candidat est classé troisième, après SOS et NDG.
S’agissant du troisième critère, l'absence d'engagement ferme d'un partenaire cafetier ou restaurateur, et donc l'absence d'éléments financiers fiables au moment de l’examen des propositions, font peser de véritables incertitudes sur la solidité économique du projet, ce qui conduit à le classer quatrième.
Enfin, sur le critère n°4, la situation du candidat ne lui a pas permis de détailler ses propositions de redevance, il est donc également classé quatrième.

Groupe Savoir-Faire

S’agissant du premier critère, le Groupe Savoir Faire, fort de son expérience dans la gestion de lieux événementiels (Wanderlust, Silencio…) a présenté un projet d’exploitation très original, reposant sur une dissociation spatiale des activités d’animation/exposition et des activités de café-restauration, mais qui excède assez largement l’emprise de la concession. Plus concrètement, une 1ère option propose que le pavillon soit exclusivement dédié aux grandes expositions (résidence d'artiste, expositions photos..etc, dont certaines sont payantes) aux échanges, débats, lectures avec des partenaires internationalement connus. Ce programme d'animation est associé à l'installation sur la partie ouest de la place de 4 à 5 foodtrucks ou structures mobiles proposant les cuisines du monde. Une 2ème option propose que le pavillon soit dédié exclusivement à une grande cuisine ouverte sur l'extérieur. Dans cette configuration, la programmation d'événements a lieu en plein air : la terrasse est le lieu des expositions et des échanges. Sur ce critère n°1, la qualité des propositions, notamment pour la partie animations, est réelle, mais à chaque fois dans des configurations spatiales qui remettent en cause le cadre du présent appel à projets. Le candidat n’ayant pas développé d’option spatialement plus limitée, il est donc classé quatrième.
S’agissant du second critère, le candidat Groupe Savoir Faire a remis une proposition originale dans l'organisation des espaces, cohérente avec son projet d’exploitation. Il a fourni des illustrations des possibilités à mettre en œuvre, notamment de structures mobiles. L'investissement est de 545 k€ sans les foodtrucks et de 665 k€ avec, financés par emprunts de 400 à 450k€ sur 5 ans. Sur ce critère n° 2, malgré l’originalité et l’intérêt des propositions présentées, celles-ci ne s’inscrivant pas totalement dans le cadre de la consultation, le candidat Groupe Savoir Faire est classé quatrième.
S’agissant du troisième critère, le candidat a fourni un plan de financement et un business plan ambitieux en termes de chiffre d’affaires, sur une durée de contrat de 9 ans qui permet l’amortissement des investissements. L'expertise et le savoir-faire du candidat sur les métiers de la restauration, de l'événementiel et de la culture ne font pas douter de la solidité des propositions. Le Groupe Savoir-Faire, qui possède une surface financière très large pour ce type de projet, prévoit d’emprunter à hauteur de

400k€ auprès de son partenaire financier. Sur ce critère, le Groupe Savoir-Faire est classé premier ex-aequo avec le Groupe SOS.
S'agissant du quatrième critère, le Groupe Savoir Faire propose une redevance annuelle minimum de 85 k€/an (sans proposer d'indexation) et une redevance de 7 % sur le chiffre d'affaires HT réalisé, qui ne vient toutefois pas en sus de la redevance minimale mais s'y substitue dès qu'elle dépasse la redevance minimale de 85 k€. Sur ce critère, le Groupe Savoir Faire se classe premier, avec la réserve déjà mentionnée que le projet d'exploitation s'inscrit sur un périmètre qui dépasse les limites du pavillon.

Le candidat Groupe SOS est classé premier sur les deux premiers critères de sélection hiérarchisés, il est premier ex aequo sur la solidité économique et financière des propositions, et deuxième ex aequo sur le dernier critère de la redevance. Il est donc proposé de conclure avec le Groupe SOS le contrat relatif à l'occupation du « Café Monde et Médias ».

L'occupant est autorisé à déposer toutes les demandes d'autorisations administratives nécessaires à la réalisation du projet, exigées par les législations et réglementation en vigueur, notamment le code de l'urbanisme, de l'environnement ou du patrimoine.

Les recettes correspondantes seront inscrites sur le budget de fonctionnement des années 2013 et suivantes de la Ville, sur la nature 70323, domaine fonctionnel V903.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir m'autoriser à signer une convention d'occupation du domaine public pour l'occupation du « Café Monde et Médias » avec la Société d'Exploitation du Café Monde et Médias, filiale de la coopérative Alterna (Groupe SOS), pour une durée de 9 ans à compter de la notification de la convention.

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

Le Maire de Paris