

Rapport du Président

Commission permanente du
lundi 19 septembre 2022

N° CP-2022-8-6-1

N° applicatif 4488

6^{ème} Commission

Commission Patrimoine et rayonnement alsacien

Service instructeur

Service opérations foncières Sud

Service consulté

Direction des Affaires Juridiques

Direction de l'Immobilier et de la Logistique

Direction des Finances

DEVENIR DE LA MAISON D'ALSACE À PARIS

Résumé : Le présent rapport a pour objet d'organiser l'exploitation du centre d'affaires et de l'espace événementiel de la Maison de l'Alsace à Paris avec une nouvelle société suite à l'arrivée du terme du bail précaire actuel le 30 septembre 2022 et de tirer toutes les conséquences de la crise sanitaire dans le cadre du contrat qui s'achève.

La Collectivité européenne d'Alsace est propriétaire d'un bâtiment sis 39 avenue des Champs Elysées, ancienne propriété indivise des Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin.

Conçu comme un outil de promotion de l'Alsace, ce bâtiment accueille en son rez-de-chaussée une brasserie orientée vers la gastronomie alsacienne et dans ses étages, un centre d'affaires et un espace événementiel devant permettre à des acteurs économiques, touristiques, culturels... de bénéficier d'un site d'exception pour l'organisation de rencontres, manifestations, etc.

Ce centre d'affaires et cet espace événementiel sont occupés par une société alsacienne, Alsace Champs Elysées (ACE), via un bail précaire qui prend fin le 30 septembre 2022.

Les conditions de l'exploitation de ce site ont été particulièrement complexes au cours des trois dernières années : la crise des « gilets jaunes » a spécialement impacté le secteur des Champs Elysées et la crise sanitaire a remis en question le modèle économique des centres et des quartiers d'affaires (un article du journal « Les Echos » en date du 1^{er} mars 2022 indique que le quartier de la Défense, plus grand quartier d'affaires d'Europe, a retrouvé à peine 40 à 60% de sa fréquentation d'avant COVID).

Désormais, il est envisagé de mettre en place une démarche projet pour assurer une activité pérenne de promotion de l'Alsace sur les étages de ce bâtiment, sous le pilotage de Lara Million, désignée à cette fin par délibération en date du 15 novembre 2021.

Compte tenu de ces orientations, afin de maintenir une occupation et une exploitation du site à l'issue du contrat actuel, un nouveau bail précaire devra être mis en place à compter du 1^{er} octobre 2022 pour une nouvelle durée de 3 ans. La société Alsace Champs Elysées (ACE) ayant accusé d'importantes pertes dans l'exploitation du centre d'affaires, ne souhaite pas poursuivre cette activité (cf. infra).

L'exploitation à venir devra en outre tenir compte des deux facteurs suivants :

- la nécessité d'un ajustement de l'offre du centre d'affaires pour tenir compte des besoins des utilisateurs, qui sont différents de ceux qui existaient au moment où les travaux de réaménagement de la Maison de l'Alsace ont été entrepris par les deux Départements alsaciens. Ainsi, il ressort des échanges avec l'exploitant actuel que les clients du centre d'affaires souhaitent maintenant pouvoir disposer de salles de réunions plus grandes que celles actuellement disponibles (la plus grande salle fait aujourd'hui 37 mètres carrés), ce qui nécessite des travaux de décroisement – recloisonnement sur différents étages ;
- le souhait de la Collectivité européenne d'Alsace de se réserver le 2^{ème} étage du bâtiment pour les trois prochaines années. En effet, la Collectivité européenne d'Alsace porte un projet politique fort visant d'une part, à la renaissance d'une Région Alsace, plébiscitée par les Alsaciens, et d'autre part, au transfert de nouvelles compétences. Or, pour aboutir, ces projets nécessiteront une représentation effective à Paris des intérêts de la Collectivité. La Maison de l'Alsace apparaît dans cette mesure être un lieu adapté, de par son histoire et sa situation, à la mise en place de relations étroites entre les élus de Collectivité et le Gouvernement, les membres des cabinets ministériels compétents ou encore les parlementaires. Cette représentation parisienne pourra également être utilement mobilisée à l'occasion de la tenue des Jeux Olympiques et Paralympiques à Paris en 2024, notre Collectivité étant déjà pleinement engagée, dans le cadre de la démarche « Terre de jeux 2024 », mais pas seulement, en faveur de la promotion du sport pour tous. Enfin, la réservation d'un étage du centre d'affaires par la Collectivité européenne d'Alsace permettra d'offrir un lieu de rencontre et d'échanges à tous les élus alsaciens.

Sur cette base, des discussions ont été menées avec la société MDA PARTNERS, qui a manifesté son intérêt pour exploiter l'immeuble.

Il ressort de ces échanges que son projet pour le centre d'affaires et l'espace événementiel de la Maison de l'Alsace est le suivant :

- Développement du centre d'affaires et de l'espace événementiel en adaptant l'offre à la demande du secteur, moyennant notamment la réalisation de travaux intérieurs permettant de ré-agencer certaines salles de réunions qui seraient intégralement réalisés et financés par le preneur,

- Poursuite de la valorisation de l'Alsace dans la capitale, par la promotion de produits alsaciens, mais également par le positionnement de la Maison de l'Alsace comme un outil au service de l'ensemble des entrepreneurs et acteurs alsaciens en recherche de réseau, de développement ou de partenariats,
- Mise à disposition de la Collectivité européenne d'Alsace de l'espace événementiel au maximum 10 fois par an,
- Conclusion d'un bail précaire de 3 ans, permettant de tester le nouveau modèle économique et de prendre en compte la démarche projet pour le site mise en place par la Collectivité européenne d'Alsace.

Dans le cadre des négociations, la société MDA PARTNERS s'est en outre dit prête à réserver le 2^{ème} étage à la Collectivité européenne d'Alsace, cette occupation s'entendant toutes prestations associées comprises pour permettre un usage effectif, et à apposer la signalétique usuelle correspondante. Cet usage se fera sur la base d'un planning mensuel, MDA PARTNERS continuant à entretenir cet étage et à assumer toutes les charges y afférentes. Le Président de la Collectivité européenne d'Alsace pourra cependant donner son accord pour une exploitation ponctuelle par le preneur de tout ou partie des bureaux et salles situés à cet étage lors des jours durant lesquels ils ne seront pas mobilisés par la Collectivité.

La société MDA PARTNERS accepte également d'assumer la fonction de chef d'établissement de l'ensemble de l'immeuble, restaurant compris, et de supporter toutes les charges afférentes à son exploitation qui ne relèvent pas du propriétaire.

En conséquence, compte tenu non seulement du caractère précaire du bail, qui n'ouvre pas droit pour le preneur au bénéfice du statut protecteur des baux commerciaux, mais également des investissements proposés par la société MDA PARTNERS, et de la réservation d'un étage par la Collectivité européenne d'Alsace, le loyer pourrait être composé :

- D'une part fixe à hauteur de 220 000 euros par an, en hausse de 20 000 euros par rapport au précédent contrat,
- D'une part variable sous la forme d'un pourcentage du chiffre d'affaires annuel hors taxes réalisé par le preneur à partir du seuil de 1,3 millions d'euros.

Le projet de bail correspondant est joint en annexe au présent rapport.

Enfin, pour tenir compte des difficultés rencontrées par la société ACE dans l'exploitation du site, notamment du fait des nombreuses périodes de fermeture liées à la crise sanitaire et du contexte économique particulier des centres d'affaires qui n'ont pas retrouvé leur fréquentation antérieure, il vous est proposé de réserver une suite favorable à la demande de cette société de se voir dispensée du paiement d'une partie des loyers sur la période postérieure au 17 mars 2020.

Cette remise des loyers pourrait être arrêtée à hauteur de 373 682,57 € selon le détail suivant :

- Remise totale des loyers dus sur la période pendant laquelle le centre d'affaires et l'espace événementiel n'ont connu aucune activité, du fait de la fermeture administrative imposée par le Gouvernement ou la Préfecture, soit du 17 mars 2020 au 30 juin 2021. Au titre de cette période, correspondant à 470 jours de fermeture, une remise des loyers à hauteur de 321 668,15 euros TTC pourrait être consentie ;

- Remise à hauteur de 50 % des loyers dus au titre de la période allant du 1^{er} juillet 2021 au 30 novembre 2021. En effet, durant cette période de 152 jours, le centre d'affaires et l'espace événementiel n'ont pas pu retrouver leur activité d'avant la période de crise sanitaire, le maintien du port du masque, des jauges ou encore le recours très important au télétravail dans les entreprises impactant fortement ce domaine d'activités. Au titre de cette période de reprise progressive d'activités, et pour tenir compte des difficultés réelles attachés à l'exploitation de l'immeuble dans ce cadre, une remise supplémentaire de 52 014,42 euros TTC pourrait être acceptée.

A noter que selon les informations communiquées par la société ACE, les importantes pertes d'exploitation subies ne seront pas compensées intégralement par la remise précitée et les aides perçues par l'Etat, le bilan d'exploitation au titre du bail qui s'achève restant négatif.

En revanche, les loyers dus, au titre du bail consenti à la société ACE, avant le 17 mars 2020 et à compter du 1^{er} décembre 2021, restent exigibles et devront faire l'objet d'un règlement par ses soins.

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

- Approuver les termes du contrat de bail précaire à conclure pour une durée de trois ans à compter du 1^{er} octobre 2022 avec la Société MDA PARTNERS immatriculée au registre du commerce et des sociétés de STRASBOURG sous le numéro 804 614 873 aux fins d'exploitation des locaux en centre d'affaires et en espace événementiel, joint en annexe au présent rapport,
- M'autoriser à signer ce contrat de bail,
- Approuver le principe d'une réfaction des loyers dus par la société Alsace Champs Elysées au titre du bail du 29 octobre 2019, pour la période postérieure au 17 mars 2020, à hauteur de 373 682,57 €.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

LE PRESIDENT



Frédéric BIERRY