

Rapport de la Présidente

Commission permanente du
vendredi 13 septembre 2019

5^{ème} Commission
N° CP-2019-8-5-2

Service instructeur

DILO - Service des opérations foncières et
immobilières

Service consulté

Service Juridique

**MAISON DE L'ALSACE À PARIS
CENTRE D'AFFAIRES ET MARQUES**

Résumé : Il est proposé d'approuver les termes du projet de bail à intervenir avec le nouveau preneur du centre d'affaires de la Maison de l'Alsace à PARIS, d'autoriser la cession gratuite au profit des Départements du Haut-Rhin et du Bas-Rhin des marques verbales françaises « LA MAISON DE L'ALSACE » et « LA MAISON DE L'ALSACE A PARIS » déposées par la SAS MDA PARTNERS, et de se prononcer en faveur de la nécessité d'assurer une protection renforcée de la marque semi-figurative Maison de l'Alsace Champs Elysées propriété des deux Départements.

La « Maison de l'Alsace à Paris », immeuble situé au 39 avenue des champs Elysées à Paris, abrite depuis l'origine deux fonctions distinctes : un restaurant-brasserie « l'Alsace » et la Maison de l'Alsace proprement dite dont les missions étaient dès son ouverture, outre la gestion de l'ensemble immobilier, l'accueil et la mise en réseau des entreprises ayant un ancrage alsacien, ainsi qu'un rôle d'ambassadeur pour faire connaître le territoire alsacien et encourager le développement économique et touristique local.

L'immeuble a fait l'objet d'une profonde restructuration et d'une mise aux normes complète. Ce chantier d'envergure s'est déroulé entre 2012 et 2016. A sa réouverture en 2016, les Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin ont conclu un contrat de trois ans avec la SAS MDA PARTNERS en vue de l'exploitation du centre d'affaires et de l'espace événementiel. Le projet porté par cette société visait également à poursuivre la représentation de l'Alsace dans la capitale et faire de la Maison de l'Alsace à Paris une vitrine et surtout un outil au service de l'ensemble des entrepreneurs ou innovateurs alsaciens, en recherche de développement ou de partenariats, grâce au centre d'affaires attractif qui leur était proposé sur l'avenue des Champs-Elysées.

Malgré une belle progression de son chiffre d'affaires, la SAS MDA PARTNERS a subi des pertes financières importantes qui ont amené certains de ses actionnaires à remettre en cause leur engagement au sein de cette structure.

De ce fait, la SAS MDA PARTNERS n'a pas souhaité poursuivre l'exploitation actuelle dans des conditions similaires. Elle procédera donc prochainement, à l'expiration au 30 septembre 2019 du bail précaire qui la lie aux deux Départements pour l'exploitation de la Maison de l'Alsace à Paris, à sa dissolution après épuration de ses dettes. En effet, cette société n'a pas encore honoré certaines de ses charges liées à la gestion de cet immeuble, dont des dépenses de loyers, de climatisation et de chauffage, charges qu'elle s'est cependant engagée à rembourser.

Le président de la SAS MDA PARTNERS a toutefois annoncé la création, sous son impulsion, d'une nouvelle société, ALSACE CHAMPS ELYSEES, au capital de 10 000 euros, comprenant un actionnariat différent, qui propose aujourd'hui de reprendre l'exploitation de la Maison de l'Alsace sur la base d'un bail précaire de 3 ans, avec pour objectif d'y mener une exploitation dynamique du centre d'affaires, d'optimiser le fonctionnement de cet équipement, tout en maintenant son rôle de vitrine de l'Alsace, qui fait son identité, et ses actions fédératrices en faveur des entrepreneurs alsaciens et en matière de valorisation de l'Alsace.

L'économie générale de ce futur bail précaire pourrait être la suivante :

- Locaux loués meublés et équipés ;
- Exploitation aux fins de centre d'affaires et espace événementiel ;
- Bail de 3 ans consenti à titre précaire à compter du 1^{er} octobre 2019, sans reconduction tacite, et exonérant les Départements des obligations relatives au statut des baux commerciaux ;
- Mise en place d'un loyer minimum complété par une part variable calculée en fonction d'un pourcentage du chiffre d'affaires. Cette solution présenterait l'avantage de permettre le développement de la société et d'optimiser ainsi ses chances de réussite grâce à la mise en place d'un loyer dynamique et progressif assis sur son chiffre d'affaires.

France Domaine, consulté à ce sujet, a évalué la valeur locative de ces locaux à 690 000 € par an.

A l'issue des négociations avec le futur preneur, un accord est intervenu sur la base suivante :

- La part fixe de loyer pourrait être arrêtée à 200 000 Euros HT / an, indexée sur l'indice INSEE des locaux d'activités tertiaires (ILAT).
- La part variable serait calculée sur la base de 50 % du chiffre d'affaires réalisé entre 1 300 000 € et 1 900 000 € et 15 % de tout chiffre d'affaires au-delà de 1 900 000 € HT.

Sur cette base, un chiffre d'affaires annuel HT de 3 170 000 € produirait un loyer conforme à la valeur locative évaluée par le service du Domaine de Paris.

A titre indicatif, la société MDA PARTNERS avait réalisé un chiffre d'affaires de 706 634 € sur l'exercice 2016/2017, de 1 143 597 € sur l'exercice 2017/2018, et un prévisionnel de 1 389 097 € sur l'exercice 2018/2019.

En sus du loyer, le preneur prendrait en charge l'ensemble des coûts locatifs d'entretien et de réparations pour les locaux qu'il occuperait. Il s'engagerait en outre à :

- Accorder aux Départements la possibilité d'utiliser gratuitement les locaux pour leurs besoins, à raison d'un maximum annuel de 4 jours concernant l'espace événementiel et de 10 jours concernant l'usage d'un bureau. Ces locations gratuites se feraient pour un usage commun, ou seraient réparties à parité entre les deux Départements pour leurs besoins spécifiques ;

- Informer et associer les Départements aux événements organisés à son initiative qui ont trait à la valorisation de l'Alsace ;
- Assumer le rôle de chef d'établissement pour l'ensemble de l'immeuble, y compris les niveaux occupés par le restaurant ;
- Faire l'avance des charges liées aux espaces et équipements communs occupés conjointement avec le restaurant « L'ALSACE », et recouvrer auprès du second occupant le remboursement de sa quote-part.

Enfin, une clause résolutoire pourrait être intégrée au contrat afin de pouvoir y mettre un terme au cas où le futur preneur n'exécuterait pas l'ensemble de ses obligations.

Dans ces conditions, il vous est proposé d'entériner les principes d'exploitation de la Maison de l'Alsace à Paris pour une durée de 3 ans, à l'issue de laquelle la poursuite éventuelle de l'occupation fera l'objet d'un nouveau contrat.

Cette durée est également de nature à permettre à la Collectivité Européenne d'Alsace de se prononcer rapidement après sa création sur les modalités futures de l'exploitation de cet immeuble qui seront envisagées à compter d'octobre 2022 et n'obère donc pas les choix qui pourront intervenir dans ce cadre.

Enfin, quelques temps avant sa réouverture en 2016, les deux Départements ont financé la refonte de l'identité visuelle de la Maison de l'Alsace. Au-delà de la création d'un nouveau logo, c'est une véritable charte d'identité visuelle qui a été imaginée pour doter la Maison de l'Alsace de l'ensemble des outils nécessaires à une communication efficace et adaptée.

La marque semi-figurative « Maison de l'Alsace Champs-Élysées » a donc été protégée par les deux Départements en qualité de marques françaises.

Pour assurer une continuité dans la communication, la SAS MDA PARTNERS a été autorisée, par voie de licence, à faire usage de cette marque dans le cadre de ses activités au sein de la Maison de l'Alsace à Paris. Cette licence expirera en même temps que le bail précaire en cours, soit le 30 septembre 2019.

Une nouvelle licence devra être conclue avec le nouveau preneur pour lui permettre d'utiliser la marque précitée.

Toutefois, préalablement à cette conclusion, il est aujourd'hui nécessaire :

- D'une part, d'organiser la cession gratuite, au profit des deux Départements, des deux marques déposées par la SAS MDA PARTNERS en son nom dans le cadre de son bail précaire, à savoir les marques verbales « LA MAISON DE L'ALSACE » et « LA MAISON DE L'ALSACE A PARIS », cession gratuite à laquelle cette société est favorable,
- Et, d'autre part, de renforcer la protection de l'actuelle marque détenue par les deux Départements, en ciblant précisément les classes de produits et services dans lesquels les deux Départements entendent protéger leur marque, en tenant compte de la création de la Collectivité Européenne d'Alsace au 1^{er} janvier 2021 et de ses compétences renforcées.

A noter que la société AGIVEO, a demandé, de manière amiable, une limitation de la marque des deux Départements (via un retrait partiel), considérant que cette dernière présenterait une trop grande similitude avec sa propre marque (Monsieur APPERT) et pourrait entraîner une confusion dans l'esprit des consommateurs, en particulier dans les domaines alimentaires.

Dans le cadre de ce précontentieux, en application de la délibération de la Commission permanente n° CP-2015-3-12-2 du 13 mars 2015, un avocat commun, spécialisé en matière de propriété intellectuelle, a d'ores et déjà été mandaté, aux fins d'assister les deux Départements et de trouver une solution rapide respectueuse des intérêts de chaque partie.

L'ensemble de ces aspects fera l'objet d'un rapport spécifique relatif à la nouvelle protection de la marque des Départements et au contrat de licence proposé au nouveau preneur.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- ✓ D'approuver les termes du projet de bail ci-joint à conclure pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} octobre 2019 avec la société ALSACE CHAMPS ELYSEES, au capital de 10 000 euros, en cours d'immatriculation, aux fins d'exploitation des locaux de la Maison de l'Alsace en centre d'affaires, dont le projet est joint au rapport ;
- ✓ D'autoriser la signature de ce contrat en y apportant, le cas échéant, toutes modifications mineures qui s'avèreraient nécessaires ;
- ✓ De préciser que la recette correspondant au montant du loyer du bail sera recouvrée au programme F642, chapitre 75, fonction 94, nature 752 du budget départemental,
- ✓ D'autoriser la Présidente à entreprendre toutes les démarches nécessaires pour organiser la cession gratuite des marques verbales françaises « LA MAISON DE L'ALSACE » et « LA MAISON DE L'ALSACE A PARIS » déposées par la SAS MDA PARTNERS,
- ✓ De décider d'assurer une protection renforcée et pertinente de la marque semi-figurative « Maison de l'Alsace Champs Elysées », propriété des deux Départements du Haut-Rhin et du Bas-Rhin, notamment à la suite de la demande formulée par la société AGIVEO tendant à la limitation de cette marque, mais également dans la perspective de la mise en place, au 1^{er} janvier 2021, de la Collectivité Européenne d'Alsace,
- ✓ De prendre acte dans ce cadre, en application de la délibération de la Commission permanente n° CP-2015-3-12-2 du 13 mars 2015, de l'intervention d'un avocat commun, spécialisé dans le domaine de la propriété intellectuelle, mandaté par le Département du Bas-Rhin, et de la prise en charge des frais correspondants à parité entre les deux collectivités.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

La Présidente



Brigitte KLINKERT

Brigitte KLINKERT