

Rapport du Président

Commission permanente du
lundi 15 novembre 2021

N° CP-2021-10-6-3

N° applicatif 2682

6^{ème} Commission

Commission Patrimoine et rayonnement alsacien

Service instructeur

Service consulté

MAISON DE L'ALSACE A PARIS - PILOTAGE DE L'AVENIR DE L'EXPLOITATION DU CENTRE D'AFFAIRES ET DE L'ESPACE EVENEMENTIEL

Résumé : La Collectivité européenne d'Alsace est propriétaire d'un immeuble situé au 39, avenue des Champs Elysées dans le 8e arrondissement de Paris, dénommé Maison de l'Alsace. Actuellement, cet immeuble fait l'objet d'une double exploitation :

- la brasserie est exploitée par la SAS 39 CHAMPS ELYSEES via un contrat d'une durée de 12 ans ayant commencé à courir le 2 avril 2014 ;
- le centre d'affaires est exploité par la société ALSACE CHAMPS ELYSEES, dans le cadre d'un bail de 3 ans consenti à titre précaire qui prendra fin le 30 septembre 2022.

Le présent rapport a pour objet d'organiser le pilotage politique de l'avenir de l'exploitation du centre d'affaires, suite aux dernières élections départementales.

Les Départements du Haut-Rhin et du Bas-Rhin possèdent l'immeuble situé au 39, avenue des Champs Elysées à Paris depuis la fin des années 60.

En 2005-2006, il a été décidé d'engager une réhabilitation lourde de l'immeuble, comprenant une mise aux normes complète - tant de la partie restaurant que des bureaux - et une restructuration de l'organisation intérieure. Le permis de construire a été délivré en 2011 et les travaux ont débuté en 2012, pour s'achever en 2016.

Suite à ces travaux, la Maison de l'Alsace se développe aujourd'hui sur 7 étages et 3 sous-sols, représentant 1 736 m² de surface utile, pour une surface au sol de 247 m² :

- la brasserie occupe une surface de 523 m²,
- le centre d'affaires occupe les niveaux 2 à 5 et l'espace événementiel au 6ème étage, soit 1 012,80 m²
- et les communs représentent 200,50 m² ;
- étant précisé que le 7ème étage correspond à des locaux techniques et une coursive.

Actuellement, l'immeuble de la Maison de l'Alsace fait l'objet d'une double exploitation :

- la brasserie est exploitée par le Groupe Frères Blancs (SAS 39 CHAMPS ELYSEES) via un contrat d'une durée de 12 ans ayant commencé à courir le 2 avril 2014 ;
- le centre d'affaires est exploité par la société ALSACE CHAMPS ELYSEES, dans le cadre d'un bail de 3 ans consenti à titre précaire depuis le 1^{er} octobre 2019, qui prendra fin le 30 septembre 2022.

En 2016, les Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin ont fait le choix d'une gestion locative du centre d'affaires et de l'espace événementiel, destinée à permettre une valorisation à long terme et un maintien de la Maison de l'Alsace dans leur patrimoine.

Le choix d'un locataire par les Départements s'est opéré au regard de différents critères :

- Le maintien de l'appellation « Maison de l'Alsace, » contribuant ainsi à la valorisation de l'Alsace, de son patrimoine et de son identité sur une des avenues les plus fréquentées du monde,
- Le professionnalisme de l'exploitation et la capacité à maintenir dans les modalités de fonctionnement un haut standard de qualité conforme au niveau de rénovation du bâtiment et à l'image d'excellence de l'Alsace,
- L'exploitation sous forme de centre d'affaires, afin de maintenir ce rôle au profit des acteurs alsaciens notamment, l'une des vocations premières de l'outil voulu par les collectivités,
- Le rôle de chef d'établissement et de responsable unique de sécurité – au sens de la réglementation régissant les établissements recevant du public – joué par le preneur et la gestion des communs pour le compte du propriétaire,
- Les éventuelles modalités de reprise volontaire du personnel de la SEML « Maison de l'Alsace à Paris » qui était l'exploitant de l'immeuble avant la restructuration et qui a poursuivi des missions de valorisation de l'Alsace durant la phase de chantier.

A l'aune de ces critères, les Départements ont confié l'exploitation du centre d'affaires et de l'espace événementiel de la Maison de l'Alsace à la société MDA Partners, via un bail dérogatoire de 3 ans, allant du 1^{er} octobre 2016 au 30 septembre 2019.

La proposition de MDA Partners s'inscrivait dans une dynamique de reprise et de densification de toutes les missions d'animation au profit de l'attractivité de l'Alsace exercées précédemment par la SEML Maison de l'Alsace à Paris, avec un mode de management et un modèle économique renouvelés.

A l'expiration de son bail précaire de 3 ans, la société MDA PARTNERS n'a pas souhaité poursuivre l'exploitation de l'immeuble dans des conditions similaires.

En effet, malgré une progression de son chiffre d'affaires (*la société MDA PARTNER'S a 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*), la SAS MDA PARTNERS a subi des pertes financières importantes qui ont amené certains de ses actionnaires à remettre en cause leur engagement en son sein.

Le président de la SAS MDA PARTNERS a néanmoins impulsé la création d'une nouvelle société, comprenant un actionnariat différent, qui a proposé de reprendre l'exploitation de la Maison de l'Alsace au 1^{er} octobre 2019 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.

C'est ainsi qu'en septembre 2019, les Départements ont approuvé, par délibération, les termes d'un nouveau bail précaire à conclure avec la société ALSACE CHAMPS ELYSEES, aux fins d'exploitation du centre d'affaires et de l'espace événementiel de la Maison de l'Alsace.

L'économie de ce contrat, qui expirera le 30 septembre 2022, reposait sur la mise en place d'un bail précaire, moyennant un loyer minimum composé d'une part fixe arrêtée à 200 000 € HT par an, complétée par une part variable calculée en fonction d'un pourcentage du chiffre d'affaires (jamais déclenchée à ce jour).

En sus du loyer, la nouvelle société s'est engagée à prendre en charge l'ensemble des coûts locatifs d'entretien et de réparations pour les locaux qu'elle occuperait ainsi qu'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.

Cependant, la crise économique et sanitaire liée au covid 19 a lourdement impacté le fonctionnement du centre d'affaires et de l'espace événementiel, contraints à la fermeture pendant de longs mois en 2020 et 2021.

Le bail précaire en cours sur le centre d'affaires et l'espace événementiel arrivera à son terme le 30 septembre 2022.

La détermination du futur modèle d'exploitation du centre d'affaires et de l'espace événementiel de la Maison de l'Alsace devrait donc intervenir prochainement.

Le devenir de cet immeuble, des missions qu'il assure et des moyens qui lui sont affectés pourraient ainsi être réinterrogés à la suite de la création de la Collectivité européenne d'Alsace.

Dans cette perspective, la mise en place d'un pilotage politique de ce dossier apparaît indispensable.

Un Conseiller d'Alsace pourrait ainsi être désigné pour animer et piloter le volet « avenir de l'exploitation du centre d'affaires » du dossier de la Maison de l'Alsace, sous l'égide de la Commission au patrimoine et au rayonnement alsacien.

Ce rapport a fait l'objet d'un avis favorable de la 6^{ème} Commission (patrimoine et rayonnement alsacien) lors de sa réunion du 7 octobre 2021.

Au vu de ce qui précède, je vous propose de :

- décider de confier le pilotage politique et la gestion du volet « avenir de l'exploitation du centre d'affaires » du dossier de la Maison de l'Alsace à Paris à un Conseiller d'Alsace spécialement désigné pour ce faire,
- désigner pour ce faire Madame Lara MILLION,
- préciser que Madame Lara MILLION rendra compte à la Commission permanente ou au Conseil d'Alsace du pilotage précité en fonction de l'avancée du dossier,
- préciser que le choix du mode d'exploitation future du centre d'affaires de la Maison de l'Alsace fera l'objet d'une délibération ultérieure, sur la base des réflexions et travaux pilotés par Madame Lara MILLION.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président



Frédéric BIERRY