

**64030 - Château du Haut-Koenigsbourg**

**Proposition du principe d'une délégation  
de service public relative à l'exploitation  
commerciale "hors billetterie" au château du  
Haut-Koenigsbourg, regroupant les activités de  
restauration, librairie-boutique, et lancement  
du projet de restauration et d'aménagement  
des espaces dédiés (études et travaux)**

**Rapport n° CP/2019/141**

**Service gestionnaire :**

K6 - Château du Haut-Koenigsbourg

**Résumé :**

Il est proposé à la Commission Permanente de valider le projet de renouvellement complet de l'offre commerciale "hors billetterie" au château du Haut-Koenigsbourg, en décidant de lancer d'une part, un processus de délégation de service public intégrant les activités de restauration, librairie-boutique, et d'autre-part, la restauration et l'aménagement des espaces dédiés à ces activités commerciales déléguées (restaurant au "Bastion en étoile", espace de restauration provisoire durant les travaux, service de bar-snacking au "pavillon", etc...).

Le projet d'investissement vise notamment à réaménager entièrement le Bastion en étoile pour y proposer à terme, un service de restauration assise répondant aux attentes des visiteurs (individuels, familles, groupes), offrant une capacité d'accueil, un confort et un niveau de service accrus en harmonie avec le patrimoine médiéval du château et valorisant la gastronomie ainsi que les productions locales alsaciennes.

Lors de la Séance Plénière du 25 juin 2018 (CD/2018/025), le Conseil Départemental du Bas-Rhin a décidé de rénover et réaménager l'espace dénommé « le Bastion en l'étoile », situé à l'entrée du château du Haut-Koenigsbourg, et de revoir l'offre de service ainsi que le mode de gestion de l'offre de service « hors billetterie » (restauration, boutique-librairie) au château, actuellement géré par un exploitant privé (SAS « Compagnie Alsacienne de Promotion ») via une Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) du domaine public départemental.

L'option de déléguer l'activité commerciale « hors billetterie » à un exploitant privé via un contrat de délégation de service public est apparue la formule la mieux adaptée.

En effet, le Département continuerait à gérer l'activité commerciale liée à la billetterie (visites, offre éducative et culturelle, ateliers familles, programmation événementielle...), la location d'espaces privatisés dans le château, et confierait, à un exploitant privé, sous la forme d'une Délégation de Service Public au sens de l'article L.1411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales, les activités commerciales liées aux activités de restauration (y compris du bar-snacking du « pavillon ») et de boutique-librairie.

Dans ce cadre, l'AOT conclue avec l'actuel exploitant du restaurant et de la billetterie-boutique prendrait fin dès la notification de l'attribution de la délégation de service public de l'exploitation commerciale « hors billetterie » du château prévue en juin 2020.

Des moyens d'ingénierie importants ont été mobilisés en interne ces derniers mois ainsi qu'en partenariat avec la Banque des Territoires (Caisse des Dépôts et Consignations) pour construire ce projet de délégation. Cette expertise partenariale a permis de mieux définir :

- le niveau de service commercial « hors billetterie » du château attendu par les visiteurs, en particulier l'offre de restauration,
- le contenu du programme des travaux de restauration et d'aménagement des espaces bâtis dédiés à l'activité commerciale « hors billetterie » afin d'améliorer le niveau de service, notamment l'offre de restauration dans l'espace du Bastion en étoile,
- le modèle économique du projet afin de garantir la réussite de la délégation de service public avec le meilleur équilibre possible pour le délégant et le délégataire et ce, avec la préoccupation d'amortir les investissements engagés par les deux parties.

## **1. Les raisons qui ont mené au choix du mode de délégation**

Le Département assure en régie, la conservation, la restauration et la modernisation du château du Haut-Koenigsbourg, classé Monument Historique, l'accueil, la promotion, la sécurité des biens et des personnes, la programmation culturelle événementielle, l'organisation des visites sans oublier l'action plus générale au service du développement territorial.

A la fois étendard de l'économie touristique alsacienne et de la filière castrale avec plus de 538 000 visiteurs accueillis en 2018, dont 45 % d'étrangers, le château a également un rôle d'équipement culturel de proximité poursuivant un objectif d'accessibilité pour tous les publics ; en effet, par ses actions, il contribue à l'épanouissement des bas-rhinois en proposant une offre riche et adaptée notamment en direction du jeune public (jumelages avec les écoles, les collèges du territoire), des personnes âgées, des publics issus du champ social (PICS) et des visiteurs en situation de handicap.

Le mode de gestion suggéré est celui d'une délégation de service public suivant les articles L. 1411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

Cette délégation de service public interviendrait sous la forme principalement d'affermage tant que le délégataire sera principalement en charge de la gestion du service public relatif à l'exploitation commerciale du château (hors billetterie). Il reviendrait au délégataire de prendre à sa charge certains travaux d'aménagements intérieurs du Bastion en l'Etoile, mais les travaux de premier établissement resteraient à la charge du Département

En effet, les compétences nécessaires à la gestion de la restauration et de la boutique-librairie relèvent davantage de l'économie et du champ concurrentiel de sorte que l'exploitation de ces activités par une personne privée, pour le compte du Département via une délégation de service public, s'avère plus pertinente.

Par ailleurs, le Département n'a pas les ressources humaines suffisantes pour gérer cette activité en régie, en raison du nombre important de postes qu'il faudrait créer, près d'une quinzaine, et des compétences professionnelles nécessaires pour assurer une qualité de service optimale (commerce, restauration).

L'enjeu est bien de proposer un service commercial de qualité intégré à la stratégie globale de développement du château du Haut-Koenigsbourg impulsée et pilotée par le Département, garantissant un accès au service pour tous les publics, une image de marque de qualité et une notoriété réaffirmée.

Le choix de recourir à une concession de type délégation de service public, plutôt qu'à la régie ou à un autre type de concession, s'est finalement imposé pour plusieurs raisons :

- Elle permet une définition claire des rôles et des obligations du délégant et du délégataire, elle permet également un bon fonctionnement du service et une offre globale homogène offerte aux visiteurs à l'échelle du château ;

- Elle offre une expertise d'un exploitant privé pour la gestion d'activités commerciales telles que projetées ;
- Elle permet un transfert des risques liés à l'exploitation du service à un tiers ;
- Elle offre des possibilités de contrôle dont pourrait disposer le délégant sur la gestion opérée par le délégataire selon les clauses prévues par le contrat et via le rapport annuel de gestion devant être remis au délégant par le délégataire.

## **2. Présentation des caractéristiques principales du projet de délégation de service public, des activités concernées et des espaces commerciaux mis à disposition du délégataire**

Afin d'exercer les activités déléguées (restauration, librairie-boutique), le délégant mettrait à la disposition du délégataire, en contrepartie d'une redevance, les différents espaces suivants dans le château et à ses abords immédiats :

- le bâtiment du « Bastion en étoile » qui doit faire l'objet d'un réaménagement complet par le Département afin de proposer une offre de restauration assise de qualité offrant une capacité d'accueil de 80 à 120 couverts en plus d'une terrasse extérieure de 50 couverts. L'estimation de la capacité d'accueil du restaurant sera définitivement connue à l'issue de la phase de l'avant-projet sommaire rendu par la maîtrise d'œuvre pour les travaux de réhabilitation du bastion de l'étoile et sera précisée dans le dossier de consultation devant être communiqué aux candidats admis à présenter une offre.
- un espace de restauration provisoire, aménagé par la collectivité départementale, installé aux abords du château (entrée du chemin d'accès aux visiteurs) durant les travaux du « Bastion en étoile » (trois premières années de la DSP) afin d'assurer la continuité du service au public,
- « le bâtiment de la forge », déjà aménagé, situé au cœur du château pour l'activité « boutique-librairie »,
- « le pavillon », propriété de la Ville de Sélestat, devant être mis à disposition par cette dernière au profit du Département du Bas-Rhin pour l'intégrer au périmètre de la délégation de service public envisagée. Ce bâtiment est également à réaménager par la collectivité départementale, et sera destiné à accueillir l'offre de restauration rapide (bar-snacking),
- tout autre espace du château rendu disponible par le délégant pour le développement de l'activité commerciale.

Ces activités concédées constitueraient un complément indispensable au service public culturel et touristique du château du Haut-Koenigsbourg, et devraient ainsi permettre d'apporter une offre de qualité aux visiteurs dans les deux segments suivants :

### Offre alimentaire :

L'exploitant devrait être en mesure de proposer une offre de restauration diversifiée et de qualité (labels, respect de l'environnement...), faisant appel aux filières locales alsaciennes, adaptée aux différents publics accueillis au château (individuels-familles, groupes), et cohérente avec l'offre culturelle événementielle proposée tout au long de l'année :

- restauration assise servie à table, ciblant à la fois les clientèles « familles-individuels » (panier de l'ordre de 8 € à 15 € par personne), « affaire » et « groupes » (gamme oscillant plutôt entre 20 et 40 €) et proposant une offre de produits locaux de qualité, de saison et traditionnels alsaciens, y compris d'inspiration médiévale, avec possibilité, pour le délégataire d'ouverture en soirée ;
- restauration rapide, solide et liquide, vendue au sein du « pavillon » à proximité immédiate du château (restauration rapide à emporter ou à consommer sur la terrasse). En période de fermeture du « pavillon », une offre de snacking pourra être également proposée au restaurant en complément de l'offre de restauration assise ;

- accessoirement, offre de restauration réceptive de type « traiteur » au restaurant du « Bastion en étoile », ainsi que, sur demande, dans les différents espaces du château ouverts à « la location d'espaces » (réunions privatisées, offre de restauration en relation avec les événementiels...) ;

Offre de librairie-boutique :

- offre ciblant des produits régionaux alsaciens (artisanat, bibeloterie-souvenirs...), en lien avec la période médiévale du château, la culture, l'environnement, répondant notamment au jeune public, avec possibilité de développer et de commercialiser des produits dérivés, et d'user de la marque "Haut-Koenigsbourg".

Il est proposé que toute cette offre commerciale soit accessible aux visiteurs sans droit d'entrée (billetterie du château). L'amplitude horaire du service délégué (« Bastion en étoile » et « pavillon ») devra couvrir à minima la période d'ouverture du château à la visite et se prolonger environ une heure après la fermeture de la billetterie. Le niveau d'exigence concernera également la qualité des compétences du personnel employé (maîtrise des langues étrangères, formation en restauration, gestes de premiers secours...).

Autres activités :

D'autres activités annexes, non intégrées à la proposition de délégation de service public envisagée, comme la privatisation d'espaces du château pour des réceptions (activité affaire) ou l'offre de produits « packagés » incluant une offre culturelle (développement d'une offre en direction des « groupes » incluant une visite du château par exemple...) pourront être proposées de façon résiduelle par le délégataire. Cette offre commerciale s'organiserait selon les tarifs en vigueur fixés par le délégant, les disponibilités des espaces ouverts à la location également gérés par le château et ce, sans porter préjudice à la bonne exécution des activités de service public (activité annexe en dehors du champ de l'activité économique de la délégation de service public).

Exclusivité :

Pendant toute la durée de la délégation, conformément à la réglementation en vigueur, le Département du Bas-Rhin, en tant que délégant, confierait l'exploitation commerciale « hors billetterie » du site du château du Haut-Koenigsbourg au délégataire en lui permettant d'assurer l'équilibre économique et financier de son activité. Seule, l'activité « traiteur » pourra ne pas être exclusivement assurée par le délégataire dans le cas où un usager louerait un espace du château (en dehors du Bastion en étoile) et souhaiterait faire appel à son propre prestataire pour organiser la réception.

Pour plus de détails sur les caractéristiques principales de la future délégation de service public, les activités concernées et les espaces commerciaux mis à disposition du délégataire, il est référé à l'annexe 1 ci-jointe.

**3 - La passation de la convention de délégation de service public envisagée suppose la mise en œuvre d'une procédure de publicité et de mise en concurrence décrite aux articles L. 1411-1 et R. 1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)**

C'est dans ce cadre que, en application de l'article L. 1411-4 du CGCT, l'Assemblée délibérante du Département doit se prononcer sur le principe de la délégation du service public relatif à la gestion de l'exploitation commerciale « hors billetterie » (restauration, boutique-librairie) du château et ce, au vu d'un rapport présentant les caractéristiques des missions que doit assurer le délégataire.

Préalablement à la délibération sur le principe de la délégation de service public, plusieurs instances ont été sollicitées :

- la Commission consultative des services publics départementaux (CCSPD) dans sa séance du 06 novembre 2018 a émis un avis favorable sur le projet de délégation de

service public (en application de l'article L.1413-1 du Code général des collectivités territoriales) ;

- le Comité technique (CT) du Département du Bas-Rhin a rendu un avis favorable le 05 mars 2019 (en application de l'article 33 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique) ;
- le CHSCT (Comité hygiène sécurité de la collectivité territoriale), consulté le 28 mars 2019, a émis un avis favorable au sujet des mesures d'accompagnement des agents impactés durant la phase des travaux (prévention) ;
- la Commission Thématique « Education Enfance Famille », réunie le 25 avril 2019, a également émis un avis favorable sur le projet de délégation de service public et sur le programme de travaux envisagé ;

Il appartient donc désormais à la Commission Permanente, ayant reçu délégation du Conseil départemental du Bas-Rhin en la matière, de décider du principe de la délégation du service public proposée et du programme de travaux envisagé, au vu du présent rapport et ses annexes.

Il s'agit là de la première étape de la procédure de passation de la délégation, au sens strict des dispositions des articles L1411-1 et suivant du CGCT. Ensuite, la procédure de mise en concurrence comprendra les principales étapes suivantes:

<b>Etapas (consultation et notification)</b>	<b>Calendrier prévisionnel</b>
Publication d'un avis d'appel public à la concurrence en vue de recueillir les candidatures pour la délégation de service public prévu en septembre 2019 ;	Septembre 2019
Phase de remise des candidatures (octobre 2019), vérification des aptitudes des candidats et élimination éventuelle des candidatures incomplètes et irrecevables ;	Octobre 2019
Analyse des candidatures par la commission de délégation de service public (CDSP) ;	Fin octobre 2019
Transmission du dossier de consultation des entreprises (DCE) aux candidats admis à présenter une offre ;	Novembre 2019
Remise des offres par les candidats	Avant fin janvier 2020
Analyse des offres au regard des critères fixés par la CDSP et avis de la CDSP sur l'opportunité de d'engager des négociations avec certains candidats	Février-mars 2020
Engagement des négociations ou non par le Président au vu de l'avis consultatif de la CDSP	Mars-Avril
Le Président rédige un rapport sur les motifs du choix du concessionnaire de SP et l'économie générale du contrat et saisit l'assemblée délibérante de son choix	Mai
Délibération de l'assemblée délibérante au vu du rapport du Président et de l'avis de la CDSP	Juin
Information des soumissionnaires non retenus	Juin (délai de suspension de 16 jours entre la date d'envoi de la notification et la date de conclusion du contrat de concession)
Signature du contrat de concession de service public	Fin juin 2020
Information des candidats non retenus le cas échéant via un avis d'attribution dans les 48 jours à compter de la notification	

**4 – Afin de délibérer sur le principe de la délégation, la Commission Permanente doit décider au vu des caractéristiques des prestations du projet de convention de délégation (Cf. ANNEXE N°1).**

**A ce titre :**

- les activités ainsi déléguées porteraient sur l'exploitation de l'offre de restauration et de librairie-boutique assurées au sein du château du Haut-Koenigsbourg ; la mise à disposition d'espaces pour des événements privés étant une activité annexe à la délégation que le délégataire pourrait aussi assurer ;
- le délégataire serait également chargé de l'exploitation de l'offre de restauration (bar-snacking) au sein au « Pavillon », propriété de la Ville de Sélestat, une fois ce local réaménagé par le Département, sous réserve de l'accord définitif de la Ville de Sélestat, sachant que cette dernière a donné son accord de principe sur ce point ;
- le délégataire serait chargé des travaux d'aménagement intérieurs du Bastion en Etoile (aménagements mobiliers liés à la décoration, le confort, l'ambiance des espaces accueillant le public) ; les travaux de restauration et d'aménagement des espaces dédiés à l'activité commerciale « hors billetterie » étant portés par le Département du Bas-Rhin (intervention sur le monument historique, les accès, les aménagements (bureaux, cuisines, espaces de stockage, salle de réunion...)) ;
- le délégataire assurerait de manière transitoire l'exploitation commerciale (hors billetterie) pendant les travaux pour garantir la continuité du service public.
- la durée proposée pour la délégation (conception, réalisation et exploitation) étant de 12 ans, avec une redevance annuelle versée au délégant prenant en compte la phase des premières années d'exploitation perturbées par les travaux du restaurant. L'ensemble des caractéristiques des prestations que devra assurer le délégataire est décrit dans le document, joint en annexe 1 du présent rapport.

## **5 – Synthèse du programme technique détaillé des travaux de restauration et d'aménagement des espaces dédiés à l'activité commerciale « hors billetterie » (Cf. ANNEXE N°2)**

Le programme des travaux concerne essentiellement les espaces de restauration, notamment du « Bastion en étoile » qui doit faire l'objet d'un réaménagement complet.

Il est proposé que le restaurant, installé de manière provisoire depuis 2011 dans l'espace du « Bastion en étoile », idéalement situé à l'entrée du monument, sans véritable cuisine équipée et couvert en partie par une structure métallo-textile, fasse l'objet d'un réaménagement global par le Département afin de permettre :

- d'augmenter sa capacité d'accueil (entre 80 et 120 couverts à l'intérieur et 50 couverts en terrasse extérieure), d'accessibilité (publics et logistique), sa fréquentation, et sa production sur place (cuisine équipée),
- d'améliorer les conditions de travail de l'exploitant en aménageant des locaux de rangement-stockage, des vestiaires pour le personnel et des bureaux administratifs pour la direction,
- d'accroître le niveau de confort et de qualité de l'offre de restauration en répondant aux attentes des différents types de clientèles (groupes, individuels, affaire, familles),
- d'aménager une salle de réunion à l'étage, nécessaire au développement de l'activité « affaire » et à l'accueil de groupes.

Parmi les autres aménagements programmés, il est proposé que le Département installe un restaurant provisoire (40 à 60 couverts) afin d'assurer la continuité du service public durant les travaux du « Bastion en étoile ». L'estimation de la capacité d'accueil du restaurant provisoire sera définitivement connue à l'issue de la phase de l'avant-projet sommaire par la maîtrise d'œuvre pour les travaux de réhabilitation du bastion de l'étoile et sera précisée dans le dossier de consultation devant être communiqué aux candidats admis à présenter une offre.

Enfin, il est prévu que le Département, en accord avec la Ville de Sélestat, prenne en charge les travaux de réaménagement du pavillon en vue d'intégrer son activité (bar-snacking) dans le giron de la délégation de service public.

Le montant total estimatif de cette dépense d'investissement à la charge du Département, dans l'attente des études de maîtrise d'œuvre prévues en début d'année 2019 et des accords de la DRAC, est estimé à 5 546 000 € HT (montant maximum, études comprises) dont :

- 3 600 000 € HT concernant les travaux d'aménagement et de capacité des espaces dédiés aux activités commerciales déléguées, à savoir le Bastion en étoile (2 785 000 € : accès, restauration du bâti, création des volumes intérieurs, cuisine, mode de chauffage, électricité...), le « restaurant provisoire » (625 000 €) et le « pavillon-kiosque » (190 000 €).
- 1 946 000 € HT concernant les travaux de restauration et d'aménagement du bâti « hors champ commercial délégué » tels que les travaux de restauration du clos et du couvert du Bastion en étoile (1 170 000 €), l'aménagement d'une salle de réunion de 40 à 50 places (500 000 €), le déplacement du logement jusque-là situé à l'étage du Bastion en étoile (88 000 €), et le déplacement, en tranche conditionnelle, de la structure du restaurant provisoire dans le Fossé Ouest transformée en espace d'accueil de groupes (188 000 €) pour les repas tirés du sac, etc.

Dans le même temps, le projet de délégation prévoit que le délégataire prenne à sa charge certains aménagements mobiliers (indiqués ci-dessus) du futur restaurant du « Bastion en étoile », dont les espaces d'accueil du public (sols, plafonds, décoration des murs, mobilier, luminaire, des espaces d'accueil, salle de restaurant, commodités...), pour un coût estimatif de 625 000 € HT.

Ces dépenses d'investissement engagées seront compensées par des recettes provenant à la fois du montant de la redevance et induites en billetterie grâce à une attractivité escomptée du monument.

Ces chiffres devront être affinés suite aux études de maîtrise d'œuvre à venir.

### **Rappel du planning prévisionnel des travaux sous maîtrise d'ouvrage du Département (Bastion en étoile / restaurant provisoire et pavillon)**

<b>Etapas travaux du Bastion en étoile et du restaurant provisoire</b>	<b>Calendrier prévisionnel</b>
Lancement de la consultation de maîtrise d'œuvre	Printemps 2019
Choix du maître d'œuvre travaux	Juillet 2019
Diagnostic et esquisse et avant-projet sommaire ;	août 2019 à décembre 2019
COPIIL pour présentation de l'avant-projet sommaire avant demande instruction travaux MH (6 mois) ;	Fin décembre 2019
Etudes de l'Aménagement du restaurant (APD...)	août 2019 - janvier 2021
Consultation des entreprises pour l'aménagement du restaurant	février 2021 - juillet 2021
Travaux d'aménagement du restaurant dans le « Bastion en étoile »	août 2021 - octobre 2022
Etudes de logement et restaurant provisoire	août 2019 - décembre 2019
Consultation des entreprises pour restaurant provisoire (+ logement)	janvier 2020 - avril 2020
Travaux restaurant provisoire et du logement	mai 2020 - juillet 2020
Fonctionnement restaurant provisoire	août 2020 - octobre 2022
Déplacement structure restaurant provisoire vers le « Fossé ouest » du château (espace accueil de groupes / pique-nique...)	nov. 2022 - février 2023
Livraison et ouverture du restaurant dans le « Bastion en étoile »	Novembre 2022

<b>Etapas travaux du « Pavillon »</b>	<b>Calendrier prévisionnel</b>
Etude maitrise d'oeuvre du « Pavillon »	Avril à août 2019

Consultation travaux	Août 2019 à janvier 2020
Livraison du nouvel équipement	Printemps 2020

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

*Vu la délibération n° CD/2018/025 du 25 juin 2018,  
Vu l'avis de la CCSPD du 6 novembre 2018,  
Vu l'avis du Comité Technique du 05 février 2019,  
Vu l'avis du CHSCT du 28 mars 2019,*

*La Commission Permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son président:*

- décide du principe de la délégation de service public relative à l'exploitation commerciale du château du Haut-Koenigsbourg (hors billetterie) à un tiers par le biais d'une convention de délégation de service public pour une durée de 12 ans, au sens des dispositions des articles L. 1411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales, conformément à ce qui est détaillé en annexe 1 ;*
- autorise le président ou son représentant ayant reçu délégation, à engager et à mettre en œuvre toute procédure et à prendre toute mesure, notamment de publicité, nécessaire à la réalisation de cette opération et à l'habiliter à engager librement toute discussion utile avec une ou des entreprises qui présenteront des offres ;*
- décide du lancement des études (maîtrise d'oeuvre), puis des travaux de restauration et d'aménagement des espaces dédiés aux activités ainsi déléguées (futur restaurant au Bastion en étoile, installation d'un restaurant provisoire, restauration du pavillon pour un montant maximum de 5 546 000 € HT (études comprises) et qui seront lancées après l'approbation de l'avant-projet définitif ;*
- approuve le planning prévisionnel global des travaux à engager sous maîtrise d'ouvrage du Département du Bas-Rhin pour la restructuration du Bastion de l'Etoile et des autres espaces dédiés à l'exploitation commerciale « hors billetterie », y compris le pavillon-kiosque et le restaurant provisoire, conformément à ce qui est détaillé en annexe 2.*

Strasbourg, le 26/04/19

Le Président,



Frédéric BIERRY