

Rapport du Président

Commission permanente
du jeudi 22 mai 2025
N° CP-2025-4-13-1
N° applicatif 12309

13^{ème} Commission
Commission Région de Colmar

Direction
Direction appui et pilotage 3

Service consulté
Direction des affaires juridiques et Direction des
achats et de la commande publique

EXPLOITATION DU PÔLE RESTAURATION DU CHATEAU DU HOHLANDBOURG - LANCEMENT D'UNE PROCÉDURE DE CONCESSION DE SERVICES

Résumé : Le présent rapport a pour objet d'autoriser le Président de la Collectivité européenne d'Alsace à lancer et mener la procédure de passation du contrat de concession de services relatif à l'exploitation du Pôle restauration du château du HOHLANDBOURG et la réalisation des prestations de traiteur y afférentes ainsi qu'à habilitier le Président ou son représentant à négocier avec le ou les candidats ayant présenté une offre. Le rapport vise également à approuver les caractéristiques essentielles des missions à confier au concessionnaire et du contrat à conclure.

La Collectivité européenne d'Alsace est propriétaire du château du HOHLANDBOURG et est en charge de son animation, ainsi que de son exploitation culturelle et touristique. La fréquentation du château s'élève à 43 000 visiteurs par période annuelle d'ouverture (qui s'étend du mois d'avril à début novembre).

Le château du HOHLANDBOURG comporte un Pôle restauration composé notamment d'une brasserie qui est exploitée à ce jour par un tiers via une autorisation d'occupation temporaire du domaine public dont le terme est fixé au 17 novembre 2025.

1/ Objectif de la Collectivité européenne d'Alsace

A l'expiration de cette autorisation d'occupation temporaire du domaine public, la Collectivité européenne d'Alsace souhaite confier à un prestataire extérieur l'exploitation du Pôle restauration afin de permettre aux visiteurs du château du HOHLANDBOURG de continuer à bénéficier d'une solution de restauration sur place contribuant ainsi à l'attractivité du site.

Par ailleurs, la Collectivité européenne d'Alsace organise de manière régulière des événements au sein du château (mariages, séminaires, ...) pour lesquels des prestations

de traiteur sont nécessaires. L'exploitant du Pôle restauration se verrait également confier à titre exclusif la réalisation de ces prestations de traiteur. En effet, la configuration particulière du château du HOHLANDSBOURG implique que l'opérateur en charge des prestations de traiteur soit également l'exploitant du Pôle restauration.

La Collectivité européenne d'Alsace ne disposant pas en interne des compétences nécessaires à la réalisation des prestations de traiteur et d'exploitation d'un restaurant-brasserie, la gestion en régie n'apparaît pas appropriée.

Le château du HOHLANDSBOURG appartenant au domaine public de la collectivité, la conclusion d'un bail commercial n'est pas envisageable. De même, des prestations de traiteur étant confiées à titre exclusif à l'exploitant du Pôle restauration, la conclusion d'une autorisation d'occupation du domaine public n'est pas adaptée.

Dans ces conditions et compte tenu des prestations attendues, il est prévu de confier l'exploitation du Pôle restauration du château du HOHLANSBOURG et la réalisation des prestations de traiteur à un opérateur économique sous la forme d'une concession de service au sens des articles L.1121-1 et L.1121-3 du Code de la Commande Publique.

Il est précisé que la Collectivité européenne d'Alsace n'entend pas ériger l'exploitation du Pôle restauration en service public, et que, par conséquent, la concession de service n'entre pas dans le champ des délégations de service public.

En application des articles L. 1121-1 et L. 1121-3 du Code de la Commande Publique, un contrat de concession de services est un contrat par lequel une autorité concédante confie la gestion d'un service à un ou plusieurs opérateurs économiques, à qui est transféré un risque lié à l'exploitation de l'ouvrage ou du service, en contrepartie soit du droit d'exploiter le service qui fait l'objet du contrat, soit de ce droit assorti d'un prix.

Le recours à la concession de services présente des avantages pour la Collectivité européenne d'Alsace.

Elle permet à la Collectivité européenne d'Alsace de conserver le contrôle sur l'exploitation du restaurant en fixant les modalités sociales et en suivant l'exécution du contrat. Ainsi, le non-respect de ses engagements par l'exploitant peut conduire à l'application de sanctions, voire à la résiliation du contrat. La concession de services permet également à la Collectivité européenne d'Alsace de conserver la maîtrise du renouvellement du contrat, qui ne confère pas à l'exploitant une propriété commerciale. A son expiration, une nouvelle procédure de mise en concurrence est organisée. Par le biais de la concession de services, la collectivité dispose également de la garantie que l'exploitant retenu sera celui qui exploitera le restaurant, le contrat ne pouvant pas être cédé.

Il vous est proposé de prendre acte que l'exploitation du Pôle restauration du château du HOHLANSBOURG et la réalisation des prestations de traiteur y afférentes seront confiées à un opérateur économique par le biais d'un contrat de concession de services au sens des articles L.1121-1 et L.1121-3 du Code de la Commande Publique.

2/ Caractéristiques essentielles du contrat

Missions confiées au concessionnaire

Le concessionnaire aura pour mission :

- d'une part, de réaliser à titre exclusif des prestations de traiteur lors des événements organisés dans la salle événementielle du château du HOHLANDSBOURG et/ou dans l'espace dans la cour du château abrité par un auvent et/ou dans la brasserie, en cas de privatisation de ce dernier espace en dehors des horaires habituels d'ouverture ;
- d'autre part, d'exploiter le Pôle restauration dudit château.

La gestion du service sera assurée par le concessionnaire à ses risques et périls et sera seul responsable de sa gestion financière. Sa rémunération au titre du contrat dépendra exclusivement du prix des prestations perçues auprès des clients.

Le concessionnaire fournira ces prestations de service conformément à la législation en vigueur et selon les conditions techniques et financières fixées par le contrat.

Conformément à l'article L. 3132-1 du Code de la Commande publique, le contrat à conclure emportera occupation du domaine public et vaudra autorisation d'occupation de ce domaine pour sa durée.

Le concessionnaire sera tenu d'effectuer, sans délai et à ses frais, tous les travaux d'entretien et de réparation de nature locative des bâtiments et équipements objet de la convention.

Durée et valeur estimée de la concession

La concession de services sera conclue pour une durée totale de 4 ans et prendra effet à compter du 18 novembre 2025.

La valeur estimée de la concession correspond à une estimation du chiffre d'affaires total hors taxes que réalisera le concessionnaire pendant la durée du contrat. Elle a été calculée selon les modalités prévues à l'article R.3121-2 du Code de la Commande Publique.

Ainsi, la valeur estimée du contrat est de 556 000 € HT pour toute la durée de la concession.

Conditions financières

Le concessionnaire exploitera le service à ses risques et périls et se rémunérera exclusivement grâce aux recettes générées par l'exploitation du service concédée.

Il devra verser à Collectivité européenne d'Alsace une redevance en contrepartie de la mise à disposition du Pôle restauration comportant une part fixe et une part variable correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires lorsque celui dépasse 100 000 € HT par an.

Les candidats devront formuler des propositions, dans le cadre de leur offre, relative à la part variable de la redevance ; la part fixe étant arrêtée à 1 200 € HT par mois.

Les candidats seront également invités à proposer dans la mesure du possible des tarifs préférentiels relatifs aux prestations de traiteur fournies en cas d'organisation par la Collectivité européenne d'Alsace d'événements pour ses propres besoins.

Conformément aux dispositions de l'article L. 3114-6 du Code de la Commande Publique, les conditions tarifaires seront déterminées dans la concession.

Contrôle par l'autorité concédante

Conformément aux articles L. 3131-5, R. 3131-2 à R. 3131-4 du Code de la Commande Publique et L. 1411- 3 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'exploitant rendra compte annuellement de son exploitation à la Collectivité européenne d'Alsace, tant d'un point de vue financier que technique.

En outre, la Collectivité européenne d'Alsace disposera d'un droit de contrôle et de visite afin de vérifier que les modalités d'exploitation sont bien conformes à la législation et aux stipulations contractuelles. Le contrat prévoira également des pénalités pour sanctionner le non-respect des obligations contractuelles.

3/ Procédure de publicité et de mise en concurrence

Critères de sélections des candidatures et des offres

Les candidatures seront évaluées au regard de l'aptitude des soumissionnaires à exercer l'activité professionnelle projetée au vu de leur expérience, de leurs garanties techniques, professionnelles, économiques et financières, et de leur respect de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés prévue aux articles L. 5212-1 à L. 5212-4 du Code du Travail. Des critères complémentaires pourront être ajoutés dans le règlement de la consultation. Les offres seront analysées au vu des critères établis dans le règlement de la consultation en particulier leur capacité technique, la qualité des prestations traiteur, la qualité de l'exploitation du pôle restauration et le montant proposé pour la part variable de la redevance d'occupation.

Procédure conduite

Il est précisé que, contrairement aux marchés publics classiques, le Président de la Collectivité européenne d'Alsace ne dispose pas d'une délégation de compétence pour la préparation et la passation des contrats de concession de service ; le Code général des collectivités territoriales ne prévoyant pas une telle possibilité de délégation.

Aussi, il est préalablement nécessaire que vous m'autorisiez à engager la procédure de concession de services précitée.

La procédure de passation de la concession de services sera la suivante :

- Délibération de la Commission permanente de la Collectivité européenne d'Alsace autorisant le lancement d'une procédure de concession de service pour l'exploitation du Pôle restauration du château du HOHLANSBOURG ;
- Publication d'un avis de concession pendant 1 mois ;
- Remise simultanée des candidatures et des offres des candidats ;
- Sélection par la commission de concession des candidats admis à présenter une offre ;
- Avis de la commission de concession sur les offres au vu des critères définis dans les documents de la consultation ;
- Libre engagement des discussions avec un ou plusieurs candidats par la personne habilitée à engager les discussions ;
- Choix du concessionnaire par la Commission permanente de la Collectivité européenne d'Alsace sur proposition de la personne habilitée à engager les discussions au vu de l'avis de la commission et des critères de sélection des offres ;
- Notification de la décision, conclusion de la concession et exécution des mesures de publicité.

Au vu de ce qui précède, je vous propose :

- De prendre acte que l'exploitation du Pôle restauration du château du HOHLANSBOURG et la réalisation des prestations de traiteur y afférentes seront confiées à un opérateur économique par le biais d'un contrat de concession de services au sens des articles L.1121-1 et L.1121-3 du Code de la Commande Publique ;
- D'approuver les caractéristiques essentielles des missions à confier au concessionnaire et du contrat à conclure, telles que détaillées en annexe au présent rapport ;
- De m'autoriser à préparer et à engager la procédure de passation du contrat de concession de services précité et, à cette fin, à signer tout acte, à accomplir toutes les formalités nécessaires et à prendre toutes décisions utiles, notamment pour

cela, à m'habilitier ou mon représentant ayant reçu délégation à cet effet, à engager librement toutes négociations avec un ou plusieurs soumissionnaires qui présenteront des offres ;

- De prendre acte que le choix du concessionnaire et l'approbation du contrat de concession de services précité seront soumis à une délibération ultérieure de la Commission permanente.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.