

DEPARTEMENT DU BAS RHIN
DELEGATION DE SERVICE PUBLIC RELATIVE A L'EXPLOITATION COMMERCIALE
DU CHATEAU DU HAUT-KOENIGSBOURG (HORS BILLETTERIE)
DOCUMENT EXPLICITANT LE CONTEXTE DU PROJET, LE MODE DE GESTION
RETENU ET CONTENANT LES ELEMENTS ESSENTIELS DE LA DELEGATION
(Article L. 1411-4 du Code général des collectivités territoriales)

I - CONTEXTE DU PROJET DÉPARTEMENTAL

1 - Avec plus de 500.000 visiteurs par an acquérant un billet d'entrée leur permettant de visiter le logis, le château du Haut-Koenigsbourg, classé monument historique, est le deuxième site le plus visité d'Alsace.

Le Département du Bas-Rhin gère actuellement en régie directe l'organisation des visites et événementiels ainsi que la billetterie correspondant à l'accès payant au Château.

La Compagnie Alsacienne de Promotion (CAP) exploite :

- dans l'enceinte du Château les activités de restauration, librairie et boutique, suivant une autorisation temporaire du domaine public (AOT), délivrée par le Président du CG67 et ce jusqu'à l'achèvement des travaux de réaménagement du Bastion de l'Etoile par le Département. En contrepartie de l'occupation du domaine public, la CAP verse au Département une redevance de 10% de son chiffre d'affaires ;
- au bord de la RD 159, près de l'entrée du château, un point de vente alimentaire ambulante dans le kiosque (propriété de la Ville de Sélestat) et sur la terrasse du Département, ainsi qu'une petite librairie - boutique, suivant une autorisation d'occupation temporaire (AOT).

2 - En 2012, le Département du Bas Rhin a entamé une réflexion sur un nouveau mode de gestion du Château du Haut-Koenigsbourg (hors billetterie) afin de valoriser et d'optimiser toutes les potentialités du site.

Ainsi, suite à des études de « Projet de Monument », de « Potentialité commerciale » et de « Faisabilité technique », il est apparu opportun de confier à un opérateur économique professionnel la création et l'exploitation, dans l'enceinte du Château, précisément au sein du Bastion de l'étoile, d'une cuisine, de 2 espaces de restauration assis, complétés par 1 terrasse d'été, d'espaces librairie, souvenirs et produits régionaux, de locaux domestiques et d'un espace de séminaire.

Par ailleurs, il est apparu également pertinent de pouvoir adjoindre à l'exploitation de l'activité commerciale du kiosque en recherchant, en accord avec la ville de Sélestat, la formule juridique (acquisition, bail, ...) qui confère au Département un droit d'usage sur ce bien pour une durée couvrant celle du mode de gestion commerciale envisagé.

Par courrier du 6 mars 2014, la Ville de Sélestat a d'ores et déjà donné son accord de principe pour la mise à disposition du kiosque.

3 - L'objectif assigné par le Département est ainsi d'inscrire ces activités commerciales, à travers les prescriptions d'exploitation qui seront imposées à l'opérateur économique, pleinement dans la mise en œuvre du service public culturel lié à la valorisation du site du Château et plus généralement au développement du tourisme local.

Précisément, le Département conserverait la gestion de la billetterie et des visites au sein

du Château en développant son potentiel touristique et en confiant à un tiers professionnel les activités de restauration, de librairie/boutique (commercialisant des produits en lien avec le Château du Haut-Koenigsbourg et les produits régionaux) et de privatisation des espaces pour des séminaires ou événements privés.

Ces activités ont vocation à être exploitées au sein du Bastion de l'Etoile, qui se situe dans l'enceinte du Château, une fois les travaux de réaménagement effectués successivement par le Département du Bas-Rhin et l'opérateur économique.

Dans le cadre de ce nouveau mode de gestion du Château, le Département sera chargé des travaux du clos et du couvert du Bastion de l'Etoile, l'opérateur se chargeant des aménagements intérieurs. Le projet vise aussi à construire dans ces espaces et volumes deux lieux de restauration, une librairie et une boutique devant s'intégrer architecturalement et optimiser l'espace au sein du Château lui-même.

L'activité de restauration devrait être un point fort de l'exploitation compte tenu de son emplacement programmé dans l'enceinte du château, et du fait qu'elle permet aux visiteurs de se restaurer dans un lieu isolé qui n'offre actuellement pas de tels services.

En cas d'accord définitif de la ville de Sélestat pour la mise à disposition du kiosque, le Département se chargerait également de réaliser les travaux de mise en conformité et d'aménagement sommaire de ce bien.

4 - Le Département souhaite ainsi conforter le Château du Haut Koenigsbourg dans son rôle d'équipement touristique, culturel et attractif pour tout le Bas-Rhin.

Aussi, dans un souci de se doter d'un cadre juridique précis et régulier, le Département envisage de confier l'exploitation du site du Château (hors billetterie) à un opérateur selon les principes ci-après exposés.

II – PRÉSENTATION DES SCÉNARIIS ET DU MODE DE GESTION RETENU

1 – Rappel des modes de gestion possibles

Les activités d'offre commerciale de restauration et librairie/boutiques qui seront proposées au sein du Château du Haut-Koenigsbourg, et en lien avec le service public culturel et touristique développé en son sein, contribuent à l'accueil des touristes sur le site et concourent ainsi au rayonnement de ce monument.

Le Département entend ainsi initier et organiser ces activités suivant des prescriptions d'exploitation précises.

En effet, ces activités constituent un complément indispensable au service public culturel et touristique du Château du Haut-Koenigsbourg mais caractérisent également un service public lié à la valorisation du site du Château pris dans son ensemble.

Sur ce point, ce service public peut être géré suivant les différentes formes habituelles et connues en matière d'action administrative, à savoir le recours à un mode de gestion en régie ou sous une forme externalisée.

En l'espèce, différentes formules de mode de gestion ont été étudiées tant dans le cadre de l'étude de potentialité commerciale que par les services départementaux, à savoir :

- le marché de travaux publics,
- le contrat de partenariat (PPP),
- le Bail emphytéotique administratif (BEA),
- la délégation de service public (Concession, Affermage ou Régie intéressée),

- ou la combinaison de plusieurs contrats,

Le mode de gestion suggéré est celui d'une délégation de service public, principalement sous la forme concessive, la gestion étant assurée par le délégataire, à ses risques et périls, conformément aux dispositions des articles L. 1411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales, avec ses propres personnels.

Il est précisé que cette convention comprendra également une part mineure d'affermage, en ce que le Département assumera une partie des travaux dans le Bastion de l'Etoile, voire dans le kiosque propriété de la ville de Sélestat, pour remettre ensuite cette partie de bâtiment au délégataire. Les travaux portés par le Département restent néanmoins inférieurs en coût par rapport à ceux portés par le délégataire.

2 – Sur le choix du montage retenu

L'étude de « Potentialité commerciale » a confirmé la rentabilité économique de l'opération, les recettes envisagées tirées de l'exploitation du service ainsi confié étant de nature à couvrir les charges d'investissement et d'exploitation de l'opérateur.

Le Département a fait le choix d'une convention de délégation de service public de type principalement concessif, souhaitant opter pour un montage :

- **Global** permettant de confier à un même opérateur économique, professionnel, la conception, la construction et le financement des travaux nécessaires au service et ensuite l'exploitation du service public ;
- Qui permet **de transférer les risques financiers et techniques de l'exploitation sur un tiers** qu'il pourra néanmoins contrôler via le rapport annuel du délégataire et les contrôles spécifiques que le contrat définira ;
- Qui présente l'avantage de faire l'objet d'une seule mise en concurrence permettant de comparer plusieurs offres concurrentes ;
- Qui permet de transférer le portage financier des travaux sur le délégataire.

C'est la raison pour laquelle, à l'issue de sa réflexion sur le mode de gestion du Château du Haut-Koenigsbourg, le Département envisage de confier l'exploitation du service public du Château (hors billetterie) via une délégation de service public sous la forme principalement concessive.

III - MODALITÉS DE PASSATION

Pour choisir le nouveau délégataire, le Département du Bas Rhin met en œuvre la procédure de publicité et de mise en concurrence telle que définie aux articles L. 1411-1 et R. 1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Dans un premier temps et conformément à l'article L. 1411-4 du CGCT, l'assemblée délibérante du Département doit se prononcer sur le principe de la délégation du service public et ce, au vu d'un rapport présentant le document contenant les caractéristiques des prestations que doit assurer le délégataire.

Préalablement à la délibération sur le principe de la délégation de service public :

- 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 Comité technique paritaire (CTP) doit rendre un avis sur le projet de délégation de service public. Le CTP du Bas Rhin a rendu un avis favorable sur ce point le 30 janvier 2014.

- En application de l'article L.1413-1 du Code général des collectivités territoriales, la Commission Consultative des Services Publics locaux (CCSPL) doit être également consultée sur tout projet de délégation de service public.

Il est précisé que les instances suivantes ont d'ores et déjà émis un avis favorable sur le principe de la mise en œuvre d'une délégation de service public :

- Le Comité technique paritaire, en date du 30 janvier 2014.
- La Commission de la culture, du patrimoine et de la mémoire (commission de rattachement du château), en date du 3 février 2014.
- La Commission consultative des services publics départementaux, en date du 25 février 2014.

Il appartient désormais à la Commission permanente du Conseil général du Bas-Rhin de décider du principe de la délégation de service public au vu du présent rapport. C'est dans ce cadre que le présent rapport est établi.

Après le vote relatif à la décision de recourir à une délégation de service public indiqué ci-dessus, l'autorité habilitée, en l'espèce le Président du département du Bas-Rhin procédera à une publicité dans les conditions prévues par les dispositions sus-visées.

Cette publicité a pour objet de permettre de sélectionner les candidats au regard de leurs garanties professionnelles et financières, de leur respect de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés et de leur aptitude à assurer la continuité du service public et l'égalité des usagers devant le service public.

Les candidatures reçues par la collectivité publique seront transmises à la commission prévue à l'article L. 1411-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, qui ouvrira les plis et vérifiera les dates de réception et l'existence des pièces exigées par l'appel à candidatures. Au vu des critères rappelés au paragraphe précédent, elle dressera la liste des candidats qu'elle admet à présenter une offre et auxquels sera alors adressé un document définissant les caractéristiques des prestations demandées.

La réception et l'ouverture des plis contenant les offres sont effectuées par la commission mentionnée ci-dessus. Après analyse des offres, la commission formulera un avis.

A noter que le Département pourrait également solliciter la remise simultanée des candidatures et des offres et donc adresser les documents de la consultation à tous les candidats faisant connaître leur intention de déposer une offre. Dans ce cas, chaque candidat doit produire une enveloppe contenant d'une part, les pièces relatives à la candidature et, d'autre part, le pli contenant son offre. Pour cette procédure particulière, seuls seront ouverts les plis contenant les offres des seuls opérateurs dont la candidature a été admise.

Au vu de l'avis de la commission de délégation de service public du Département du Bas-Rhin sur les offres, la personne habilitée à signer la convention (en principe le Président du département du Bas-Rhin, ou son représentant) engagera librement toute discussion utile avec une ou plusieurs entreprises ayant présenté une offre. Les discussions porteront sur les aspects techniques, financiers, économiques et juridiques du futur contrat. Elles pourront prendre une forme écrite et nécessiteront une ou plusieurs auditions des candidats portant sur le contenu et la négociation de leur offre.

Après négociations, la personne habilitée à signer la convention saisira l'organe délibérant du Département du Bas-Rhin du choix de l'opérateur auquel elle a procédé. Elle lui transmettra le rapport de la commission ainsi que les motifs de son choix et l'économie générale du contrat.

À l'issue de son vote, l'assemblée délibérante ratifiera ou non la proposition de l'autorité habilitée à signer la convention et l'autorisera à signer le contrat de délégataire.

Le délégataire devra obtenir toutes les autorisations administratives et autres nécessaires à l'exercice de son activité.

IV - PRÉSENTATION DES ÉLÉMENTS ESSENTIELS DE LA DÉLÉGATION

1 – Objet de la délégation de service public

1.1. Le délégataire aura pour mission d'exploiter le site du Château du Haut-Koenigsbourg (hors billetterie) selon les activités suivantes :

OFFRE ALIMENTAIRE :

- Une offre de restauration traditionnelle assise ciblant deux thématiques : les produits traditionnels alsaciens de base et les produits médiévaux (possibilité de repas thématiques, réalisés en costumes). Le positionnement de ce restaurant sera moyen-haut de gamme.
- Une offre de restauration rapide (intégrant éventuellement un self-service) proposant des produits régionaux simples consommables assis, et positionnée sur un segment entrée – moyen de gamme
- Une offre de restauration rapide, solide et liquide, vendue au sein du kiosque à proximité du château du Haut-Koenigsbourg, disposant de forts atouts en termes de visibilité et de vue, en renforçant l'activité restauration (restauration rapide à emporter ou consommer sur la terrasse).

OFFRE LIBRAIRIE BOUTIQUE :

A titre principal :

- A) une boutique-librairie principale ciblant des produits régionaux, médiévaux, en lien avec l'histoire, la culture et l'architecture du site du Château. Les produits jeunesse et « interactifs » font également partie de l'offre. Le délégataire peut également développer et commercialiser des produits dérivés. Le délégataire pourra user de la marque « Haut-Koenigsbourg » sous réserve de signer une licence avec le délégant compte tenu des dépôts légaux réalisés par ce dernier.
- B) Des possibilités de privatisation des espaces comportant au moins une salle équipée et modulable qui permette des offres en lien avec la restauration, l'activité culturelle du château, les espaces extérieurs du château,...

A titre secondaire, un outil de vente en ligne sous l'appellation « Haut-Koenigsbourg » ou « Château du Haut-Koenigsbourg », de produits similaires ou provenant des segments commerciaux de vente dans la boutique-librairie.

A titre facultatif, avec accord express du délégant, un ou plusieurs point(s) kiosque librairie-boutique (d'une superficie de quelques m²), « vitrine » de la boutique principale, et proposant quelques produits à la vente (par exemple couplé à la billetterie), fixe(s) ou ambulant(s), notamment en fonction des événementiels.

Au regard du cadre exceptionnel que constitue le Château du Haut-Koenigsbourg, le délégataire aura la possibilité de développer, de manière accessoire aux activités de service public, une activité liée à la privatisation des espaces pour des séminaires ou événements privés sans porter préjudice à la bonne exécution des activités de service public qui lui sont confiées. Tout en tenant compte des problématiques d'accessibilité, via l'activité déléguée, le Château pourrait ainsi accueillir des séminaires d'entreprises, voire même des événements privés.

1.2. Le délégataire financera et réalisera les travaux d'aménagement internes du Bastion de l'Etoile après la réalisation par le Département des travaux du clos et du couvert au sein de cette partie du Bâtiment et le cas échéant, des travaux d'aménagement du Kiosque. Les travaux d'investissements incombant au délégataire porteront notamment sur l'aménagement intérieur du Bastion de l'étoile conformément à un préprogramme faisant partie du cahier des charges édicté par le Département.

2 – Principales prescriptions d'exploitation du service

La mission portant sur l'exécution d'un service public, à l'égal du château, le délégataire devra respecter les principes de l'activité publique, notamment ceux de :

- Continuité : offres commerciales accessibles sur des jours et plages horaires couvrant, voire excédant, ceux du château, dans les conditions précisées dans la convention.
- Egalité : accueillir les clients placés dans la même situation de manière égalitaire ; afficher clairement les règlements intérieurs, menus et tarifs.
- Adaptation : être à jour des dernières évolutions réglementaires et techniques ; s'adapter pour le moins aux attentes des clients mais aussi anticiper et susciter la demande commerciale ; collaborer aux événementiels organisés par le château.
- Accessibilité : outre la recherche des conditions immobilières et mobilières d'accessibilité édictées par la réglementation en vigueur (notamment PMR), le délégataire s'engage à pratiquer un accueil égalitaire des usagers voire personnalisé des usagers issu du champ social dans la manière de servir les prestations.

Afin de donner aux touristes la possibilité de « prolonger la visite », les lieux seraient accessibles gratuitement et pourraient rester ouverts, notamment pour la restauration, au moins 1h après la fermeture de la billetterie. Le restaurant devrait proposer des offres alimentaires, culturelles, ludiques et festives en dehors des heures d'ouverture du monument, le tout, dans les conditions précisées ultérieurement dans le cahier des charges de la délégation.

3 - Le périmètre de la DSP

Pendant la réalisation des travaux du clos et du couvert par le Département et de ceux incombant au délégataire, ce dernier veillera à assurer la continuité du service public confié et assumera en conséquence, l'exploitation commerciale (hors billetterie) du château dans des conditions transitoires en offrant *a minima*, des prestations alimentaires (solide et liquide) et de boutique/librairie, tout en tenant compte des contraintes de chantier

Les conditions de cette exploitation transitoire seront à proposer par les candidats mais ne pourront en aucun cas porter atteinte à l'offre culturelle du château (circuits de visite directs, indirects ou induits) et devront tenir compte de la sécurité ainsi que de la sûreté des personnes et des biens.

Une fois ces travaux achevés, les activités seront transférées pour être exploitées au sein des espaces aménagés au sein du Bastion de l'Etoile du Château du Haut Koenigsbourg.

En outre, le délégataire sera également chargé de l'exploitation de l'offre de restauration au sein du Kiosque, 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 déjà donné son accord de principe sur ce point.

4 – Exclusivité

Le Département du Bas-Rhin confie l'exclusivité de l'exploitation du Château du Haut Koenigsbourg (hors billetterie) dans les conditions susvisées au délégataire et ce, afin de lui

permettre d'assurer l'équilibre économique et financier de l'opération.

Le délégataire pourrait, le cas échéant, être autorisé à sous-traiter une partie des activités à un autre opérateur, sous son entière responsabilité et dans les conditions définies par le contrat.

Une fois le contrat de délégation de service public conclu et pour faciliter le contrôle des engagements souscrits, le délégataire devra soit constituer une société dédiée soit tenir une comptabilité analytique exclusive.

5 – Durée du Contrat

Conformément à l'article L. 1411-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, la durée de la convention sera fixée par le délégant en fonction des prestations demandées au délégataire.

Ainsi, la durée de la délégation (conception, réalisation et exploitation) sera de 21 ans si le kiosque propriété de la Ville de Sélestat est intégré dans le périmètre ou de 28 ans dans le cas inverse.

A l'issue de la durée du contrat, toute reconduction tacite de la convention sera prohibée. Le renouvellement de la convention emportant délégation du service public ne pourra s'effectuer que conformément à l'article L. 1411-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Le non-renouvellement de la convention n'entraînera aucune indemnité à la charge de l'une ou l'autre des parties.

La Département pourra toujours mettre fin, par anticipation, à la délégation pour un motif tiré de l'intérêt général et ce, selon, le cas échéant, des modalités d'indemnisation à prévoir dans la convention de délégation.

6 – Conditions financières

Le contrat de délégation de service public envisagé est conclu principalement en la forme d'une concession, en tant que le délégataire sera en charge des aménagements intérieurs du Bastion de l'Etoile.

De ce fait, le délégataire financera seul les charges liées à ces investissements ainsi que les charges liées à l'exploitation des biens du service. En contrepartie, il tirera sa rémunération du produit perçu sur les usagers.

Pour les besoins de la délégation, le Département mettra à disposition du délégataire les biens du service après avoir effectué les travaux sur le clos et le couvert du Bastion de l'Etoile voire sur le kiosque, et ce le cas échéant, contre paiement d'une redevance, dans des conditions à fixer dans la convention notamment.

Le délégataire assurera l'exploitation, objet de la convention de délégation de service public, à ses risques et périls et se rémunérera substantiellement sur les résultats d'exploitation et, le cas échéant, sur toutes les recettes annexes éventuelles prévues par la convention.

Le budget du service devra être équilibré en recettes et en dépenses.

Conformément aux dispositions de l'article L. 1411-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, des segments de conditions tarifaires et indices d'évolution de ces tarifs, seront déterminés dans la convention de délégation de service public et seront, soumis à l'accord de l'assemblée délibérante du Département

7 – Travaux

Le Département sera chargé des travaux du clos et du couvert du Bastion de l'Etoile et, le cas échéant, des travaux de réaménagement du kiosque. Dans ce dernier cas, si le kiosque est intégré dans le périmètre de la DSP, le délégataire sera chargé de l'équipement mobilier du kiosque.

Dans tous les cas, le délégataire sera en charge des travaux d'aménagement intérieurs du Bastion de l'Etoile ainsi définis :

DEFINITION SOMMAIRE DES LOCAUX FONCTIONNELS A CREER, superficies pouvant évoluer dans la limite de +/- 10 % ; (hors volumes communs et de jonction)

Création d'une cuisine de 80 m², de 2 espaces de restauration (240 m² et 200 places assises) complétés par 1 terrasse d'été (80 m²), de 180 m² d'espaces librairie, souvenirs et produits régionaux, de locaux domestiques et d'un espace séminaire de 70 m². Montant maximal estimé coût H.T. 3,6 M€ (immobilier et mobilier, prêt à fonctionner).

SURFACES UTILES APPROXIMATIVES +/- 10 %

RESTAURATION	Superficie en m ²
Restauration 1 (traditionnelle ou rapide)	122,5
Restauration 2 (rapide ou traditionnelle)	122,5
Réception - accueil	30,6
Locaux techniques	
Cuisines	78,2
Vestiaires	12,3
Circulations	13,6
Office	27,7
TOTAL RESTAURATION	<u>407,4</u>
ACTIVITE COMMERCIALE	
Librairie	75,3
Boutique	109,2
Réserve/stockage	60,0
TOTAL ACTIVITE COMMERCIALE (hors restauration)	<u>244,5</u>
SEMINAIRE	
Salle de séminaire	70,0
Salon d'étage	45,0
TOTAL SEMINAIRE	<u>115,0</u>
SANITAIRES	
Sanitaires hommes	18,0

Sanitaires femmes	24,0
Circulation	6,7
TOTAL SANITAIRES	48,7
CIRCULATIONS	
Pallier R-2	20,0
Pallier R-1	18,4
Pallier R	36,0
Pallier R+1	52,8
TOTAL CIRCULATIONS	127,2
SURFACE INTERIEURE TOTALE	942,8

En outre, dans les conditions qui seront précisées dans la convention, le délégataire procédera à des investissements d'entretien et de renouvellement,

Dans tous les cas, la définition et la mise en œuvre des travaux incombant tant au Département qu'au délégataire devront respecter les contraintes liées à la réglementation applicable aux monuments historiques.

8 – S'agissant du personnel

Le délégataire fera son affaire de l'application de l'article L.1224-1 du Code du travail, en matière de reprise du personnel initialement affecté à l'exploitation des équipements dès lors qu'il y a, via le prochain contrat de délégation envisagé, la poursuite de l'exploitation de ces activités.

9 – Sort des biens du service

Au terme de la convention et ce pour quelque raison que ce soit, l'ensemble des biens, équipements et installations nécessaires à l'exploitation du service public délégué, y compris ceux éventuellement financés par le délégataire, feront retour de plein droit au Département, selon les modalités et aux conditions définies par la convention (biens de retour, biens de reprise et biens propres). Le délégataire sera tenu de remettre tous ces biens, équipements et installations en bon état d'entretien et de fonctionnement, et libres de toute hypothèque, privilège ou nantissement.

Annexe 2
Schéma relatif à la Procédure d'attribution
d'un contrat de délégation de service public (DSP)

