

030 - Gestion des Bâtiments

Proposition de réalisation de travaux au Bastion de l'étoile et lancement d'une étude afin de définir le modèle de concession à un exploitant privé de l'activité "restaurant-boutique-librairie" au Château du Haut-Koenigsbourg

Rapport n° CD/2018/025

Service Chef de file :

K6 - Château du Haut-Koenigsbourg

Service(s) associé(s) :

Résumé :

Afin de d'affirmer son rôle d'étendard du tourisme alsacien (520.000 visiteurs/an) et de locomotive de la filière castrale, en développant une offre culturelle autour du "fantastique", le Château du Haut-Koenigsbourg doit être en mesure de proposer aux visiteurs une offre de qualité, notamment l'activité commerciale "hors billetterie" ("restaurant-boutique-librairie") confiée à un exploitant privé de manière provisoire depuis plusieurs années dans les murs du Bastion de l'étoile.

Aussi, il est proposé au Conseil départemental de décider du réaménagement de l'espace dénommé le Bastion de l'étoile, idéalement situé à l'entrée du monument, et de revoir l'offre de service ainsi que le mode de gestion de cette exploitation concédée. Dans ce cadre, il est proposé de lancer une expertise afin de consolider ce modèle économique.

Par ailleurs, cet investissement, dont le coût est estimé à près de 4 millions d'euros, sera générateur de recettes renforçant la pertinence du projet économique et culturel et son modèle d'amortissement. En effet, au delà de l'excédent annuel que dégage le château (plus d'un million d'euros), le Département pourra escompter le versement d'une redevance annuelle versée par l'exploitant de près de 250.000 €/an sur 10 ou 12 ans. En complément, d'autres recettes pourront être générées avec l'afflux de visiteurs (billetterie) et la location d'espaces au château liée au développement du tourisme d'affaires.

Enfin, cette ambition économique et touristique autour du château doit se faire au service de tout le territoire alsacien, autour d'une dynamique partenariale avec l'ensemble des châteaux bas-rhinois, des entreprises porteuses de l'Industrie créative et magnifique et de projets et technologies départementales innovantes. Ce projet s'inscrit dans une stratégie globale du site, intégrant les problématiques d'accessibilité et de renouvellement de l'offre culturelle autour du thème du fantastique.

Figurant parmi les sites les plus emblématiques du patrimoine et du tourisme alsacien, avec près de 520 000 visiteurs annuellement, dont 45% d'étrangers, le Château du Haut-Koenigsbourg est un équipement culturel au service de son territoire et de tous ses habitants.

Devenu propriétaire du château en 2007, le Département a engagé une redynamisation du site par la réalisation de grands travaux de restauration du patrimoine bâti classé,

d'aménagement de nouveaux espaces pédagogiques et d'accueil ou bien encore de modernisation pour assurer la sécurité des biens et des personnes. Dans ce cadre, le lancement du projet de restauration du clos et du couvert du Bastion de l'étoile a été décidé par la Commission Permanente le 19 février 2018 (CP/2018/008).

Dans la continuité de cette phase de développement de l'activité du monument, il est proposé au Conseil Départemental de décider de revoir l'activité commerciale "hors billetterie", comprenant la restauration, la boutique, la librairie, aujourd'hui concédée à un exploitant privé via une autorisation d'occupation temporaire du domaine public départemental.

Installé de manière provisoire depuis 2011 dans l'espace du Bastion de l'étoile situé à l'entrée du monument, le restaurant doit faire l'objet d'une reconfiguration complète afin d'une part, d'augmenter sa capacité d'accueil, et d'autre-part, de répondre aux attentes de la clientèle pour une plus grande qualité de service. En l'absence de véritable cuisine, équipé aujourd'hui d'un simple espace de réchauffe et limité à soixante couverts, dont une partie abritée sous une structure légère de type « métallo-textile », le restaurant ne répond plus à la demande de la clientèle.

1. Proposition de restructuration de l'offre de service « restaurant – boutique - librairie» du Château Haut-Koenigsbourg : un enjeu majeur pour son rayonnement

1.1 Un projet intégré à la stratégie globale de développement du monument, au service du Département et de la destination touristique « Alsace »

Depuis que le Département est devenu propriétaire du Château du Haut-Koenigsbourg, classé Monument Historique, en 2007, près de 17 millions d'euros HT ont été investis dans des travaux de restauration du patrimoine, de sécurisation des biens et des personnes ou encore d'aménagement de nouveaux espaces notamment pour l'accueil de jeunes visiteurs ou des publics empêchés.

En recevant en moyenne 520 000 visiteurs par an, dont 45 % de clientèle étrangère et près de 40 000 enfants encadrés, le Château joue un rôle d'équipement culturel de proximité, notamment auprès des Bas-Rhinois, et d'étendard à fois de « la destination touristique Alsace » et de la filière castrale du territoire.

L'enjeu aujourd'hui est de poursuivre et d'achever, dans le cadre d'une stratégie pluriannuelle de développement, le programme de grands travaux et de projets d'innovation qui conditionne le rayonnement futur du monument.

Parmi les grandes problématiques aujourd'hui en réflexion, figurent :

- l'accès au monument et la mobilité des visiteurs depuis la plaine,
- les dispositifs de sécurité et plus particulièrement ceux liés à la sûreté des personnes,
- le besoin de renouvellement et d'attractivité de l'offre de médiation culturelle, par le biais des nouvelles technologies muséographiques et scénographiques offertes par le numérique,

- la valorisation des abords du château et notamment de l'espace boisé attenant de 15 ha, renfermant l'intéressante ruine du château de l'Oedenbourg,
- et enfin, la réorganisation du pôle commercial « hors billetterie », comprenant les activités de restauration et de librairie-boutique.

Cette ambition patrimoniale et touristique pourrait même s'inscrire dans un objectif de reconnaissance du monument au titre du patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO.

1.2 La modernisation du pôle commercial « hors billetterie » est une composante essentielle du projet de développement global du château et de son rayonnement

Jusque-là confiée à un exploitant privé par le Département, l'offre de restauration « provisoirement » installée dans le Bastion de l'étoile n'est plus en adéquation avec les attentes du public pour une offre globale de qualité, intégrant à la fois les activités culturelles proposées par le château (médiation culturelle) et l'offre de service de « restauration-boutique ».

2. Proposition d'implantation du futur espace commercial, dont le restaurant, dans les murs du Bastion de l'étoile à l'entrée du château

2.1 Une réflexion déjà ancienne et partagée privilégie le choix du Bastion de l'étoile pour situer le futur espace commercial « hors billetterie »

Dès les années 1990, le Centre des Monuments Nationaux a émis le souhait d'améliorer l'accueil du public au Château dans un espace abrité, à la fois patrimonial et plus fonctionnel, afin de passer du « guichet » à « l'espace d'accueil » souhaité par les visiteurs.

En 1998, l'Architecte en Chef des Monuments Historiques a appuyé cette option en émettant le souhait que la « maison alsacienne » devienne l'espace d'accueil, lieu de départ du circuit de visite. Dans le même temps, il a suggéré que l'espace du « bastion de l'étoile » soit aménagé pour recevoir l'activité commerciale (restauration-boutique).

En **2011**, un problème structurel du bâti de la maison alsacienne, qui abritait jusque-là les activités de « restauration-boutique-librairie », a obligé le Département à trouver une solution d'urgence pour que l'exploitant de ces activités commerciales puisse continuer à assurer une offre de service aux visiteurs. Pour ce faire, le choix d'aménager l'espace intérieur du « bastion de l'étoile » de manière provisoire a été fait.

En **2012**, le Département a décidé l'aménagement de la maison alsacienne du Château du Haut-Koenigsbourg (Rapport CP/2012/295) afin de répondre aux préconisations pour une meilleure qualité d'accueil des visiteurs (nouvelle billetterie et nouvel espace pédagogique pour l'accueil de groupes d'enfants), et améliorer les conditions de travail des agents (bureaux, réfectoire, vestiaires, salles de réunion).

2.2 Une réflexion approfondie menée au deuxième semestre 2017 est venue conforter le choix en faveur du Bastion de l'étoile

Le Bastion de l'étoile présente une capacité potentiellement importante pour accueillir le futur espace de restauration (120 à 150 couverts) et occupe une position idéale à l'entrée du monument qui voit passer quelques 800 000 à 900 000 personnes par an. Par ailleurs, en plus des facilités d'approvisionnement logistique de cet espace du château, il permet une amplitude d'ouverture supérieure à celle des heures de visite du monument, notamment en soirée.

3. Proposition de lancement des travaux de restauration et d'aménagement du « bastion de l'étoile »

Le projet vise à répondre à la fois aux attentes des visiteurs du château et des futures clientèles du restaurant tout en assurant un modèle économique à la fois vertueux pour le Département et le futur exploitant privé, réflexion nécessitant le lancement d'une expertise externalisée.

Depuis de nombreuses années, l'activité commerciale « hors billetterie » au Château est exploitée via une autorisation d'occupation temporaire du domaine public, dans des conditions matérielles de travail difficiles concernant l'activité de restauration plus particulièrement.

En revanche, la boutique, installée au coeur du Château, connaît une attractivité renouvelée depuis le positionnement de la nouvelle billetterie à proximité, et la fréquentation du « Pavillon » (bar-snacking), situé à l'entrée du monument, reste dynamique à la belle saison.

Il est proposé au Conseil Départemental de décider de la reconfiguration du Bastion de l'étoile et du lancement de travaux afin de pouvoir à terme disposer d'un équipement adapté :

- au rez-de-chaussée, aménagement d'un restaurant d'une capacité de 120 à 150 couverts et doté d'une cuisine équipée,
- à l'étage, aménagement de bureaux pour l'exploitant et d'espaces de réunion répondant à la demande de l'activité « affaires » au château,
- aux abords immédiats, installation d'un espace de restauration provisoire afin d'assurer une continuité de service durant la durée des travaux du restaurant, et de pérenniser ensuite un lieu d'accueil de groupes (enfants...) offrant une possibilité pour prendre les repas « tirés du sac ».

Le coût estimatif de ces travaux est chiffré à 4,5 M€ HT, montant qui pourra être affiné suite aux études d'aménagement à venir. Par ailleurs, il est à noter également que cet investissement serait générateur de nouvelles recettes pour le Département provenant de différentes sources :

- du versement annuel d'une redevance ou d'un loyer par l'exploitant au Département,
- des recettes de billetterie avec un accroissement très probable de visiteurs,
- du développement de la location d'espaces dans le château (salles de réunion, espaces couverts et extérieurs prestigieux) et de l'activité « affaires » qui pourrait disposer ainsi d'un service de restauration assise adapté.

En fonction des conclusions de l'expertise qui reste à mener pour définir le bon modèle économique et le type de concession à un exploitant privé, les activités commerciales « hors billetterie » pourraient continuer à être concédées (« restauration-boutique-librairie-snacking »).

L'option de concéder l'activité commerciale « hors billetterie » à un exploitant privé, sous forme d'une délégation de Service Public ou d'un autre type de concession, apparaît la formule la mieux adaptée.

Il est proposé que le Département continue à gérer l'activité commerciale liée à la billetterie (visites, ateliers...), la location d'espaces, la programmation culturelle événementielle.

L'activité commerciale « hors billetterie » serait ainsi confiée à un exploitant privé sous une forme de concession restant à définir : délégation de Service Public au sens de l'article L.1411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales ou autre formule à élaborer.

Dans ce cadre, le Département (délégant) exigerait de la part de l'exploitant (délégataire) un niveau de service de qualité et adapté aux clientèles comprenant :

- une offre de restauration assise répondant aux différentes catégories de clientèles fréquentant le château (familles, groupes, clientèle « affaires »),
- une qualité de produits issus, autant que faire se peut, des filières locales alsaciennes,
- des activités snacking-bar, boutique et librairie.

Par ailleurs, il est proposé que le cahier des charges qui s'imposera au futur concessionnaire prévoit qu'il participe pleinement à la dynamique du château en proposant des produits en adéquation avec les événements culturels programmés durant l'année, ou encore qu'il respecte une amplitude d'ouverture suffisante pour satisfaire la demande des visiteurs les jours d'ouverture, y compris après la fin de visite et la fermeture du monument.

4. Proposition de lancer une expertise afin de consolider le modèle économique du projet

Pour consolider le modèle économique du projet, il est proposé au Conseil Départemental de décider lancer une expertise en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations, dont les conclusions permettront de préciser :

- le type de concession le mieux approprié (DSP ou autres),
- le bon positionnement « produit » afin de répondre aux attentes des clientèles accueillies (gammes de restauration assise, nombre de couverts, origine et qualité des produits proposés...),
- et plus globalement le modèle économique le plus vertueux à la fois pour le Département et le futur exploitant : répartition des charges d'investissement, montant et durée de la redevance, etc...

5. Proposition d'échéancier prévisionnel du projet

- Eté 2018 :

- Expertise sur la faisabilité patrimoniale, fonctionnelle du projet à la demande de la DRAC,
- Finalisation du cahier des charges (DSP ou autre type de concession) au regard des conclusions de l'expertise du modèle économique réalisée en partenariat avec la Caisse des Dépôts et Consignations,
- Fin 2018 :
 - Lancement des démarches réglementaires en vue du choix du concessionnaire,
- 2019 :
 - Lancement des travaux de restauration du clos et du couvert du Bastion de l'étoile
- Début 2020 :
 - Choix du concessionnaire et lancement des études de maîtrise d'oeuvre pour la réalisation des « travaux » du restaurant,
- Eté 2020 :
 - Ouverture du restaurant provisoire par le futur concessionnaire,
- Deuxième semestre 2020 :
 - Consultation des travaux de maitrise d'oeuvre du Département (« second oeuvre »...), puis travaux pour une durée de 12 à 15 mois,
 - Ouverture du nouvel espace de restauration au premier semestre 2022.

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

Suite à l'avis favorable rendu par la Commission "Enfance de la famille et de l'Education" réunie le 11 juin 2018 et après en avoir délibéré le Conseil Départemental :

- décide de lancer les travaux de rénovation et d'aménagement du Bastion de l'Etoile dans le cadre du projet de reconfiguration du pôle commercial "hors billetterie" au château du Haut-Koenigsbourg", pour y créer un restaurant, et pour un budget estimatif de 4,5 millions d'euros ;

- décide que l'activité commerciale "hors billetterie" du château sera confiée à un exploitant privé ;

- décide d'approuver les termes du projet de convention de partenariat pour le projet de développement du Haut-Koenigsbourg, à conclure pour la période 2018-2021 avec la Caisse des dépôts et des consignations pour la réalisation de 4 expertises à venir (restaurant & mode de délégation, accès, numérique/fantastique, hébergement).

- dit que ces 4 études seront soutenues par la Caisse des dépôts et consignations dans la limite de 50 % du montant éligible de chacune de ces expertises (20 000 €TTC par étude) ;

- décide que le Département sera maître d'ouvrage de chacune de ces études dans le cadre de cette convention ;

- décide de lancer une première expertise en 2018, pour l'activité commerciale hors billetterie au Château, dont le coût est estimé à 20 000 € TTC, le Département étant maître d'ouvrage ;

- autorise le président à signer cette convention ;

- décide de déléguer à la Commission Permanente l'approbation, résiliation, modification des actes subséquents liés à cette expertise.

Strasbourg, le 13/06/18

Le Président,



Frédéric BIERRY