

CONSEIL MUNICIPAL DU 15 OCTOBRE 2018

RAPPORT DE PRESENTATION

RAPPORTEUR : Monsieur le Maire

OBJET : Transformation de la ferme de la Malmaison en centre de séminaires, conférences et réceptions - Approbation du principe de Délégation de Service Public pour la réalisation de l'opération de travaux et l'exploitation.

Examen et avis par la Commission Consultative des Services Publics Locaux.

Examen et avis par la Commission de l'Aménagement Urbain et du Développement Durable.

PIECES(S) JOINTE(S) : Plan de l'existant

1) Présentation :

La commune est régulièrement sollicitée par des entreprises ou des particuliers pour la location de salles de séminaires, conférences ou réceptions familiales et l'offre dans le secteur est loin de répondre à la demande, en tout cas totalement absente du territoire communal.

Dans le cadre du schéma directeur des locaux communaux, une réflexion s'est engagée pouvant conduire à une relocalisation du Pôle Technique Municipal et une affectation de la ferme de la Malmaison à la réalisation d'un équipement dans un édifice de 2 850 m² de plancher sur 3 niveaux, présent sur un terrain de 11 945 m² dont 1 762 m² d'aires de stationnement (50 places aujourd'hui). Cet équipement regrouperait salles de séminaires, conférences et réceptions. De manière générale, toutes activités conformes à l'esprit du projet et susceptibles de participer à son équilibre financier pourraient être admises.

Cette propriété communale hors zone d'habitat, acquise en 1978, présentant un fort potentiel architectural et desservie par d'importantes infrastructures aéroportuaires, routières, ferroviaires et autoroutières (RD 317, 370 et le Boulevard Intercommunal du Parisien (BIP), ainsi que par le BHNS et dans quelques années le métro, située à proximité des futures opérations des 280 hectares du Triangle de Gonesse, est un espace privilégié pour accueillir ce type d'équipement qui fait défaut.

Afin de déterminer les aptitudes du site de la ferme de la Malmaison à recevoir un tel programme avec une offre d'hébergement et de restauration, une étude technique et juridique a été menée par une Assistance à Maitrise d'Ouvrage qui a confirmé que les bâtiments dont il est question pouvaient accueillir le programme envisagé. Il est donc proposé d'y implanter :

- un accueil et des espaces détente (SPA) dans les bâtiments A et B au RDC,
- des salles de séminaires avec un espace de 550 m² pouvant être modulables pour offrir la possibilité d'avoir des salles de différentes tailles,
- une salle polyvalente de 300 m²,
- réceptions-cuisine / séminaires : un espace extérieur couvert de 450 m²,
- une offre d'hébergement,
- des espaces extérieurs avec valorisation de la cour pavée.

Un programme de travaux très conséquent et une mise aux normes en vigueur sont naturellement nécessaires pour la réalisation de ce projet mais le potentiel du site est incontestable. Le parking existant pourrait être agrandi pour accueillir des places de stationnement supplémentaires et notamment permettre l'accueil d'autocars.

Le programme technique est très précis sur les prescriptions d'intervention sur les bâtiments. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera recueilli sur toutes les transformations envisagées.

Le montant de l'opération est estimé à 11 millions d'euros.

2) Le choix de la gestion déléguée

Cet ambitieux projet permettrait de valoriser et d'optimiser un patrimoine communal en en faisant un espace privilégié. Toutefois, le niveau des investissements proposés pour atteindre cette transformation ainsi que la nature de l'activité projetée, conduit la Ville à en déléguer la rénovation et l'exploitation à un opérateur par voie de concession de services (au sens des dispositions de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative au contrat de concession). Cette délégation garantit pour la Ville la conservation de la propriété du site et la maîtrise de l'évolution de l'opération.

Les avantages de la concession de services :

- Une maîtrise et un contrôle de la prestation : sur cette base et après négociation conduisant à la signature du contrat, le délégataire est tenu de s'y conformer tout au long de la délégation.
- Une valorisation immobilière : la collectivité reste propriétaire des locaux qui sont mis à disposition du délégataire contre paiement d'une redevance d'occupation.
- Une garantie sur la date de livraison du site qui sera contractualisée avec le délégataire.

En faisant appel à un délégataire pour l'aménagement et le fonctionnement de ce site, la collectivité bénéficiera d'un gestionnaire spécialisé dans ce type d'espace, de son expertise et des économies d'échelle notamment en matière d'aménagement.

3) Les missions confiées au délégataire :

Le mode de gestion retenu devra, en toute hypothèse, permettre :

- ✓ Les travaux de transformation et de mise aux normes, l'intégralité des aménagements et l'acquisition et la maintenance de tous les matériels, mobiliers et équipements techniques nécessaires,
- ✓ L'exploitation de l'activité dans le respect des principes de continuité de service public et d'égalité de traitement des usagers, par :
 - le fonctionnement dans son intégralité de l'équipement réalisé et la gestion du service public,
 - la mise en œuvre de toutes compétences opérantes dans les champs divers liés à cette activité : gestion administrative, comptable, financière, managériale, technique et logistique.
Le délégataire assurera notamment la gestion d'un personnel spécifique disposant de l'expérience et du savoir-faire cohérents avec ce secteur qu'il aura lui-même recruté pour assurer la gestion du service public que constituent les missions d'animations et de promotion économique rattachées à ce futur équipement,
 - la planification et l'organisation de l'accueil des usagers de l'espace,
 - la commercialisation des accès et l'encaissement des recettes,

- l'élaboration et la gestion des tarifs qui doivent répondre aux exigences d'une exploitation optimale des conditions d'utilisation des équipements,
- le parfait état de propreté et de fonctionnement avec la réalisation des prestations d'entretien général et de maintenance courante des ouvrages et installations réalisés,
- le respect des normes d'hygiène et de sécurité et l'ensemble des contrôles techniques réglementaires nécessaires,
- la promotion, la communication et le développement commercial du site,
- la production des bilans et rapports réguliers intégrant les comptes annuels, conformément à la réglementation en vigueur, afin de rendre compte à la Ville des missions réalisées.

La logique suivie est celle d'une prise en charge du risque financier lié à l'exploitation par le délégataire, la collectivité n'assure ni garanties de recettes, ni équilibre d'exploitation.

La Ville de Gonesse définit la politique générale à travers la vocation de l'équipement et fixe les missions de service public à développer. Dans ce but elle détermine les conditions d'utilisation d'ordre technique, économique et financier de l'équipement.

L'exploitant se verra confier toutes les recettes liées au résultat de l'exploitation de cette nouvelle activité déléguée et supportera les charges de fonctionnement dont une redevance d'occupation qui fera l'objet d'une consultation du Service des Domaines et sera versée à la Ville de Gonesse en sa qualité de propriétaire.

Tenant compte de l'ampleur et de la nature de l'opération ainsi que du volume des investissements, la durée du contrat envisagée est de 15 années avec une possibilité d'étudier une période plus longue ne dépassant pas 20 ans.

Au-delà du programme technique imaginé par la Ville, aucune étude des aspects financiers, conditions d'exploitation et/ou opportunités commerciales chiffrées n'a été conduite. Il appartient aux candidats d'établir de façon autonome toutes les études nécessaires, de marché notamment, lui permettant de finaliser son postulat, dès lors que l'approche initiale, à savoir la transformation et l'exploitation du site en centre de séminaires, conférences et réceptions est conservée, que les plans de financement s'y rapportant sont dressés et fournis et que les prescriptions de l'ABF sont respectées.

En application des articles L 1413-1 et L 1411-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Commission Consultative des Services Publics Locaux, puis le Conseil municipal sont amenés à se prononcer sur le principe de ce projet de gestion déléguée par voie d'une concession.

4) Proposition

Il est donc demandé au Conseil Municipal :

- **D'approuver le principe de recourir à une Délégation de Service Public pour l'opération de transformation de la Ferme de la Malmaison en centre de séminaires, conférences et réceptions et son exploitation.**
- **D'approuver le contenu des caractéristiques de prestations que doit assurer le délégataire, telles qu'elles sont définies dans le rapport de présentation, étant entendu qu'il appartiendra ultérieurement au Maire d'en négocier les conditions précises conformément aux dispositions des articles L1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.**
- **D'autoriser le Maire à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la procédure de publicité requise.**

- Bâtiments existants:**
- A (maison d'habitation, bureaux)
 - B - C (bureaux, ateliers)
 - D - E (granges ateliers)
 - F (hangar)
- Porche entre bâtiment A et B

