



**PROCES VERBAL DE LA COMMISSION DE DELEGATION
DE SERVICE PUBLIC
ANALYSE DE L'OFFRE**

Pole Epanouissement de la Personne
Château du Haut-Koenigsbourg

Concernant la procédure n°00002081

I. OBJET DE LA DELEGATION DE SERVICE PUBLIC :

Délégation de service public (DSP) ayant pour objet l'exploitation commerciale du château du Haut-Koenigsbourg (hors billetterie)

Procédure de passation et type de contrat : délégation de service public conclue en application des articles L.1411-1 et R.1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales dont le principe a été acté par délibération n° CP/2014/226 de la Commission Permanente du 7 avril 2014.

Forme de la délégation : Il s'agit d'une délégation de service public envisagée principalement sous la forme concessive et qui comprend également une part mineure d'affermage, le Département assumant une partie des travaux dans les bâtiments (Bastion en l'étoile et le kiosque propriété de la Ville de Sélestat) remis au délégataire pour l'exercice des activités déléguées.

Durée total de la délégation : 21 ans

**II. RAPPEL DE LA DECISION ANTERIEURE DE LA COMMISSION
(séance du 10 novembre 2014) :**

Après ouverture de l'offre unique, la Commission de délégation de service public a demandé à la Direction du Château du Haut-Koenigsbourg, dans sa séance du 10 novembre 2014, de procéder à un examen de la recevabilité de l'offre, puis à une vérification et à une analyse de cette offre pour une prochaine séance, dans la perspective d'émettre l'avis requis par l'article L.1411-5 du Code général des collectivités territoriales

III. RAPPORT ET DECISION DE LA COMMISSION :

- 3.1.** Le règlement de la consultation définit les **critères de jugement**, sans ordre d'importance hiérarchique, de l'offre selon les points suivants :
- a) Compréhension du projet de délégation de service public.
 - b) Niveau d'engagement en matière de qualité du service et d'exploitation du service délégué.
 - c) Pertinence des aménagements constructifs et respect des attentes du délégant en termes de qualité technique et de mise en œuvre du chantier.
 - d) Pertinence et cohérence des modalités de gestion technique des équipements et de gestion administrative.
 - e) Paramètres de l'équilibre financier.

3.2. La recevabilité de l'offre

L'ensemble des pièces et documents sollicités par le règlement de consultation a été remis par le candidat à l'appui de son offre laquelle doit être considérée comme recevable.

3.3. La vérification et l'**analyse** de l'offre réalisée par les services est la suivante :

L'attention de la Commission est attirée sur le caractère conditionnel de l'offre. Le candidat indique dans la lettre d'accompagnement de son offre que : « l'offre était faite sous réserve de l'obtention d'un crédit bancaire et sous réserve de pouvoir rediscuter des paramètres importants de la DSP ».

a) Compréhension du projet de délégation de service public.

Au vu de son offre, il apparaît que le candidat a bien compris le projet de délégation de service public relative à l'exploitation commerciale du Château du HAUT-KOENIGSBOURG (hors billetterie).

b) Niveau d'engagement en matière de qualité du service et d'exploitation du service délégué.

L'offre de la CAP répond globalement aux exigences du cahier des charges et est satisfaisante quant au niveau d'engagement en matière de qualité du service et d'exploitation du service délégué malgré certaines imprécisions.

En matière d'offre alimentaire, la CAP aura pour consultant particulier s'agissant de l'organisation, de l'élaboration des menus, ainsi que de suivi de qualité, le chef étoilé Olivier Nasti (Kaysersberg). De plus, en été, une offre de pâtisserie/grillade sera assurée dans la salle traditionnelle et sur la terrasse. Le personnel de salle portera des tenues médiévales et emploiera des termes médiévaux lors du service des plats médiévaux. Le candidat propose une formule de restauration rapide mais ne retient pas la formule d'un self-service (privilège commande et service à table).

Le candidat s'engage à obtenir les labels « Qualité tourisme » et « Maître restaurateur » dans un délai conforme au cahier des charges. Toutefois, le candidat ne précise pas, d'une part, qu'annuellement, hors période transitoire, il présentera un autodiagnostic de son activité sur la base intégrale des labels indiqués, et d'autre part, qu'il effectuera à ses frais un rapport d'audit établi par un organisme certificateur qui évaluera tous les points du cahier des charges « Maître restaurateur », au plus tard au terme des 3 premières années d'exploitation.

En matière d'offre librairie-boutique, le candidat propose d'organiser l'espace en différents pôles afin de mieux mettre en valeur les produits proposés et d'orienter le visiteur plus facilement dans sa recherche (pôles alsacien, château du Haut-Koenigsbourg/château fort, Moyen-Age, fantastique, bande-dessinée, jeunesse, développement durable, DVD/CD).

La part de produits « marque Haut-Koenigsbourg » paraît très élevée au regard d'une véritable définition du produit dérivé telle qu'en usage en matière de marketing. L'offre ne précise pas quelle est la définition du produit dérivé adaptée au château, ni la proportion de produit dérivé, les conditions de conception, les modalités de fabrication et commercialisation, les tarifs pratiqués, les lieux de vente, ...

Le candidat présente des esquisses de ligne graphique et éditoriales qu'il envisage de mettre en œuvre pour la dénomination des lieux et des activités des services publics délégués. La liste de la dénomination des lieux ainsi que la ligne graphique du papier à en-tête sont également produit. Par contre, aucune proposition de ligne graphique n'est formulée concernant la signalétique (informative et/ou directionnelle), voire du site internet.

Le candidat s'inscrit dans la démarche de développement durable initiée par le Département et le château du Haut-Koenigsbourg. Toutefois, au-delà de ses bonnes intentions, ne sont pas précisées les actions concrètes que le candidat envisage d'ores et déjà d'engager, notamment pour répondre aux objectifs suivants : alternative au jetable, politique de tri des déchets, gamme de produits de qualité environnementale et/ou sociale, consommation économe des ressources en eau et en électricité.

Bien que l'exploitation d'une salle de séminaire constitue une activité annexe aux activités de service public de la DSP, l'offre n'évoque pas la manière dont le candidat entend gérer cette activité et comment il l'a valorisée dans ses prévisions de chiffre d'affaires.

c) Pertinence des aménagements constructifs et respect des attentes du déléguant en termes de qualité technique et de mise en œuvre du chantier.

Si l'offre répond globalement aux exigences du programme cadre immobilier fixé par le cahier des charges ,le projet architectural proposé ne respecte pas suffisamment les règles relatives à la protection des monuments historiques et l'offre n'est pas suffisamment précise sur certains aspects.

En effet, le projet d'implantation des cuisines par intégration dans le parc aux bêtes apporte une lecture faussée de l'espace naturel que constitue le parc aux bêtes.

De même, les ouvertures envisagées en façades visibles depuis le parc aux bêtes sont trop différentes des pignons originaux qui comportent 2 ouvertures à droite et 1 ouverture décentrée à gauche.

De plus, la hauteur de la verrière est trop importante en ce qu'elle empêche la mise en lumière naturelle du bastion par les huchettes originelles ouvrant sur la partie centrale du bastion. De ce fait, la verrière envisagée cache trop le profil général du bastion en étoile.

Par ailleurs, le coût total d'investissement supporté par le candidat est supérieur de près de 1 million d'euros par rapport aux estimations faites par le Département (3,6 M€), et de 500 000 € par rapport à la viabilité économique du projet. Cette divergence n'est pas expliquée ni justifiée par le candidat.

Durant la 2^{ème} phase de la période transitoire, le candidat indique qu'une structure couverte et chauffée sera mise en place à gauche de l'actuel kiosque. L'offre n'est pas suffisamment détaillée quant à la solution proposée (descriptif de la structure, plan de masse, maintenance, ...).

d) Pertinence et cohérence des modalités de gestion technique des équipements et de gestion administrative.

L'offre du candidat est globalement pertinente et cohérente s'agissant des modalités de gestion technique des équipements et de gestion administrative. Certains points sont néanmoins imprécis.

Au regard du projet de comptabilité analytique produit, il n'apparaît pas nécessaire de créer une société dédiée.

En matière de gros entretien renouvellement (GER), la formulation du candidat n'est pas très claire, précise ni illustrée par des exemples concrets.

Afin de garantir le bon fonctionnement des équipements et matériels, un budget prévisionnel de 1% du montant de l'investissement sera alloué annuellement (conforme aux recommandations comptables en matière de DSP).

e) Paramètres de l'équilibre financier.

S'agissant des paramètres de l'équilibre financier, l'offre du candidat est très insuffisante car le projet n'est pas viable financièrement en l'état des hypothèses et des bilans et comptes de résultats proposés.

L'obtention de l'emprunt bancaire constitue une clause suspensive de l'offre (3 688 000 €) et à ce jour aucune des trois banques sollicitées n'a accepté d'accorder de prêt au regard du capital à emprunter.

Outre par emprunt, le financement de l'opération devrait être également assuré, selon le candidat, par une augmentation de capital de 622 000 €. Cependant, les bilans présentés ne font état d'une augmentation de capital que de 350 000 €, il semble donc qu'il y ait une incohérence entre les montants annoncés du capital social et ceux inscrits dans les bilans anticipés.

Ainsi, la société serait sous capitalisée dès 2021 et aurait une trésorerie structurellement négative dès 2020 rendant ce projet de DSP vulnérable.

La société aurait en priorité à résoudre un problème évident d'une sous-capitalisation. Et en deuxième lieu des investissements surdimensionnés par rapport au chiffre d'affaires anticipé ou, dit autrement, un chiffre d'affaire anticipé peut-être sous calibré par rapport à l'investissement porté.

Le candidat opte pour une garantie à 1^{ère} demande mais cette dernière, comme pour l'investissement de base, n'est pas acquise auprès d'un organisme bancaire.

Il existerait cependant des marges de manœuvres pour améliorer sensiblement le plan d'affaires et présenter une société viable dégageant une rentabilité minimale.

Par ailleurs, il est à relever que les offres alimentaires à un prix combiné, compris entre 15 et 20 €, sont insuffisantes (au regard du cahier des charges) hors ouverture du kiosque.

Le cahier des charges comporte des valeurs de référence base 2014 et il revenait au candidat de proposer dans son offre, un ou plusieurs indices, une ou plusieurs formules tirés de l'économie réelle afin d'actualiser ces valeurs au cours de la DSP. Cependant, le candidat propose des taux d'évolution fixes ou maximum, donc totalement arbitraires, qui ne constituent en rien des indices ou formules et surtout qui sont totalement déconnectés des évolutions économiques.

A noter toutefois, l'offre comporte quelques aspects positifs.

Le taux d'intérêt d'emprunt (3% hors assurance et 3,5% avec assurance) est cohérent pour un emprunt sur 15 ans dans ce domaine d'activité (mais à ce jour aucune des trois banques sollicitées n'a accepté d'accorder de prêt au regard du capital à emprunter).

Les hypothèses prises sont globalement cohérentes avec les seuils moyens statistiques constatés par la profession.

Les différentes proportions de charges, absorbant le chiffre d'affaires, sont conformes au seuil moyen du secteur restauration et tourisme.

Y compris durant les 2 premières années de montée en charge du nouvel équipement, le candidat propose de maintenir le minimum de redevance annuelle au montant de 120 000 € (hors période transitoire).

En sus des redevances prévues par le cahier des charges, le candidat propose un intéressement supplémentaire du Département à hauteur de 2% du résultat (hors période transitoire).

Concernant les assurances, à ce stade sans pouvoir se prononcer précisément sur le montant de la cotisation de l'assurance à venir, la compagnie Albingria, après une consultation en date du 24.09.2014, n'a pas émis de refus de principe des couvertures des risques prévus par le cahier des charges.

DECISION DE LA COMMISSION

Au regard des critères définis par le cahier des charges ainsi qu'au vu des éléments d'analyse de l'offre qui précèdent, la Commission constate que l'offre de la Compagnie Alsacienne de Promotion S.A comporte des qualités certaines, parfois supérieures à l'attendu, mais surtout des insuffisances trop importantes et rédhibitoires.

L'offre atteste d'une bonne compréhension du projet de délégation de service public et d'un bon niveau d'engagement en matière de qualité et d'exploitation du service délégué. En outre, l'offre apparaît pertinente et cohérente sur les modalités de gestion technique des équipements et de gestion administrative.

Toutefois, l'offre du candidat est conditionnelle car elle est faite sous « sous réserve de l'obtention d'un crédit bancaire et de pouvoir rediscuter des paramètres importants de la DSP

En outre, l'offre est très insuffisante s'agissant de sa viabilité financière. Si l'équilibre financier de l'offre de la CAP n'est qu'un élément d'appréciation de l'offre, il est cependant la condition *sine qua non* de sa validité.

En effet, le projet n'est pas financièrement viable à plus d'un titre :

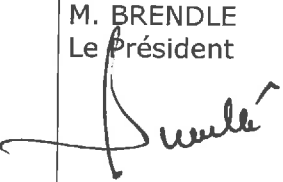


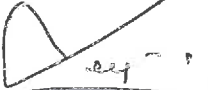



- les travaux d'investissement apparaissent surdimensionnés par rapport au chiffre d'affaires anticipé ainsi que par rapport à l'estimation de l'administration (de près de 1 M€),
- l'offre est subordonnée à l'obtention d'un emprunt bancaire qu'aucune des trois banques sollicitées n'a accordé,
- le candidat devrait faire face à un gros problème de sous-capitalisation dès 2021,

Enfin, le projet architectural présenté dans l'offre ne respecte pas suffisamment les règles relatives à la protection des monuments historiques.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent et après en avoir délibéré, la **Commission émet**, en application de l'article L. 1411-5 du Code général des collectivités territoriales, **un avis défavorable** sur l'offre déposée par la Compagnie Alsacienne de Promotion S.A. au regard de son caractère conditionnel, déficitaire et de ses autres carences.

La commission est donc défavorable à l'engagement de négociations avec la Compagnie Alsacienne de Promotion S.A.

Signature des membres de la Commission :

M. BRENDLE Le Président 	M. BERTRAND 	M. DREYFUS Excusé	M. LOBSTEIN 	M. WIRTH Excusé	M. ZAEGEL 
Suppléants :	M. BECKER 	M. ELKOUBY	M. LE TALLEC	M. MEYER	
Avis de M. le Payeur Départemental			Avis du représentant de la Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi		
Signature : 			Signature : 		

FAIT ET CLOS A STRASBOURG
LE 24 NOV. 2014