



**Commission de la culture, du
patrimoine et de la mémoire**

2145 - Autres équipements à vocation touristique

**Délégation de service public portant
sur l'offre commerciale du château du
Haut-Koenigsbourg (hors billetterie)**

Rapport n° CP/2015/36

Service gestionnaire :

Pôle épanouissement de la personne

Résumé :

A l'analyse de l'unique offre reçue, notamment du fait de son caractère conditionnel car déposée « sous réserve de l'obtention d'un crédit bancaire et de pouvoir rediscuter des paramètres importants de la DSP » ainsi que de sa viabilité économique globale, il est proposé de déclarer sans suite la procédure n° 00002081 engagée pour la délégation de service public du château du Haut-Koenigsbourg (hors billetterie).

Au sein du château du Haut-Koenigsbourg, propriété du département du Bas-Rhin et deuxième site le plus visité d'Alsace avec plus de 500 000 visiteurs par an, la Compagnie Alsacienne de Promotion (CAP) exploite actuellement, avec son propre personnel, une taverne (sans cuisine), un point extérieur de vente alimentaire ambulante (dans le kiosque propriété de la Ville de Sélestat) ou sur la terrasse du Département, ainsi qu'une librairie et une boutique.

Les activités assurées par la CAP concernent uniquement l'offre commerciale, hors billetterie, l'accès payant ainsi que l'organisation des visites du château sont et demeurent gérées en régie par le Département du Bas-Rhin.

Pour ces activités commerciales, la CAP bénéficie d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) prise sous forme d'arrêté par le président du Conseil Général du Bas-Rhin. En contrepartie de cette occupation du domaine public, une redevance de 10% du chiffre d'affaires est versée au Département par le prestataire (hormis sur la part d'activité qui s'exerce dans le kiosque qui est la propriété de la Ville de Sélestat). Alors que les projets de monument et surtout les études de potentialité commerciale (tant interne que sur le territoire) et de faisabilité technique mettent en exergue l'indéniable potentiel touristique et commercial du château, l'AOT est une formule juridique, unilatérale, précaire et révocable, qui ne permet d'envisager une évolution qualitative et quantitative des offres que de manière très marginale.

C'est pourquoi, le Département a envisagé la réalisation de locaux et de concepts commerciaux pérennes, en rapport et compatibles avec la notoriété et les potentialités du château (monument historique, chiffre d'affaires direct, indirect et induit ;...).

Ainsi, par délibération n° CP/2014/226 du 7 avril 2014, la commission permanente du Conseil Général du Bas-Rhin a décidé du principe de la délégation du service public relative à l'exploitation du château du Haut-Koenigsbourg (hors billetterie) à un tiers, par le biais d'une convention de délégation de service public par voie principalement concessive, au sens des dispositions de l'article L.1411-1 et suivantes du Code général des collectivités territoriales.

Les principales caractéristiques de cette délégation de service public sont les suivantes :

- DSP sous forme concessive qui comprend également une part mineure d'affermage ;
- Travaux d'aménagements intérieurs du bastion de l'étoile par le délégataire (une cuisine, deux espaces de restauration complétés par une terrasse d'été, des espaces librairie-boutique-produits régionaux, des locaux domestiques), après réalisation des travaux extérieurs de restauration du clos et du couvert portés par le Département ;
- 5,3 millions d'euros de travaux d'investissement envisagés, à raison de :
 - 1,7 millions d'euros de travaux de restauration/conservation du monument financé par le département pour lesquels l'Etat (DRAC) a donné un accord de principe pour 40% de subvention,
 - 3,6 millions d'euros à la charge du délégataire ;
- Exploitation transitoire de services de restauration et de librairie boutique par le délégataire pendant les travaux ;
- Exploitation, après les travaux d'aménagement des nouveaux locaux commerciaux, par le délégataire d'une offre alimentaire et de librairie boutique assurée au sein du château du Haut Koenigsbourg, mise à disposition à titre accessoire d'espaces pour des événements privés ;
- Possibilité pour le délégataire d'exploiter essentiellement une offre de restauration rapide au sein du kiosque, propriété de la Ville de Sélestat ;
- Contrat de délégation du service public d'une durée de 21 ans ;
- Respect et promotion des principes de l'activité publique, notamment ceux de continuité (telles que des offres commerciales accessibles sur des jours et plages horaires couvrant, voire excédant, ceux du château), d'égalité, d'adaptation et d'accessibilité.

Sur ces bases, la procédure de mise en concurrence, lancée au mois de mai 2014, s'est déroulée conformément aux dispositions des articles L.1411-1 et suivants et des articles R.1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

La commission de délégation de service public s'est réunie à quatre reprises, en rapport avec les candidatures (ouverture des plis le 8 juillet 2014 et agréments des candidats le 29 juillet 2014) et les offres (ouverture des plis le 10 novembre 2014 et avis sur les offres le 24 novembre 2014).

Ainsi, deux candidats ont fait connaître leur intention de présenter une offre et ont été agréés par la commission. Il s'agit de la **Compagnie alsacienne de promotion S.A. (67600-Orschwiller)** et de **Casino restauration S.A.S. (13854-Aix en Provence)**. A la demande des deux candidats, la date limite de remise des offres, initialement prévue le 6 octobre 2014 à 12h00 a été reportée au 27 octobre 2014, même heure.

En définitive, **seule la Compagnie alsacienne de promotion SA a déposé une offre.** Cette offre a été jugée recevable par la commission de délégation de service public qui, conformément au règlement de la consultation, l'a étudiée à l'aune des critères suivants :

- compréhension du projet de délégation de service public ;
- niveau d'engagement en matière de qualité du service et d'exploitation du service délégué ;
- pertinence des aménagements constructifs et du respect des attentes du délégant en termes de qualité technique et de mise en œuvre du chantier ;
- pertinence et cohérence des modalités de gestion technique des équipements et de gestion administrative du contrat de délégation de service public pour l'exploitation commerciale du château du Haut-Koenigsbourg ;
- paramètres de l'équilibre financier de l'offre.

Le 24 novembre 2014, en application de l'article L.1411-5 du Code général des collectivités territoriales, **la commission de délégation de service public a émis 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 multiples carences. La commission s'est également prononcée défavorablement à l'engagement de négociations avec cet unique candidat (procès-verbal de la CDSP du 24 novembre 2014 joint en annexe conformément à l'article L.1411-5 du Code général des collectivités territoriales).

En effet, la commission de délégation de service public conclut 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 est conditionnelle car elle est faite « 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 €, soit plus d'1/4 du coût global),
- l'offre est subordonnée à l'obtention d'un emprunt bancaire qu'aucune des trois banques sollicitées n'a accordé au regard du capital à emprunter (3 688 000 €),
- le candidat devrait faire face à un gros problème de sous-capitalisation dès 2021,
- 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 également défavorable à l'engagement de négociations avec la Compagnie alsacienne de promotion S.A.**

Ainsi, des caractéristiques majeures de l'offre déposée par la Compagnie alsacienne de promotion sont beaucoup trop éloignées de celles du cahier des charges fixées par le Département. Outre ses multiples carences, l'offre présente un caractère conditionnel, et déficitaire. Enfin, des positions sont inconciliables, notamment pour ce qui a trait à la répartition du montant des investissements.

En conséquence, je vous propose de prononcer le classement sans suite de la procédure de « Délégation de service public (DSP) ayant pour objet l'exploitation commerciale du château du Haut-Koenigsbourg (hors billetterie) n°00002081 ».

Bien évidemment, les services du Département étudient d'ores et déjà toutes formules qui permettent de garantir la continuité de l'offre au profit des visiteurs tant dans son format actuel qu'en perspectives de croissance.

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

La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son président :

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.1411-1 et suivants et des articles R.1411-1 et suivants,

Vu la délibération n°CP/2014/226 du 7 avril 2014 de la commission permanente du Conseil général du Bas-Rhin relative au principe de la délégation du service public relative à l'exploitation du Château du Haut-Koenigsbourg (hors billetterie),

Vu l'avis défavorable émis le 24 novembre 2014 par la commission de délégation de service public sur l'offre unique proposée par la Compagnie Alsacienne de Promotion SA (67600-Orschwiller),

Après avoir entendu l'exposé du président,

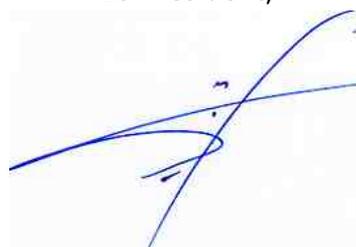
Au vu des débats en séance et après en avoir délibéré,

- décide de classer sans suite la procédure de délégation de service public ayant pour objet l'exploitation commerciale du château du Haut-Koenigsbourg (hors billetterie),

- autorise le président ou son représentant ayant reçu délégation, à prendre tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente décision.

Strasbourg, le 19/01/15

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL