



Direction des Finances
Direction de l'Urbanisme

DF 2013 58 – 2013 DU 217 : Approbation de l'attributaire pressenti dans le cadre de la procédure de mise en concurrence du contrat d'occupation du Parc des Expositions de la Porte de Versailles à Paris (15e).

PROJET DE DÉLIBÉRATION

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Le Parc des Expositions de la Porte de Versailles est exploité dans le cadre d'une convention de concession passée le 23 juin 1987 entre la Ville de Paris et la Société d'exploitation du Parc des expositions, aujourd'hui entité du groupe Viparis, d'une durée initiale de trente ans, prolongée de dix ans par l'avenant n°4 du 22 mai 1996.

Le Parc des expositions de la Porte de Versailles est un élément important du dynamisme économique de l'agglomération parisienne et contribue à l'image de Paris en tant que destination touristique et capitale économique.

Outre ses enjeux proprement économiques pour la métropole, cette convention constitue l'une des concessions les plus importantes pour la Ville sur le plan financier. La redevance perçue par la Ville s'est élevée à 13,1 M€ hors taxes, en moyenne ces six dernières années, montant qui varie d'une année sur l'autre selon la tenue biennale de certains grands salons, tels que le Mondial de l'Automobile.

L'importance stratégique de cet équipement a conduit la Ville de Paris à s'interroger sur les perspectives à long terme du Parc des Expositions, en partant d'un double constat :

En premier lieu, il est nécessaire de préserver la force du positionnement concurrentiel du site, en particulier au niveau européen.

En second lieu, la réflexion sur l'avenir du Parc des expositions doit tenir compte des évolutions significatives en cours de l'environnement urbain et métropolitain de la Porte de Versailles, marquées notamment par le projet de Tour Triangle.

Cette réflexion a permis d'aboutir à un ensemble d'objectifs structurants pour la modernisation du Parc. Ces ambitions en termes de modernisation des équipements, de développement durable et d'intégration urbaine du Parc des Expositions n'étant pas réalisables dans le cadre du contrat actuel, votre Assemblée a décidé les 11 et 12 juillet 2011 d'approuver le lancement d'une procédure de mise en concurrence du contrat d'occupation du Parc des Expositions (délibération DF 2011 49 DU 2011 217). Cette procédure comprend un ensemble contractuel complexe portant sur trois contrats : un bail emphytéotique administratif, une concession de travaux publics et une convention cadre.

Conformément au vœu adopté par Votre Assemblée au cours de cette même séance, une commission spéciale a été créée en son sein par délibération 2012 DF 85 – DU 238 des 24 et 25 septembre 2012, prise en application de l'article L. 2121-22 du Code général des collectivités territoriales. La Commission est chargée d'étudier les propositions des candidats.

Le déroulement de la procédure de mise en concurrence :

La consultation a été lancée par l'envoi à la publication, le 19 juin 2012, d'un avis d'appel public à la concurrence au Journal Officiel de l'Union Européenne. L'avis a également été publié dans Le Moniteur des travaux publics du 29 juin 2012 et relayé sur le site paris.fr pendant toute la phase de réception des candidatures. Conformément aux orientations définies par votre délibération des 11 et 12 juillet 2012, l'avis d'appel public à concurrence indiquait que le programme d'investissement avait pour objectifs :

la modernisation fonctionnelle de l'équipement ;

l'amélioration de l'impact urbain du fonctionnement du Parc des Expositions et de la qualité de son insertion urbaine ; et

l'amélioration du bilan énergétique du Parc des Expositions et de son impact environnemental.

Cet avis prévoyait la diversification des fonctionnalités du Parc des Expositions par la création d'un équipement de congrès, de commerces destinés à l'animation du site, et d'un programme hôtelier, dans une enveloppe de surfaces limitée afin de respecter la destination première du site, à savoir l'accueil de foires et salons.

Le futur contrat de bail emphytéotique administratif portera sur une emprise réduite par rapport au périmètre actuel du Parc des Expositions, après distraction des emprises destinées à accueillir la tour Triangle ainsi que le futur jardin du boulevard Victor, et imposera le maintien, à l'emplacement du pavillon 1, d'un pavillon d'exposition d'une surface minimale de 45.000 m², afin de préserver et renforcer la possibilité d'accueillir sur le site les grandes manifestations qui s'y tiennent de manière habituelle.

La procédure de mise en concurrence s'inscrit dans le cadre des dispositions applicables aux concessions de travaux, telles que celles-ci sont définies aux articles L. 1415-1 et suivants du Code Général des Collectivités territoriales et à l'article 1er, paragraphe 3, de la directive n° 2004/18/CE du 31 mars 2004.

Cette concession de travaux publics est assortie d'un bail emphytéotique administratif soumis au régime défini aux articles L. 1311-2 et suivants et R. 1311-1 et suivants du Code Général des Collectivités territoriales, lequel confèrera au titulaire des droits réels.

Au titre de ces contrats, le titulaire s'engage à moderniser, rénover et entretenir le Parc des Expositions. Il bénéficie du droit d'occuper et d'exploiter de manière privative les dépendances domaniales composant le Parc des Expositions. En contrepartie, le Titulaire doit s'acquitter notamment d'une redevance annuelle auprès de la Ville de Paris.

Le titulaire prend en charge toutes les dépenses de rénovation, construction, fonctionnement, entretien et réparation de toute nature liées aux biens, dont il assume seul la maîtrise d'ouvrage.

Conformément aux dispositions précitées relatives aux concessions de travaux, la procédure de mise en concurrence a été décomposée en deux phases principales : une phase de sélection des candidatures et une phase d'offres.

La date limite de remise des candidatures était fixée au 13 septembre 2012. Deux candidatures ont été reçues dans les délais : celle d'un groupement composé de la société GL events (mandataire) et du cabinet d'architectes Wilmotte & Associés d'une part, et celle de la société Viparis Porte de Versailles d'autre part.

Après vérification de la situation de ces opérateurs économiques et analyse de leur capacité professionnelle tant économique et financière que technique, la Ville a admis ces deux candidats à poursuivre la procédure.

Le 24 octobre 2012 a été adressé à chaque candidat un dossier de demande d'offre initiale composé d'un Règlement de la consultation et de ses annexes (un manuel d'élaboration des offres initiales, un Cahier de prescriptions environnementales, urbaines et architecturales détaillant les objectifs poursuivis par la Ville) et de projets de contrats.

Les éléments de ce dossier, en particulier le Cahier de prescriptions environnementales, urbaines et architecturales, ont été présentés à l'occasion de la première séance de la Commission spéciale des représentants de Votre Assemblée, qui s'est tenue le 11 octobre 2012.

Le règlement de la consultation prévoyait la remise d'une offre initiale puis, à l'issue d'une première phase de négociation, la remise d'une offre finale engageante.

Deux offres initiales ont été réceptionnées le 11 février 2013. Le contenu des offres initiales a été présenté à la Commission spéciale le 28 février 2013. Lors de cette séance, la Commission spéciale d'élus a auditionné chacun des candidats.

Les séances de négociation initiales avec chaque candidat se sont déroulées du 5 au 21 mars. A l'issue de cette période, la Commission spéciale s'est réunie le 27 mars 2013 aux fins :

d'auditionner les maires de Vanves et d'Issy-les-Moulineaux, communes sur lesquelles est implantée une partie du Parc des Expositions, afin de recueillir leur avis sur les objectifs de la consultation et les offres reçues, celles-ci leur étant présentées de façon anonymisée ;

d'être informée du bilan de la phase de négociation, des éclairages sollicités précédemment et des éléments et orientations du dossier de demande des offres finales.

Le 8 avril 2013, une lettre d'invitation à remettre une offre finale au plus tard le 13 mai 2013 a été adressée aux candidats. Chaque candidat a déposé son offre finale dans les délais.

La Commission spéciale a de nouveau entendu chaque candidat le 31 mai 2013 puis les conclusions de l'analyse des offres finales lui ont été présentées par les services de la Ville.

La Commission a estimé que le candidat Viparis Porte de Versailles avait remis l'Offre Finale économiquement la plus avantageuse au regard des critères d'attribution et a émis un avis favorable à ce que le pouvoir adjudicateur entre en phase de négociation de la meilleure offre finale avec le candidat Viparis Porte de Versailles.

La Ville a engagé le 4 juin 2013, une phase de négociation exclusive avec le candidat Viparis Porte de Versailles. Les négociations se sont déroulées par réunions successives jusqu'au 21 juin 2013.

La négociation de l'offre finale économiquement la plus avantageuse ayant abouti, il convient, pour poursuivre la procédure conformément à l'article 17 alinéa 3 du manuel d'élaboration des offres finales, que votre Assemblée désigne l'attributaire pressenti des contrats avec lequel la Ville mettra au point les contrats et leurs annexes. C'est le sens de la délibération qui est présentée à Votre Assemblée.

Une fois la mise au point de l'ensemble de la documentation contractuelle achevée, il sera demandé à Votre Assemblée d'approuver les contrats et leurs annexes qui vous seront soumis et d'en autoriser la signature.

Les enjeux économiques et financiers pour la Ville :

Lors de la délibération de juillet 2011, plusieurs engagements avaient été pris devant votre Assemblée afin de garantir que le renouvellement anticipé d'un contrat de cette importance serait réalisé avec toutes les garanties de sécurité juridique et financière pour la collectivité. Ces engagements étaient les suivants :

En premier lieu, la redevance annuelle devait être au minimum au niveau de la redevance actuellement perçue par la Ville de Paris ;

En second lieu, le risque financier relatif à l'indemnisation du concessionnaire sortant devait être maîtrisé.

La prise en compte de ces attentes a été effectuée au travers des documents de la consultation lesquels prévoyaient les critères suivants :

D'une part la redevance annuelle versée à la Ville sera composée d'une part fixe, indexée annuellement, qui ne pourra pas être inférieure à la somme de seize millions d'euros hors taxes (16 M€ HT) et d'une part variable assise à titre principal sur le chiffre d'affaires réalisé sur le site ; celle-ci sera due à compter de la date à laquelle les biens composant le Parc des Expositions seront mis à la disposition du titulaire.

D'autre part, le futur titulaire devra s'acquitter d'un droit d'entrée reflétant la valeur économique de l'actif, dont le montant ne pourra être inférieur à deux cent cinquante millions d'euros (250 M€ HT).

La détermination de l'offre économiquement la plus avantageuse pour la Ville de Paris, préalable à la phase de négociation exclusive :

Les critères d'attribution classés par ordre décroissant d'importance sont les suivants :

le montant et la qualité du programme d'investissement et son calendrier de réalisation ;
les montants du droit d'entrée et de la redevance ;
la qualité du projet en matière architecturale, environnementale et d'insertion urbaine.

Premier critère :

S'agissant du montant du programme d'investissement, le candidat GL events propose les montants suivants :

un montant de programme d'investissement initial estimé à 389 M€ (honoraires inclus) étant précisé que le montant de l'hôtel estimé à 45 M€ n'est pas inclus car le financement de cet équipement est réalisé en dehors du programme proposé ;

un montant de programme de Gros Entretien Réparations (GER) de 160 M€ sur la durée des contrats (soit environ 3,2 M€ HT par an) ; et

un montant de dépenses de rénovation ultérieure des pavillons 3, 4 et 5 non concernés par le programme d'investissement initial, estimé à 15,3 M€ et échelonné de 2024 à 2027.

S'agissant de la qualité du programme d'investissement proposé par le candidat GL events, celui-ci est concentré sur :

la démolition - reconstruction du Pavillon 2 et la restructuration du Pavillon 3 en vue de la réalisation d'un bâtiment emblématique abritant un centre de congrès (dont l'ouverture prévisionnelle se situe au deuxième trimestre 2019) ;

la rénovation du Pavillon 1, dont une nouvelle façade et la création de surfaces supplémentaires en mezzanine ;

la rénovation lourde du Pavillon 7 avec création d'un restaurant panoramique ;

la démolition des Pavillons 6 et 8 existants et la construction d'un nouveau Pavillon 6 plus fonctionnel ;

la construction d'un hôtel 3 étoiles de 500 chambres, d'une surface de 17 000 m², sous réserve de la vente à un investisseur (le Groupe Cardinal) de droits à construire à hauteur de 22 M€, dont l'ouverture prévisionnelle se situe au début de l'année 2023 ;
la création de 600 m² de commerces ; et
la construction d'un nouveau bâtiment administratif.

S'agissant du calendrier de réalisation proposé par GL events, le projet est réalisé sur 10 ans en 5 phases de travaux permettant le maintien de surfaces d'expositions au moins égales à 190 000 m² afin de tenir compte de l'exploitation du site. La durée et le cadencement des travaux apparaissent réalistes.

S'agissant du montant du programme d'investissement, le candidat Viparis-Porte de Versailles propose les montants suivants :

un montant de programme d'investissement initial estimé à 497 M€ (honoraires inclus) ;
un montant de programme de GER de 220 M€ sur la durée des contrats ; et
un montant de dépenses de rénovation ultérieure des pavillons 4 et 5 non concernés par le programme d'investissement initial estimé à 38 M€ et échelonnées de 2038 à 2046.

S'agissant de la qualité du programme d'investissement, celui-ci est concentré sur :

la démolition des Pavillons 2 et 3 (partielle) ;
la mise en valeur du Pavillon 1 avec une nouvelle façade ;
la rénovation lourde du Pavillon 7 avec création au niveau 3 du centre de congrès ;
la démolition des Pavillons 6 et 8 existants et la construction d'un nouveau Pavillon 6 plus fonctionnel ;
la construction d'un hôtel 2 étoiles supérieur / 3 étoiles de 415 chambres, d'une surface de 14 500 m² dont l'ouverture prévisionnelle se situe en 2022 ;
2 600 m² de commerces (dont restaurant gastronomique) ; et
la construction d'un nouveau bâtiment administratif.

S'agissant du calendrier de réalisation proposé par le candidat Viparis Porte de Versailles, le projet est réalisé sur 10 ans en 4 phases de travaux permettant le maintien de surfaces d'expositions comprises entre 222 000 m² et 171 000 m² afin de tenir compte de l'exploitation du site. La durée et le cadencement des travaux apparaissent réalistes. Il convient cependant de relever que le candidat Viparis Porte de Versailles demande à bénéficier d'une souplesse de 24 mois lui permettant d'adapter le calendrier de travaux dans l'hypothèse de l'accueil d'une manifestation non programmée à l'avance ou d'un recours sur une autorisation d'urbanisme impactant la programmation des manifestations.

Appréciation : Les montants proposés par les candidats sont considérés comme cohérents et basés sur des ratios usuels. Ces montants diffèrent en particulier car les coûts de maîtrise d'œuvre et de provisions pour aléas sont plus importants chez le candidat Viparis Porte de Versailles en raison de la coexistence de plusieurs maîtres d'œuvre et du parti pris technique de traitement sophistiqué de certains pavillons. In fine, le candidat Viparis Porte de Versailles envisage davantage d'investissements sur le site tant au stade des travaux initiaux qu'ultérieurement pour les travaux de gros entretien et les rénovations des pavillons.

Les projets présentent une convergence technique assez forte (démolition des pavillons 6 et 8 existants devenus inadaptés, rénovation lourde du pavillon 7).

Les candidats proposent des phasages cohérents et assez proches qui s'inscrivent dans la durée indicative souhaitée par la Ville à savoir 10 ans de travaux environ tout en préservant l'exploitation du site.

Sur le premier critère, la Commission spéciale a estimé que le candidat Viparis Porte de Versailles avait présenté la meilleure offre.

Deuxième critère :

S'agissant du montant du droit d'entrée, le candidat GL events propose le versement d'un montant de 250 M€ de façon échelonnée sur une durée de 12 ans avec une indexation à 2 %. Cette proposition ne répond pas de façon totalement satisfaisante aux attentes de la Ville car elle conduirait celle-ci à recevoir *in fine* une somme inférieure à 250 M€ payés comptant. En effet, le taux d'indexation de 2 % proposé est insuffisant au regard du taux d'actualisation retenu par la Ville (4%). Le montant réellement acquitté par le candidat GL events serait alors de 225 M€.

Le candidat Viparis Porte de Versailles propose, au titre du droit d'entrée, une somme évaluée à 347 M€, acquittée via la renonciation à la quasi-totalité de l'indemnisation au titre de la résiliation de la concession actuelle, évaluée par le candidat à 367 M€. Le montant affiché par le candidat ne correspond pas aux estimations les plus récentes de la Ville, lesquelles ont permis de préciser la fourchette de 200 - 300 M€ annoncée dans votre délibération de juillet 2011 ; le montant serait compris entre 250 et 300 M€.

Appréciation : le montant de droit d'entrée proposé par Viparis Porte de Versailles est plus avantageux que le montant proposé par le candidat GL events car le plancher de 250 M€ fixé par le cahier des charges est atteint et les modalités d'acquittement sont plus satisfaisantes pour la Ville.

S'agissant du montant de la redevance annuelle / part fixe minimum :

Le candidat GL events propose le versement de la part fixe minimum de la redevance par paliers (8 M€ pour les années 1 à 10, puis 11 M€ pour les années 11 à 20 et enfin 14 M€ pour les années 21 à 50) avec une indexation sur l'indice des prix à la consommation (IPC).

Le candidat Viparis Porte de Versailles propose 16 M€ indexés sur l'IPC mais souhaite que les 20 M€ auxquels il n'entend pas renoncer au titre de l'indemnité de résiliation soient versés par la Ville sur 10 ans à raison de 2 M€ chaque année, éventuellement par imputation sur la part fixe de la redevance. Passé ce délai, la part fixe de la redevance annuelle s'élève à 16 M€ par an.

S'agissant de la part variable de la redevance annuelle :

Le candidat GL events propose une part variable égale à 15% de la différence positive entre le chiffre d'affaires réalisé et le chiffre d'affaires prévisionnel.

Le candidat Viparis Porte de Versailles propose une part variable égale à la différence positive entre 11% de la moyenne des CA des années N et N-1 et la part fixe de la Redevance de l'année N.

Appréciation : s'agissant de la part fixe, la Ville considère que la proposition du candidat Viparis Porte de Versailles, présentait un montant de redevance en toute hypothèse supérieur aux montants proposés par le candidat GL events.

En ce qui concerne les parts variables, les modélisations réalisées par la Ville montrent que leur versement reste aléatoire.

La Commission spéciale a estimé que le candidat Viparis Porte de Versailles avait présenté la meilleure offre sur ce critère.

Troisième critère :

Le candidat GL events propose les éléments suivants :

S'agissant de la qualité architecturale, le projet audacieux conçu par Wilmotte & Associés concentre ses intentions sur le centre des congrès qui apparaît comme l'élément majeur du futur Parc. Sa localisation, en vis à vis de la future Tour Triangle et sa forme géométrique, également triangulaire pour faire écho à

la Tour Triangle, créent un ensemble architectural imposant à l'entrée du Parc. Le second élément important est l'hôtel qui fait l'objet d'intentions architecturales marquées avec une volonté de monumentalité.

Paradoxalement, les autres bâtiments semblent recevoir un traitement architectural sobre et homogène, reposant sur l'utilisation généralisée du verre en guise de façades, à l'instar du pavillon 7 dont la façade en béton côté Paris disparaît derrière un écran vitré.

S'agissant de la qualité environnementale, le candidat GL events s'engage sur le label Eco-jardin, le respect du Plan Climat, la signature de la Charte Partenariale pour le Climat et le label Effinergie + pour les bâtiments neufs. Ces engagements garantissent la qualité de la gestion des équipements sur le long terme et sont donc essentiels pour la Ville. En plus de ces engagements incontournables, le candidat GL Events prévoit une certification ISO 14 001 sur l'ensemble du Parc.

En matière de logistique, le projet est abouti : celle-ci est implantée en périphérie et préserve l'agrément hors salons en partie centrale. De plus, le choix de prévoir de nombreux emplacements logistiques en sous-sol est favorable à la vue. L'accent est également mis sur le traitement des déchets. Toutefois, la surface logistique totale pourrait être considérée comme un peu juste. Le candidat GL events envisage de créer un centre logistique urbain déporté situé près d'un grand axe routier afin d'optimiser la régulation des flux logistiques et le stationnement sur le Parc.

S'agissant de l'insertion urbaine, l'offre du candidat GL events est marquée par le large mail central paysager, exclusivement piétonnier sans croisement de flux logistique, directement perceptible et accessible depuis l'entrée principale. Les espaces au sol sont soignés et les surfaces strictement réservées aux piétons ou mixtes sont importantes.

L'absence d'une véritable traversée Nord/ Sud du Parc et le nombre réduit de commerces indépendants qui peuvent induire une incertitude sur l'animation des espaces libres hors salons (à l'exception du mail central qui sera utilisé pour l'accès au restaurant panoramique prévu dans le pavillon 7) sont toutefois regrettables. Ceci est néanmoins contrebalancé par l'ouverture de plusieurs jardins en périphérie au public. Le volet paysager est bien développé avec de nombreuses plantations et une surface de toitures végétalisées de 65 000 m² dont certaines accessibles au public.

Le candidat Viparis Porte de Versailles propose les éléments suivants :

S'agissant de la qualité architecturale, ce projet ambitieux entreprend une transformation importante du Parc avec des intentions architecturales marquées par le choix d'un architecte coordonnateur pour l'ensemble du site (Valode et Pistre) et trois grands noms de l'architecture française pour traiter certains pavillons : Dominique Perrault pour le pavillon 1, Christian de Portzamparc pour les pavillons 2 et 3 et Jean Nouvel pour le pavillon 6. Valode et Pistre est également en charge de la façade du Pavillon 7. Chacun développera une architecture spécifique pour la façade du pavillon qui lui est confié, contribuant à mettre en avant un panel d'architectures contemporaines. Le centre de congrès est situé en hauteur du pavillon 7 avec un toit ajouré et une vue dominante sur l'ouest parisien.

Enfin, l'hôtel proposé présente une architecture standard.

S'agissant de la qualité environnementale, le candidat s'engage sur le label Eco-jardin, le respect du Plan Climat, la signature de la Charte Partenariale pour le Climat et le label Effinergie + pour les bâtiments neufs. Ces engagements garantissent la qualité de la gestion des équipements sur le long terme et sont donc essentiels pour la Ville. Par ailleurs, le candidat Viparis Porte de Versailles propose de recourir à des cheminées solaires et au photovoltaïque.

Le Plan Climat prévoit une réduction de 30 % des consommations énergétiques à l'horizon 2020, le candidat a proposé une démarche par étapes en vue de remplir cet objectif à l'échelle de l'ensemble du site.

La logistique est réorganisée. Chaque pavillon dispose de sa propre zone logistique et un effort est fait pour soustraire à la vue les terrasses logistiques depuis les rues périphériques. Toutefois, il reste des zones logistiques assez vastes à l'air libre, notamment autour du pavillon 6 et au pied de l'hôtel. Le candidat souhaite trouver, avec l'aide de la Ville, un second parking de rétention pour les poids-lourds en plus du parking de l'héliport.

S'agissant de l'insertion urbaine, le candidat Viparis Porte de Versailles s'oriente vers une transformation en profondeur de l'ensemble du Parc en développant un projet global. Le point saillant est la création d'une vaste agora à l'entrée principale du Parc qui constitue une plateforme d'orientation et de distribution des cheminements. De plus, le candidat cherche à assurer une traversée piétonne nord/sud malgré les contraintes logistiques. Une attention particulière a en outre été portée aux interfaces en périphérie (kiosques, jardins ouverts, activités extérieures). Les espaces extérieurs sont traités avec une sophistication qui appelle une attention particulière sur leurs coûts d'entretien. Le volet paysager est soigné et permet de réduire les nuisances visuelles du côté des communes riveraines. Différents jardins thématiques sont prévus ainsi que des plantations selon des concepts innovants (jardins de fils,...). Une surface de toitures végétalisées de 52 000 m² est envisagée. Enfin, la présence de commerces devrait contribuer à l'animation du site.

Appréciation : par rapport à l'état actuel du site, les deux offres améliorent considérablement la qualité des espaces et répondent aux objectifs de la Ville. Les projets architecturaux et paysagers sont très différents mais tous deux de grande qualité.

La Commission spéciale a estimé que les deux candidats avaient remis des offres qualitativement équivalentes au regard de ce troisième critère qui ne permettaient pas de les départager.

En conclusion, au regard des critères d'attribution, classés par ordre décroissant d'importance, définis par l'avis d'appel public à concurrence et le Règlement de la Consultation, la Commission a estimé que le candidat Viparis Porte de Versailles a remis l'offre finale économiquement la plus avantageuse.

Les adaptations apportées à l'offre finale du candidat Viparis Porte de Versailles en phase de négociation exclusive :

Le candidat Viparis Porte de Versailles a finalement accepté :

en contrepartie de la mise à disposition des biens par la Ville, et pour s'acquitter du versement du droit d'entrée d'un montant compris entre 250 et 300 M€, de renoncer à solliciter toute indemnité de résiliation ;

de renoncer à la soulte de 20 M€ demandée à la Ville ;

que, dans l'hypothèse où une manifestation de grande ampleur serait de nature à avoir un impact sur le calendrier des travaux, il sollicitera l'accord de la Ville sur ce décalage, qui n'excèdera pas une durée de 24 mois ;

et de porter la capacité hôtelière à 440 chambres (370 chambres 2 étoiles et 70 chambres 3 étoiles).

Les contrats comprendront les conditions essentielles suivantes :

Ils prendront effet à compter de leur notification et seront conclus pour une durée d'exploitation de 50 ans. Les installations seront mises à la disposition du futur titulaire le 1^{er} janvier 2015, à l'issue d'une période de transition. Celui-ci ne pourra élever aucune réclamation quant à l'état des biens et souffrira des servitudes pouvant grever ces biens.

Le futur titulaire aura l'obligation de rénover et moderniser le Parc des expositions conformément au programme de travaux présenté pendant la procédure de consultation et qui sera détaillé en annexe pour les montants estimatifs et selon le calendrier prévus. Le futur titulaire assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et sera seul responsable de leur réalisation et, notamment, de l'obtention des autorisations administratives.

Des obligations détaillées d'information relatives à l'avancement des travaux et des prérogatives de contrôle seront insérées au bénéfice de la Ville.

Des garanties liées à la réalisation des travaux seront mises en places (garantie bancaire et cautionnement solidaire). En cas de non-respect de la date contractuelle d'achèvement des travaux, le futur titulaire pourra se voir appliquer des pénalités journalières, et, le cas échéant, faire l'objet d'une mise en régie ou d'une déchéance. Toutefois, des causes légitimes de suspension de délais seront prévues afin de tenir compte de la survenance d'événements extérieurs comme certains cas de grève ou un cas de force majeure par exemple.

La redevance annuelle s'élèvera, pour sa part fixe, à 16 M€ HT (valeur mai 2013) qui sera indexée annuellement sur l'IPC et, pour sa part variable, à une somme égale à la différence positive entre 11% de la moyenne des chiffres d'affaires hors taxes des années N et N-1 et la part fixe de la redevance de l'année N. La part fixe sera appelée en deux échéances, en février et en août. La part variable sera recouvrée à compter de l'année suivant l'exercice au titre duquel elle est due après transmission des comptes à la Ville au plus tard six mois après la clôture de l'exercice concerné. Le paiement de la part fixe sera garanti par une garantie bancaire et une caution.

Au titre du bail, le futur titulaire prendra possession des biens à compter de la date de mise à disposition. En contrepartie, et pour s'acquitter du versement du droit d'entrée reflétant la valeur économique de l'actif, le futur titulaire renoncera à solliciter toute indemnité de résiliation à laquelle il aurait eu droit en tant que partie à la convention d'exploitation actuelle. La Ville estime que cette indemnité de résiliation aurait été d'un montant compris entre 250 et 300 M€ et que, dans ces conditions, la renonciation du Titulaire à solliciter toute indemnité de résiliation vaut acquittement du droit d'entrée.

Pendant toute la durée des contrats, le futur titulaire devra assumer la charge des travaux d'entretien maintenance, exécuter un programme de gros entretien renouvellement et, en addition à ce programme, les grosses réparations telles que celles-ci sont définies par l'article 606 du Code civil ainsi qu'un programme de grosse rénovation sur certains biens, le tout pour des montants convenus et indexés. L'exécution du programme de gros entretien renouvellement et de grosse réparation sera garantie par une garantie bancaire et un cautionnement solidaire.

Le titulaire devra respecter les normes environnementales et celles liées au développement durable, en particulier l'amélioration du bilan énergétique du Parc des expositions et de son impact environnemental en vue de respecter les objectifs du Plan Climat et du Plan Biodiversité.

Un système de pénalités sera prévu afin de sanctionner le non-respect des stipulations des différents contrats. Les clauses de résiliation pour faute ou pour motif d'intérêt général seront détaillées afin de préciser leurs conditions de mise en œuvre et les conséquences indemnitaires en résultant.

A l'expiration normale des contrats, les biens seront remis en pleine propriété à la Ville de Paris à titre gratuit.

Dès lors, en vous soumettant ce dossier, je vous prie, Mesdames, Messieurs de bien vouloir en délibérer et de désigner en qualité d'attributaire pressenti la société Viparis Porte de Versailles avec laquelle la Ville entamera une phase de mise au point de l'ensemble contractuel, constitué d'une concession de

travaux, d'un bail emphytéotique administratif et d'une convention cadre, relatif à l'exploitation et à la modernisation du Parc des Expositions de la Porte de Versailles à Paris (15^{ème}).

Le Maire de Paris