

**Déclaration sans suite de la procédure  
de délégation de service public pour la  
gestion et l'exploitation de la Maison de  
l'Alsace à Paris (procédure n° 0002098)**

**Rapport n° CP/2015/72**

**Service gestionnaire :**

Service développement économique et touristique - Cellule entreprises et territoires

**Résumé :**

Le présent rapport a pour objet de soumettre à l'approbation de la commission permanente du Conseil Général la déclaration sans suite de la délégation de service public pour la gestion et l'exploitation de la Maison de l'Alsace à Paris, suite aux avis concordants des commissions de délégation de service public des Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin, réunies concomitamment le 26 janvier 2015.

**1. Rappel du cadre d'intervention de la procédure de délégation de service public pour la gestion et l'exploitation de la Maison de l'Alsace à Paris**

Les Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin sont, depuis respectivement 1968 et 1969, les propriétaires indivis d'un immeuble situé 39 avenue des Champs-Élysées à Paris, dénommé Maison de l'Alsace à Paris.

Jusqu'à sa fermeture pour travaux en mars 2012, la Maison de l'Alsace à Paris était gérée par la Société fermière de la Maison de l'Alsace à Paris (SFMAP), société d'économie mixte dont le capital est détenu majoritairement par les deux Départements.

Elle présentait deux zones distinctes qui correspondaient, pour la première, à un restaurant concédé à un exploitant privé, la SAS 39 CHAMPS ELYSEES communément appelée le groupe Les Frères Blanc, et pour la seconde, à l'espace destiné à accueillir les activités de promotion de l'Alsace.

Compte tenu du caractère vieillissant de l'immeuble et de ses équipements, de la nécessité de procéder à sa mise aux normes en matière de réglementation des établissements recevant du public, mais surtout, de la volonté des deux Départements propriétaires de maintenir la présence des deux collectivités départementales alsaciennes à Paris et de valoriser la Maison de l'Alsace, les Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin ont décidé en 2006, par délibérations des 12 et 23 juin, de procéder à la restructuration complète de cet immeuble.

Les travaux nécessaires, estimés à 17 millions d'euros HT en mars 2012, doivent permettre de créer un outil pertinent de valorisation et de promotion de l'Alsace à Paris avec des missions de service public renouvelées, notamment en matière économique, touristique et culturelle.

La restructuration en cours d'achèvement conduira par ailleurs à la délimitation de deux zones d'exploitations distinctes :

- l'une dédiée à l'exploitation d'un restaurant-brasserie, qui a fait l'objet d'un contrat d'occupation avec un exploitant privé, le groupe Les Frères Blanc ;

- l'autre dédiée à l'activité de promotion de l'Alsace et dénommée Maison de l'Alsace à Paris (MAP). La dimension environnementale, scientifique, sociale et sportive doit également être prise en compte, aux côtés des missions précitées de service public. Les locaux dans lesquels doivent se dérouler ces activités feront l'objet d'une gestion distincte de celle du restaurant.

La restructuration précitée s'accompagne donc également d'une refonte des missions de la Maison de l'Alsace à Paris.

En effet, les Départements du Haut-Rhin et du Bas-Rhin ont pris l'initiative de faire de la MAP une véritable ambassadrice de l'Alsace à Paris, laquelle doit inscrire ses futures activités et missions dans le cadre d'activités globales de promotion du développement notamment touristique, culturel mais aussi économique de l'Alsace. La MAP sera une vitrine de l'Alsace, un lieu de rencontre professionnelle (avec des locations de bureaux et de salles de réunion), un lieu d'évènementiel, de communication et de relation presse, L'ensemble des activités futures de la MAP relatives à la promotion de l'Alsace relève ainsi d'activités de service public.

Par délibérations concordantes en date respectivement du 2 juin 2014 et du 13 juin 2014, les commissions permanentes des conseils généraux du Bas-Rhin et du Haut-Rhin ont décidé de recourir à une délégation de service public pour la gestion et l'exploitation de la Maison de l'Alsace à Paris, par voie d'affermage.

La délégation de service public consiste, pour une collectivité locale, à confier à un tiers, par un contrat, la responsabilité de la gestion d'un service public local qu'elle a créé et dont la rémunération du tiers délégataire est substantiellement liée aux résultats de l'exploitation du service (art. L.1411-1 du Code général des collectivités territoriales). Dans ce type de contrat, le délégataire se voit confier la gestion d'un service public dont il assume le risque d'exploitation.

Ce contrat permet à la collectivité compétente d'encadrer les activités du délégataire en définissant les principales caractéristiques des missions qu'il devra exercer, tout en laissant à ce dernier une certaine liberté dans l'organisation de sa gestion, le délégataire devant remplir les objectifs assignés tout en équilibrant son exploitation, grâce à la maîtrise des recettes et des charges dont il bénéficie.

#### Les principales caractéristiques de la délégation de service public envisagée

Les principales caractéristiques de la délégation de service public envisagée sont les suivantes :

- Le délégataire retenu à l'issue de la procédure de délégation de service public aura pour mission d'exploiter et de gérer la Maison de l'Alsace à Paris, à l'exclusion des locaux propres à l'exploitation du restaurant, dans une perspective de valorisation et de dynamisation de l'image touristique, culturelle, économique, environnementale, scientifique, sociale et sportive de l'Alsace, dans son environnement géographique économique et culturel de l'espace trinational du Rhin supérieur ;
- Le contrat de délégation de service public sera conclu pour une durée de 7 ans à compter de sa mise en place prévue entre le 1<sup>er</sup> mars et le 1<sup>er</sup> mai 2015.

Dans la mesure où tous les investissements lourds auront été réalisés et financés par les deux Départements, propriétaires indivis, et où le délégataire bénéficiera d'un équipement neuf, la délégation de service public prendra la forme d'un affermage.

- Le délégataire prendra en charge, à ses risques et périls, l'exploitation de la Maison de l'Alsace à Paris et sera autorisé à percevoir toutes recettes liées à son exploitation ;

- En contrepartie de la mise à disposition des locaux de la Maison de l'Alsace, le délégataire devra verser aux deux Départements une redevance au titre de chaque exercice, d'un montant minimum de 300 000 € HT. ;
- La convention de délégation de service public à venir imposera également au délégataire des contraintes particulières de fonctionnement relatives à la promotion de l'Alsace et l'animation de réseaux, à la mise à disposition d'espaces de travail pour les Départements et à une tarification préférentielle pour les acteurs alsaciens (réduction de 40 %) ;
- Dans la mesure où le délégataire apportera la preuve que l'équilibre économique de la délégation est rendu impossible à raison de ces sujétions, il pourra solliciter du délégant le versement d'une contribution financière destinée à compenser lesdites contraintes.

Aux termes de l'approche économique réalisée, la redevance due par le délégataire devrait être égale ou supérieure au montant dû au titre des compensations des contraintes particulières de fonctionnement imposées au délégataire, et sera indépendante du loyer de la zone restaurant également perçu par les Départements auprès du titulaire du contrat d'occupation.

- Le personnel de la Société fermière de la Maison de l'Alsace, actuel gestionnaire de l'immeuble, affecté à l'exploitation de la MAP sera obligatoirement repris par le délégataire, en application des dispositions du code du travail ;
- Le futur contrat de délégation de service public autorisera l'affectation, par le délégataire, d'une société dédiée à l'exécution dudit contrat, à compter de sa signature, dès lors que la mise en place d'une telle société dédiée aura vocation à faciliter le contrôle des engagements souscrits.

## **2. La procédure de délégation de service public menée conjointement par les deux Départements**

La consultation a été menée selon une procédure ouverte c'est-à-dire que les candidats ont été invités à présenter leur candidature et leur offre en même temps.

Les date et heure limites de réception des plis contenant les candidatures et les offres ont été fixées au vendredi 5 septembre 2014 à 16h00.

Comme le service public est délégué par deux collectivités territoriales, la procédure décrite par le code général des collectivités territoriales a été menée de manière concomitante et concordante au sein de chaque Département, dans le respect des règles posées par la convention d'entente interdépartementale conclue par les deux Départements le 23 juin 2014.

Les deux commissions de délégation de service public (CDSP) créées dans chaque Département ont été convoquées le même jour, à la même heure, respectivement au siège de chaque Département. En vue de la tenue des réunions communes, un dispositif de visioconférence a été mis en place dans chacune des salles de réunions. Chaque réunion commune des deux commissions a été co-présidée par leurs présidents.

Un seul candidat a remis sa candidature et son offre dans les délais susvisés.

Les deux CDSP réunies conjointement le 16 septembre 2014 ont procédé à l'ouverture du pli extérieur contenant l'enveloppe de la candidature et l'enveloppe de l'offre, puis à l'ouverture de l'enveloppe intérieure contenant la candidature du seul candidat déclaré, à savoir la Société d'économie mixte locale (SEML) Maison de l'Alsace à Paris.

**En application de l'article L.1411-1 du Code général des collectivités territoriales, ces mêmes CDSP réunies à nouveau le 14 octobre 2014 ont admis la Société d'économie mixte locale (SEML) Maison de l'Alsace à Paris à présenter une offre**

**et ont ouvert la seconde enveloppe intérieure contenant l'offre de cet unique candidat.**

Le 26 janvier 2015, en application de l'article L.1411-5 du Code général des collectivités territoriales, **les commissions de délégation de service public des Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin ont émis, sans qu'il soit besoin d'aller plus avant dans l'analyse de l'offre proprement dite, un avis concordant défavorable à l'engagement, par l'autorité habilitée à signer la convention, de la phase de négociation de l'unique offre de la SEML Maison de l'Alsace à Paris, en raison de la non-conformité de l'offre au cahier des charges et au règlement de consultation.**

Force est de constater que l'économie générale de l'offre présentée par la SEML Maison de l'Alsace à Paris s'inscrit manifestement et très largement dans les contours de la gestion et de l'exploitation assurées antérieurement par la Société fermière, sans véritable vision ambitieuse, dynamique et prospective de la promotion de l'Alsace dans toutes ses composantes, économiques, touristiques, culturelles, institutionnelles, etc. voulue par les deux Départements délégants.

Au stade de la recevabilité de l'offre, de nombreux éléments demandés tant par le règlement de la consultation que par le cahier des charges sont manquants ou insuffisants dans l'offre remise par la SEML Maison de l'Alsace à Paris.

Ces manquements manifestes entraînent, en application d'une jurisprudence constante, une absence de conformité de l'offre s'opposant juridiquement à toute négociation ultérieure avec le candidat.

Le tableau d'analyse de la conformité de l'offre au cahier des charges et au règlement de la consultation examiné par les deux commissions de délégation de service public a révélé des manquements et des insuffisances synthétisés comme suit :

- pas d'espace dédié à l'accueil du public avec signalétique adaptée ;
- pas d'éléments sur la mise à jour des supports utilisés pour connaître les actualités alsaciennes à diffuser et pour recenser les besoins des usagers ;
- remises tarifaires aux partenaires alsaciens non conformes au cahier des charges, tant dans leur montant que dans la cible des bénéficiaires ;
- absence de présentation d'un programme annuel d'actions de promotion économique ;
- pas d'indication d'un nombre minimal de manifestations en lien avec l'Alsace, et leur répartition avec les autres manifestations ;
- absence de prise de compte de la demande des délégants de bénéficier d'un lieu de travail clos de manière permanente ;
- plan de renouvellement des biens à la charge du délégataire non fourni ;
- volet ressources humaines incomplet (indication de l'effectif mais pas des compétences métier) ;
- absence de justifications du montant des compensations des obligations de service public mises à la charge du délégataire ;
- grille tarifaire générale fournie mais absence de précisions quant aux modalités d'actualisation des tarifs entre août 2014 et mai 2015 ;
- tarifs réduits non mentionnés explicitement pour tous les types de prestations proposés ;
- pas de formule d'indexation des tarifs applicables aux usagers.

**Au vu de ces éléments, l'offre doit être considérée, sur un plan juridique, comme non-conforme au règlement de la consultation car ne comportant pas l'ensemble des renseignements requis, et comme ne permettant pas de s'assurer qu'elle respecte bien les exigences du cahier des charges arrêté par les Départements, ce qui s'oppose à toute négociation avec la SEML Maison de l'Alsace.**

Au-delà de l'irrecevabilité, l'analyse du plan d'affaires effectuée par le consultant missionné par les deux Départements montre par ailleurs une **grande fragilité de l'équilibre économique de l'offre**.

En l'état des hypothèses et des bilans et comptes de résultats proposés, le projet ne dégagerait pas une rentabilité d'exploitation suffisante, principalement du fait de charges d'exploitation (personnel, communication et impôts) surdimensionnées par rapport à la valeur ajoutée. La situation de la trésorerie serait fortement dégradée pendant les premières années d'exploitation, l'avance en compte courant prévue par les actionnaires étant censée couvrir ce besoin.

La viabilité financière globale de la société ne paraît pas assurée. Ainsi, malgré un fort apport d'avance en compte courant d'associés rémunéré par un nouvel actionnaire pressenti qui ne serait remboursé qu'à partir de la septième année pleine d'exploitation (soit à l'issue de la DSP prévue), la société ne respecte pas la contrainte légale (fonds propres supérieurs à 50% du capital social) et serait sous dotée en fonds propres dès la première année et ce jusqu'à la fin de la DSP.

L'ensemble des éléments ci-dessus traduisant l'irrecevabilité de l'offre a conduit les CDSP des Départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin à déclarer l'offre de la SEML Maison de l'Alsace non conforme, alors même qu'il s'agit de la seule offre remise. Le procès-verbal de séance ainsi que l'ensemble de ses annexes sont joints au présent rapport.

En conséquence, il vous est proposé de **déclarer sans suite la procédure de service public n° 0002098 ayant pour objet la gestion et l'exploitation de la Maison de l'Alsace à Paris**.

Les services des deux Départements étudient d'ores et déjà toutes alternatives qui permettent de garantir la continuité des activités de la Maison de l'Alsace à Paris dès sa réouverture, prévue dans le courant du second trimestre 2015, selon l'avancement des travaux.

La passation d'un marché de prestation de services, via la constitution d'un groupement de commandes entre les Départements alsaciens, est l'option privilégiée. Un rapport spécifique sur ce point vous sera soumis par ailleurs.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

*La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son président :*

*Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.1411-1 et suivants et les articles R.1411-1 et suivants ;*

*Vu la délibération n° CP/2014/373 du 2 juin 2014 de la commission permanente du Conseil Général relative au principe de la délégation de service public pour la gestion et l'exploitation de la Maison de l'Alsace à Paris ;*

*Vu l'avis défavorable émis le 26 janvier 2015 par la commission de délégation de service public sur l'offre unique déposée par la Société d'économie mixte locale Maison de l'Alsace à Paris , à raison de sa non-conformité ;*

*Après avoir entendu l'exposé du président ;*

*Au vu des débats en séance et après en avoir délibéré ;*

- décide de déclarer sans suite la procédure de délégation de service public n° 00002098 ayant pour objet la gestion et l'exploitation de la Maison de l'Alsace à Paris ;

- autorise le président à prendre tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Strasbourg, le 16/02/15

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Guy-Dominique Kennel.

Guy-Dominique KENNEL