

COMMUNE DE CONTREXÉVILLE

Procédure de concession du casino municipal

RAPPORT DU MAIRE SUR LE CHOIX DU CONCESSIONNAIRE

RAPPORT SOUMIS A L'APPROBATION DU CONSEIL MUNICIPAL

1. CHRONOLOGIE DE LA PROCEDURE

1.1. Rappel de la procédure

1.1.1. Lancement de la procédure

La consultation a pour objet de confier à un délégataire la gestion et l'exploitation du casino de la commune CONTREXEVILLE, dans le cadre d'un contrat de délégation de service public.

Depuis un décret en date du 30 mars 2015, la commune de CONTREXEVILLE est classée station thermale.

Conformément à l'article L. 321-1 du code de la sécurité intérieure, classée station thermale au 30 mars 2015 et ayant un casino régulièrement exploité à cette date, la commune de CONTREXEVILLE dispose de la faculté, sans limite de temps, d'autoriser et d'organiser des activités de jeux et de casino sur son territoire.

Elle dispose donc d'un casino, sis rue du Général Hirschauer, 88140 Contrexéville.

L'actuelle délégation arrivant prochainement à échéance le 31 décembre 2022, la commune organise une nouvelle mise en concurrence.

Par délibération en date du 08 décembre 2021, le Conseil municipal a approuvé le principe du maintien d'un établissement de jeux de hasard et d'argent sur le territoire de la commune et a décidé de déléguer la gestion et l'exploitation du casino (jeux, restauration, animation) par un contrat de délégation de service public.

Un avis public a été publié dans les supports suivants :

- Au BOAMP : 15/12/2021
- Au JOUE : 15/12/2021
- Au Journal des Casinos, revue spécialisée : 21/12/2021

Cet avis invitait les candidats à présenter leurs candidatures et leurs offres au plus tard le 1^{er} mars 2022.

1.1.2. Sélection des candidatures

Une unique candidature a été reçue par la ville :

- **SAS HOTELS ET CASINO DE CONTREXEVILLE (Groupe Partouche)**

Le 14 mars 2022, la Commission compétente a constaté la complétude de la candidature et sa conformité et autorisé l'analyse de l'offre.

1.1.3. Analyse des offres

Une unique offre a été reçue par la ville :

- **SAS HOTELS ET CASINO DE CONTREXEVILLE (Groupe Partouche)**

Une offre, celle de **SAS HOTELS ET CASINO DE CONTREXEVILLE (Groupe Partouche)** a donc été déposée et analysée par la **commission de concession**, réunie le **20 avril 2022**. Le candidat a remis une offre de base, une variante imposée tel que prévu dans le Dossier de Consultation, mais aucune variante à son initiative.

Dans le cadre de la présente consultation, les critères de jugement des offres, hiérarchisés par ordre décroissant d'importance, sont fixés à l'article 7 du Règlement de la consultation (RC), de la manière suivante :

- **Critère 1 / Qualité du projet d'établissement et de la proposition sur les trois activités faisant l'objet de la concession : offre de jeux, animation et restauration :**

contenu des pièces 3-A, 3-D, E, F et G mentionnées dans le règlement de la consultation, jugé sur la qualité, la cohérence et l'adéquation des propositions faites par rapport aux attentes exprimées par la collectivité.

- **Critère 2 / Qualité financière de l'offre :**

montant du prélèvement communal sur le produit des jeux, montant des autres contributions et redevances versées par le casinotier, cohérence du compte d'exploitation prévisionnel et des perspectives financières jugés sur la base de la pièce 3-I mentionnée dans le règlement de la consultation.

- **Critère 3 / Qualité de la proposition sur les contributions au développement touristique, culturel et artistique de la Commune :**

contenu de la pièce 3-H, mentionnée dans le règlement de la consultation, de l'offre jugée sur la qualité, la cohérence et l'adéquation des propositions faites par rapport aux attentes exprimées par la collectivité.

- **Critère 4 / Qualité du projet des investissements et aménagements :**

contenu des pièces 3-B, 3-C et 3-D mentionnées dans le règlement de la consultation, de l'offre jugée sur la qualité, la cohérence et l'adéquation des propositions faites par rapport aux attentes exprimées par la collectivité.

À l'issue de l'analyse des offres, et après avis favorable de la Commission de concession de service public, le Maire a décidé d'engager les négociations avec le candidat **SAS HOTELS ET CASINO DE CONTREXEVILLE (Groupe Partouche)**. Le rapport d'analyse des offres initiales est fourni en annexe du présent rapport.

1.2. Rappel du déroulement des négociations

Les négociations ont été conduites de la façon suivante :

- Une réunion de négociations s'est tenue le 21 avril 2022 après-midi, en Mairie,
- A la suite de cette réunion de négociations, le candidat a été invité à présenter une offre améliorée pour le 3 mai 2022 à 18h00.

1.3. Résultat des négociations

À l'issue de ces négociations, conformément à l'article L.1411-1 du Code Général des Collectivités Territoriales et aux critères de jugements décrits dans le règlement de la consultation, le Maire a retenu l'offre de la société **SAS HOTELS ET CASINO DE CONTREXEVILLE (Groupe Partouche)**, choix que le Maire soumet aujourd'hui à l'approbation du Conseil Municipal.

2. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU CONTRAT

2.1. Durée du contrat

La **durée du dispositif contractuel est de 12 années au total, à compter du 1^{er} janvier 2023**. La durée du contrat a été fixée en fonction des investissements que devra réaliser le concessionnaire sur la durée du contrat, qui sont définis précisément à l'Annexe 3B et à l'Annexe 3C du contrat de concession de service public.

A noter que le cahier des charges de la procédure imposait aux candidats de transmettre une offre de base sur une durée de contrat de 8 ans, et une variante obligatoire sur 12 ans. L'offre retenue est donc celle de la variante à 12 ans. Les raisons du rejet de l'offre de base sur 8 ans sont exposées en partie 4 de ce présent rapport.

2.2. Prestations à assurer par le futur concessionnaire

Dans le respect notamment des dispositions de la loi du 15 juin 1907 modifiée relative aux casinos, aux dispositions des articles L.321-1 et suivants et R.321-1 et suivants du Code de la sécurité intérieure portant réglementation des jeux dans les casinos des stations balnéaires, thermales et climatiques et de l'arrêté du 14 mai 2007 relatif à la réglementation des jeux dans les casinos, le Concessionnaire exploite à ses frais, risques et périls, et sous une direction unique, la concession du casino comportant trois activités distinctes que sont **l'animation, la restauration et les jeux de hasard et d'argent**.

La gestion du service inclut donc :

- La gestion des jeux, des restaurants et de l'animation ;
- L'obligation pour le concessionnaire d'exploiter l'ouvrage et ses installations conformément aux réglementations en vigueur pendant la durée du contrat ;
- L'obligation pour le concessionnaire : de procéder à l'ouverture des installations, d'assurer la garde des installations sous sa responsabilité, d'assurer la surveillance des installations sous sa responsabilité, d'assurer le bon entretien des ouvrages, équipements et matériels nécessaires à la bonne exploitation du casino (jeux, animations, restauration), la fourniture des équipements et matériels nécessaires à la bonne exploitation du casino ;
- L'obligation pour le concessionnaire de contribuer au développement touristique, et à l'animation culturelle et artistique de la Commune ;
- L'obligation pour le concessionnaire d'organiser une animation attractive du casino par l'organisation de spectacles, de concerts, d'évènements, etc ;
- Le droit pour le concessionnaire de percevoir auprès des usagers les rémunérations prévues par son activité, sous réserve du paiement des sommes dues à la commune.
- L'obligation de réaliser les investissements nécessaires au service public.

La gestion du service est assurée par le délégataire à ses risques et périls, conformément aux règles de l'art, dans le souci d'assurer les droits des tiers et la qualité de service.

Il appartiendra au futur concessionnaire de solliciter les autorisations nécessaires, et leurs renouvellements tout au long du contrat, lui permettant d'exploiter l'activité de casino et de jeux.

2.3. Economie du contrat

Le **prélèvement communal, la redevance d'occupation et la contribution du Concessionnaire au titre du développement artistique et touristique de la commune** d'une part, la tarification pratiquée dans les différents secteurs d'activité de l'exploitation d'autre part, fixent l'économie générale du présent contrat.

Le Concessionnaire est ainsi autorisé à percevoir directement l'intégralité des recettes d'exploitation afférentes à la concession, notamment :

- Les produits des jeux ;
- Les recettes des activités annexes (restauration, animations,...) ;
- Et d'une manière générale toutes les recettes liées à l'exploitation du service délégué.

En application de l'Article L.2333-54 modifié du Code Général des Collectivités Territoriales, le taux de prélèvement communal est fixé au contrat.

2.4. Autres droits et obligations de la Commune

La Commune de Contrexéville conserve un pouvoir de contrôle sur le bon déroulement de l'exploitation du Casino ainsi que sur la gestion du service par le biais d'outils qui sont précisés dans le contrat.

Dans tous les cas, le Concessionnaire remet à la Collectivité avant le 1^{er} juin de chaque année, un rapport annuel portant sur l'exercice précédent dans les formes et conditions prévues par les Articles L.1411-3 et R.1411-7 du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs au rapport annuel du Concessionnaire de service public local comprenant :

- Une présentation du service délégué,
- Les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution de la concession,
- Les conditions d'exécution du service,
- Une analyse de la qualité du service.

3. LES MOTIFS DU CHOIX DU CONCESSIONNAIRE

3.1. Critère 1 - Qualité du projet d'établissement et de la proposition sur les trois activités faisant l'objet de la concession : offre de jeux, animation et restauration

Le critère 1 correspond à la qualité du projet d'établissement et de la proposition sur les trois activités faisant l'objet de la concession : offre de jeux, animation et restauration.

3.1.1. Projet d'établissement

Le candidat souhaite contribuer à la fois à perpétuer une atmosphère familiale et conviviale, à taille humaine, et à pérenniser ce lieu comme étant incontournable de la vie de la station thermale de Contrexéville et de toute la région Grand-Est.

Pour répondre à cette ambition, le candidat mise en premier lieu sur le **bâtiment** en lui-même, témoin de l'histoire de la Ville et ouvrage architectural imposant.

Par ailleurs, le candidat souhaite également mettre en avant son **amplitude d'ouverture au public** de ses activités.

Le casino sera ainsi ouvert 7 jours sur 7. Plus précisément, les horaires d'ouverture sont :

▶ POUR LES MACHINES A SOUS ET JEUX ELECTRONIQUES :

- **De septembre à mai :**
 - De 10h à 1h du dimanche au jeudi ;
 - De 10h à 3h du vendredi au samedi, ainsi que les veilles des jours fériés ;
- **De juin à août :**
 - De 10h à 2h du dimanche au jeudi ;
 - De 10h à 3h du vendredi au samedi, ainsi que les veilles des jours fériés ;

▶ POUR LES JEUX TRADITIONNELS :

- **De septembre à mai :**
 - De 20h à 1h du dimanche au jeudi ;
 - De 20h à 3h du vendredi au samedi, ainsi que les veilles des jours fériés ;
- **De juin à août :**
 - De 20h à 2h du dimanche au jeudi ;
 - De 20h à 3h du vendredi au samedi, ainsi que les veilles des jours fériés ;

Par ailleurs, le restaurant « L'Entracte » sera ouvert 6 jours sur 7, celui-ci étant fermé les lundis. Plus précisément, les horaires sont :

- De 12h à 14h et de 19h à 21h30 du mardi au dimanche ;

Le second axe fort de ce projet est la **politique de communication**. Le casino la déploiera de trois manières distinctes :

- Les **communications médias** à travers la presse quotidienne régionale (Vosges Matin, ...), la presse spécialisée, la radio locale (Magnum la radio, ...) ou l'affiche longue conservation (sur l'axe Epinal-Contrexéville) ;
- La **communication hors médias** en version papier (flyers, affiches ou brochures notamment), ou à travers des campagnes SMS et emailing (utilisation du fichier clients Partouche) ;
- La **communication digitale** sur les réseaux sociaux (Facebook, Instagram, Google, Trip Advisor, ...), sur le site internet du casino (partage de toutes les informations adéquates), ou sur l'application Partouche ;

La **clientèle visée** est une clientèle locale qui s'étend sur l'ensemble de la Région Grand-Est. La clientèle actuelle est répartie de manière suivante :

- 41% est originaire du département des Vosges ;
- 70% vient de la région Lorraine seule ;

Néanmoins, le candidat cible également les curistes et touristes en développant des offres de services en partenariat avec d'autres acteurs économiques (Thèmes, Office du tourisme, ...).

La clientèle événementielle n'est pas laissée de côté puisque le candidat souhaite l'organisation de manifestations professionnelles ou privées.

Le projet d'établissement proposé par le candidat est intéressant, et doit permettre de pérenniser la clientèle locale et habituelle du casino de Contrexéville, tout en continuant d'attirer une clientèle différente.

Il s'agit d'un projet complet et répondant aux attentes de la collectivité formulées dans le règlement de la consultation.

3.1.2. Proposition sur les trois activités faisant l'objet de la concession

3.1.2.1. Offre de jeux

L'offre de jeux sera regroupée dans une **salle de jeux**, conservant les **75 machines à sous** actuelles (totalité de l'autorisation), les **18 postes de jeux de roulette électronique** actuels (sur une autorisation de pourtant 45), ainsi que les **deux tables de Black Jack** (conforme à l'actuel).

Les **horaires** seront les suivants :

► POUR LES MACHINES A SOUS ET JEUX ELECTRONIQUES :

- **De septembre à mai :**
 - De 10h à 1h du dimanche au jeudi ;
 - De 10h à 3h du vendredi au samedi, ainsi que les veilles des jours fériés ;
- **De juin à août :**
 - De 10h à 2h du dimanche au jeudi ;
 - De 10h à 3h du vendredi au samedi, ainsi que les veilles des jours fériés ;

► POUR LES JEUX TRADITIONNELS :

- **De septembre à mai :**
 - De 20h à 1h du dimanche au jeudi ;
 - De 20h à 3h du vendredi au samedi, ainsi que les veilles des jours fériés ;
- **De juin à août :**
 - De 20h à 2h du dimanche au jeudi ;
 - De 20h à 3h du vendredi au samedi, ainsi que les veilles des jours fériés ;

Le candidat prévoit, dans le cadre d'une convention de douze ans, un budget annuel de 85 K€ porté à un montant de 375K€ en deuxième année pour le renouvellement de 15 machines du parc actuel.

Par ailleurs dans son offre finale, le candidat précise également qu'il augmentera le nombre de postes de jeux électroniques de 7 places par l'ajout d'une table de Black Jack électronique supplémentaire (60 K€), portant l'investissement en la matière à 1 370 000 €.

Du point de vue des **moyens humains**, l'**activité jeux** est exploitée par une équipe de **18 salariés** agréés par le Ministère de l'Intérieur (soit 62% de l'effectif global) se répartissant entre 5 cadres et 13 employés, soit un **taux d'encadrement de 28%**. Le candidat détaille le programme de formation, qui est satisfaisant. Le Comité de Direction est composé de 6 membres (dont la directrice responsable).

Le candidat a détaillé son programme de **lutte contre le blanchiment d'argent** qui comprend :

- La formation des membres du comité de direction ;
- La cartographie des risques et les critères d'alertes au sein de l'établissement ;
- La formation et l'information régulière du personnel en contact avec les joueurs ;
- Le registre des changes de plus de 2 000 euros ;
- L'alerte sur les situations atypiques identifiées et la surveillance en particulier de certains clients ;
- La gestion des alertes notamment avec TRACFIN et la SCCJ ;
- La transmission d'un rapport avec un bilan de l'année passée et un plan d'action pour l'année suivante ;

LCB-FT

LEGENDE : Actions

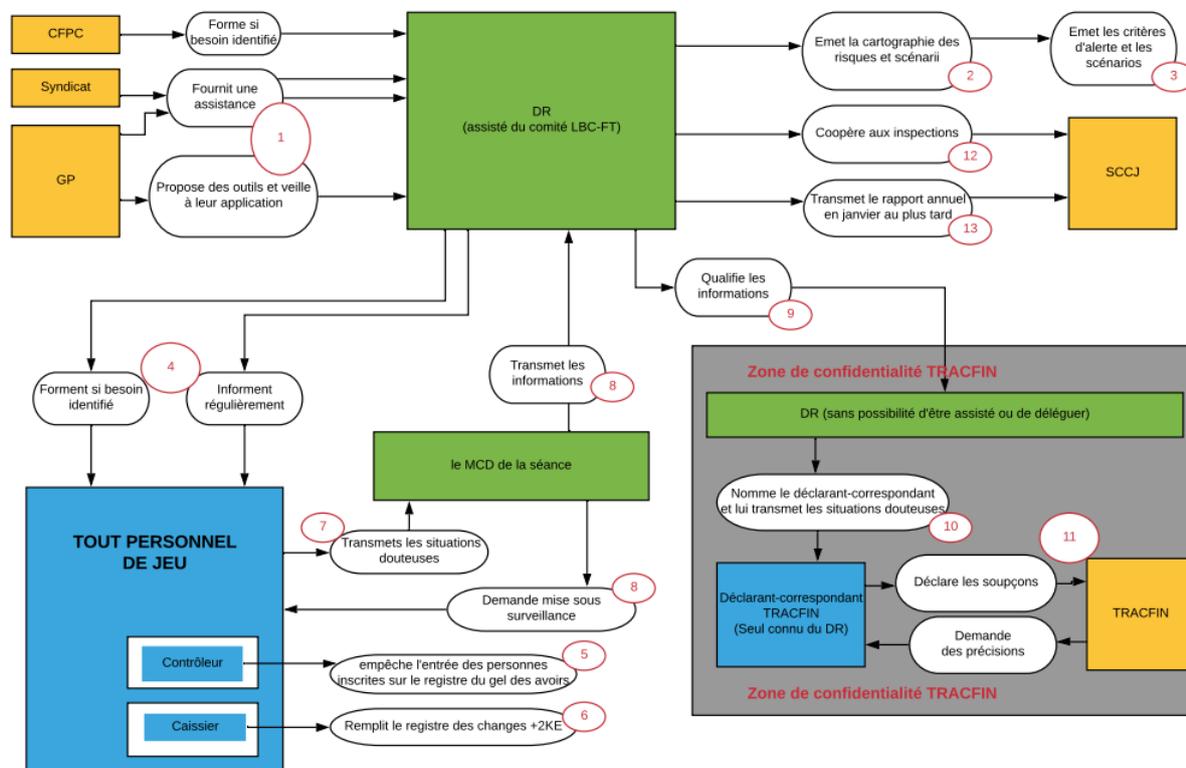
ordre

MCD

Personnes concernées

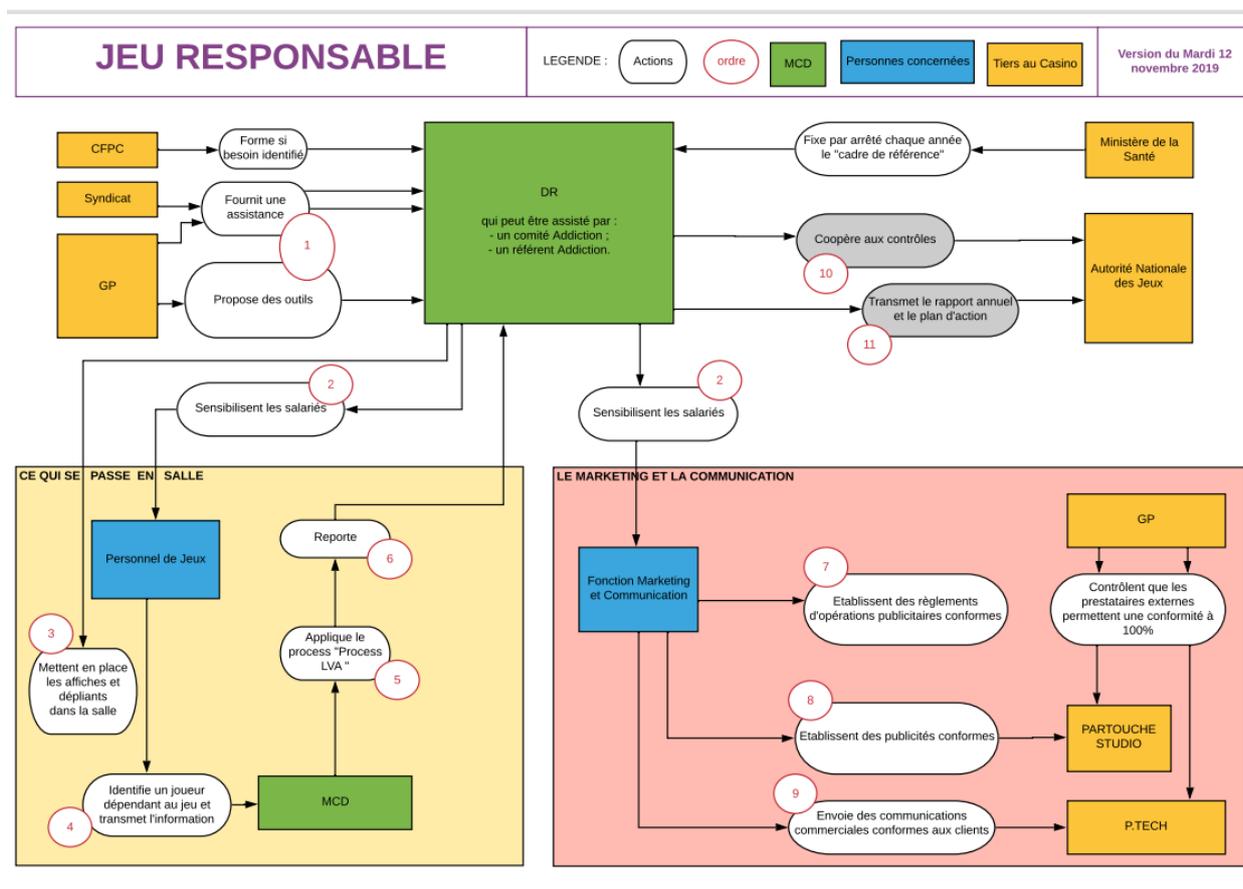
Tiers au Casino

Version au mercredi
1er décembre 2021



Le candidat a précisé sa **politique de lutte contre la dépendance** aux jeux et notamment :

- La formation des membres du comité de direction (et du personnel) ;
- Des dépliants sont disponibles et des affiches sont en libre-service ;
- Un process précis est mis en place qui doit permettre l'identification et la prise en charge des comportements à risque (voir schéma ci-après).
- Vigilance importante d'un point de vue marketing sur les personnes ciblées et sollicitées par les campagnes publicitaires ;
- Coopération avec l'Autorité Nationale des Jeux, avec la transmission d'un rapport comprenant un bilan de l'année écoulée et un plan d'action pour l'année à venir ;



Le candidat précise par ailleurs sa politique nationale à l'échelle du groupe Partouche en matière de prévention de l'excès de jeu. Depuis 2021, un service jeu responsable a été mis en place au sein du groupe et le candidat a détaillé son dispositif dont les principaux axes sont :

- Information du client ;
- Centralisation et collecte des données ;
- Mise en place de mesures de protection de type LVA (limitation volontaire des achats) ;
- Formation

La proposition du candidat sur l'offre de jeux est satisfaisante et répond aux attentes de la commune de Contrexéville telles qu'exprimées dans le Règlement de la consultation. La lutte contre le blanchiment d'argent et la dépendance aux jeux fait l'objet de mesures précises et d'un protocole détaillé.

Il est prévu de consacrer un budget conséquent au renouvellement d'une partie du parc de machines.

3.1.2.2. Offre de restauration

L'espace restauration fera l'objet d'une **rénovation et d'une réorganisation complètes** afin que les **cuisines soient rapprochées de la salle**. Le restaurant s'étalera sur une superficie de 160m² et la terrasse couvrira une surface de 130m². Le **nombre de couverts intérieur reste inchangé**.

La rénovation aboutira à une **décoration revue**, un **changement de mobilier** et à l'**installation d'une grande table d'hôtes**.

Par ailleurs, **sa variante fait la proposition d'installation d'un bar**, qui traverserait la salle de jeux et le restaurant pour gagner en efficacité, et **où seraient proposées trois offres** afin de développer le chiffre d'affaires :

- Offre snacking dans la salle de jeux
- Offre tapas (planche à partager)
- Offre « bar classique »

Le candidat précise dans son offre ses **intentions autour du développement durable et écoresponsable**, notamment autour d'**actions RSE**. Les objectifs avancés sont le **respect de l'environnement** et la **valorisation des territoires à travers l'utilisation des produits locaux**. Les équipes seront sensibilisées en matière de tri des déchets, de politique d'achat, d'hygiène et de gaspillage alimentaires.

Les travaux prévus vont permettre d'**abandonner le gaz pour l'électrique**, et ainsi faire des économies d'énergie.

Le candidat précise qu'il souhaite être **labellisé Ecotable dans les 12 mois** suivants le début du contrat, restaurant de qualité ou Trip Advisor. Le candidat marque aussi la volonté **d'obtenir le label Qualité tourisme dans les 12 mois** suivants le 1^{er} janvier 2023. Sur ce point, le contrat précise que le candidat s'engage dans une démarche de labélisation telle que présentée.

Du point de vue des **moyens humains**, le service restauration-bar représente **7 salariés** (auxquels s'ajoutent ponctuellement des extras et des saisonniers). Le candidat détaille le programme de formation, qui est satisfaisant.

L'offre décrite est globalement intéressante et complète, et répond aux attentes de la Commune notamment dans les propositions de montée en gamme sur certains segments (cocktail, vins...) ainsi que dans les démarches de labélisation.

La rénovation et la réorganisation du restaurant et du bar permettraient d'accroître la dimension qualitative de l'activité.

3.1.2.3. Offre d'animation

L'offre d'animation du candidat s'oriente autour de six points :

- **Les fils rouges** : Animations quasi-quotidiennes consistants à proposer aux joueurs un service directement dans la salle de jeux (petits déjeuners, goûters, apéritifs, ...) ;
- **Les calendaires** : Animations autour de dates clefs du calendrier (Noël, Pâques, Chandeleur, ...) ;
- **Les opérations marketings** : Animations autour du jeu se tenant parfois sur plusieurs jours. Il s'agit généralement d'animations en salle mais, ponctuellement, de « temps forts » organisés avec des lots à remporter (Bingo, ...)
- **Les diners à thème** ;
- **Les spectacles et diners-spectacles** : Animations accessibles à tous en-dehors des salles de jeux, comprenant un menu unique pendant le spectacle. Les spectacles prennent des formes diverses

(cabaret, show, chant, ...) et font l'objet de larges campagnes de communication pour s'assurer d'un maximum de réservations.

- **Les diners-concerts** « Les Terrasses musicales » : Un samedi soir sur deux (et tous les samedis soir lors de la période estivale), et sur la terrasse extérieure de fin juin à mi-septembre

Le candidat fait des propositions intéressantes dans son offre. Il s'engage notamment sur :

- L'organisation de **15 animations du type 'musical et artistique'** par an ;
- L'organisation de **15 animations type 'opération marketing'** par an ;
- L'organisation d'**1 manifestation artistique de qualité (MAQ)** par an, pour un **budget global de 60 K€**;

3.1.3. Conclusion sur le critère 1

L'offre du candidat répond aux attentes de la collectivité et est de qualité, détaillée, engageante et à la hauteur des enjeux du casino.

La durée prévue permet des investissements supplémentaires dont l'effet se ressent sur les activités proposées, notamment dans l'offre de restauration.

3.2. Critère 2 - Qualité financière de l'offre

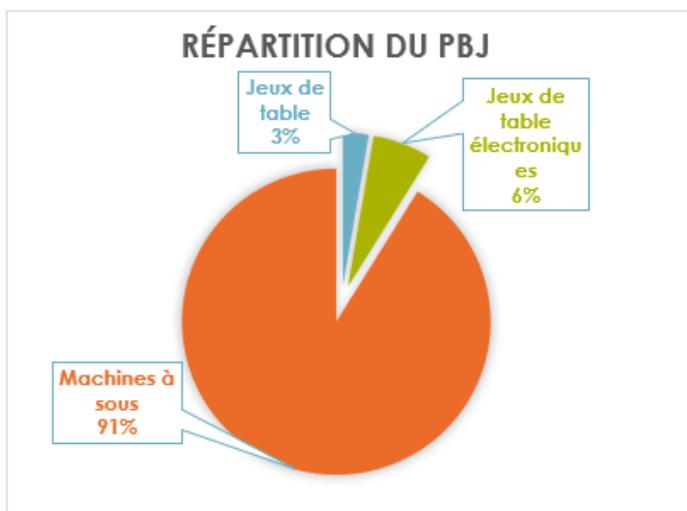
3.2.1. Etude des produits

3.2.1.1. Produit Brut des Jeux (PBJ)

Le produit brut des jeux sont les recettes brutes (avant prélèvements fiscaux) du casinotier. Il s'agit simplement de la différence entre les mise des joueurs et les sommes qui leurs sont redistribuées.

REPARTITION DU PRODUIT BRUT DES JEUX

Le candidat a fait les hypothèses suivantes sur la répartition du produit brut des jeux :

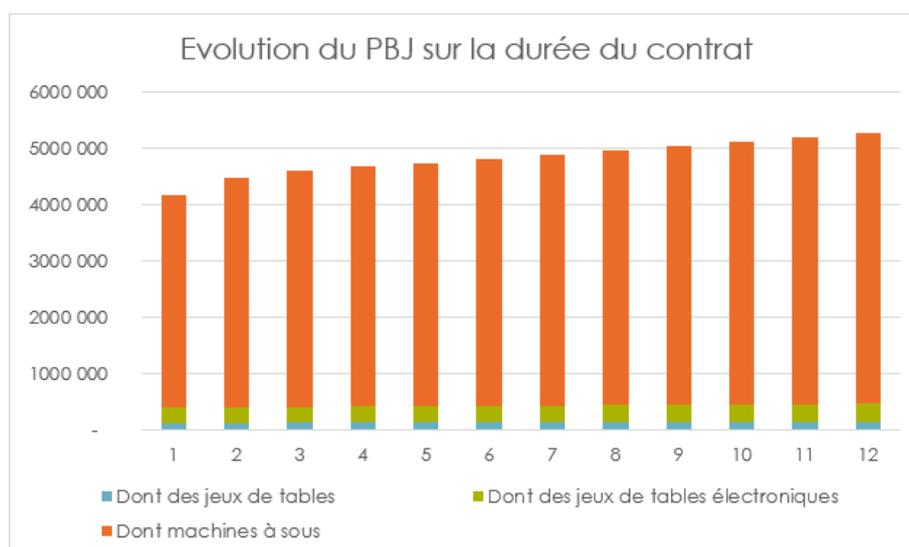


Moyenne annuelle sur la DSP	
Jeux de table	129 097
Jeux de table électroniques	297 006
Machines à sous	4 398 894
Total	4 824 997

Cette décomposition est assez classique avec **plus de 90% du PBJ provenant des machines à sous.**

EVOLUTION DU PRODUIT BRUT DE JEUX SUR LA DUREE DU CONTRAT

Le candidat prévoit les évolutions suivantes concernant les produits bruts des jeux :



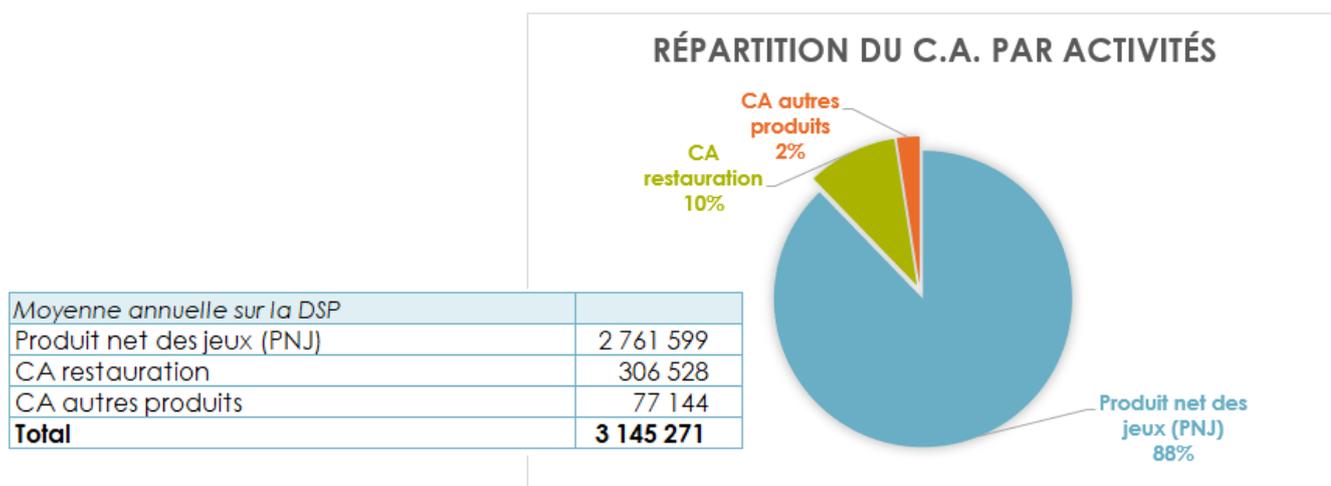
Montant annuel en €	Année 1	Année 2	Année 5	Année 8	Année 10	Année 12
Jeux de table	124 028	125 268	128 425	130 361	131 668	132 988
Jeux de table électroniques	265 736	271 051	287 641	305 247	317 579	330 409
Machines à sous	3 773 461	4 075 337	4 324 470	4 522 005	4 658 682	4 799 491
Total	4 163 225	4 471 656	4 740 536	4 957 613	5 107 929	5 262 888

L'évolution du PBJ se caractérise par :

- Une Année 1 similaire au rythme normal du casino hors COVID ;
- Une forte croissance entre l'année 1 et l'année 2, en raison des investissements prévus (+7%) sur l'offre de jeux ;
- Une croissance comprise entre 1% et 3% chaque année à partir de l'année 2, ce qui correspond à une évolution d'environ 26% entre l'année 1 et l'année 12.

3.2.1.2. Autres recettes

Le candidat prévoit d'autres recettes que les seules recettes de jeux (restauration et autres produits – notamment animation) :



L'offre retenue sur 12 ans, **intégrant la rénovation et la réorganisation du restaurant et du bar**, permet au casino de présenter **des prévisions sur les recettes issues de la restauration supérieures aux années antérieures (307 K€)**.

La répartition des différentes recettes est conforme à ce qui est observable dans le secteur, avec une part des autres recettes marginale dans le CA total.

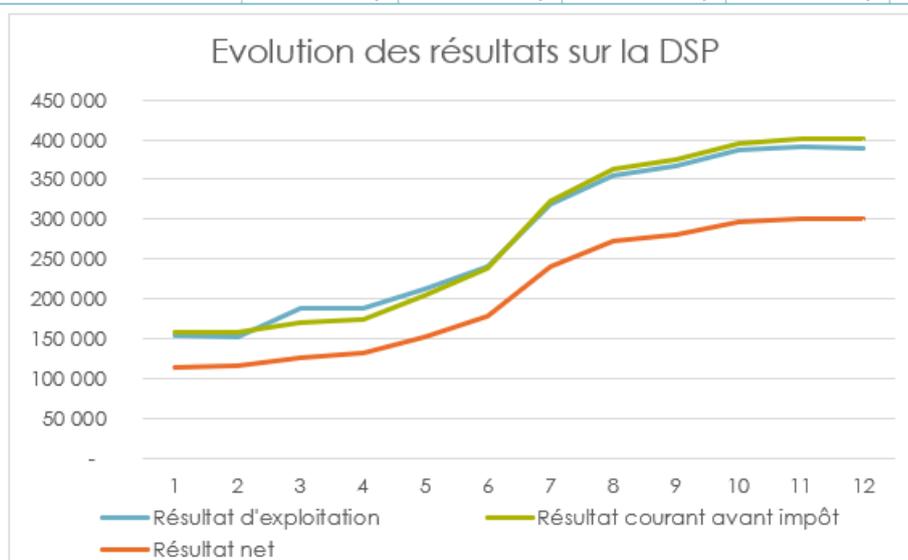
Dans le cadre de son offre finale, le candidat confirme qu'il s'attend à une augmentation de la fréquentation du casino après rénovation, en raison de la dynamisation de l'offre de jeux par l'arrivée dès le début de la concession de nouveaux postes de jeux électroniques, très appréciés par une clientèle jeune et d'un important renouvellement du parc machines à sous.

Le candidat précise que le CA relatif aux autres produits correspond à des ventes de marchandises, des salaires refacturés, des avantages en nature et le crédit d'impôts lié aux MAQ.

3.2.1.3. Analyse de l'équilibre général

Le graphique ci-dessous présente l'équilibre économique de l'offre du candidat sur la base des principaux soldes intermédiaires de gestion.

Montant annuel	Année 1	Année 2	Année 5	Année 8	Année 10	Année 12
Chiffre d'affaires	2 783 945	2 955 352	3 101 000	3 217 184	3 297 576	3 380 403
Excédent brut d'exploitation	367 955	499 776	562 760	579 446	596 901	615 155
Résultat net	114 831	116 464	152 913	272 004	296 939	300 129
Marge (en %)	4%	4%	5%	8%	9%	9%



Le candidat prévoit une exploitation excédentaire avec une marge augmentant tout au long du contrat (entre 4% la 1ère et 9% de marge la 12ème année)

Les soldes de gestion du candidat montrent une exploitation excédentaire sur la durée du contrat, avec des marges intéressantes.

3.2.2. Etude des charges

Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des charges d'exploitation de la concession proposée par le candidat (en moyenne annuelle). Ces charges n'intègrent pas les prélèvements publics sur le PBJ.

Moyenne annuelle sur la DSP	En €	En %
Achats	857 320	30%
Marketing / communication	311 065	11%
Impôts et taxes	151 296	5%
Salaires et traitements (y.c charges sociales)	1 090 540	38%
Contributions cahier des charges versées à la Ville	29 886	1%
Loyer et entretiens pour l'occupation du bâtiment	-	0%
Refacturation groupe (si société filiale d'un groupe)	92 440	3%
Droit d'entrée	-	0%
Dépense MAQ	60 000	2%
Dotation aux amortissements	273 916	10%
TOTAL	2 866 463	

- L'offre du candidat fait état d'une structure des charges d'exploitation majoritairement concentrée sur les **charges de personnels (38%)** ;
- Une part de **dotation aux amortissements importante** (10% du total des charges) en raison d'investissements élevés : renouvellement du matériel de jeu et travaux d'aménagement. ;
- Des **refacturations groupe de 92 K€ annuels** sont prévues, soit une « marge reconstituée » moyenne de 302 K€ annuels (10 % de rentabilité).
- Un **poste « Achats » relativement élevée** (30% du total des charges). Dans son offre finale, le candidat a transmis le détail de ce poste pour l'année 1 du contrat :

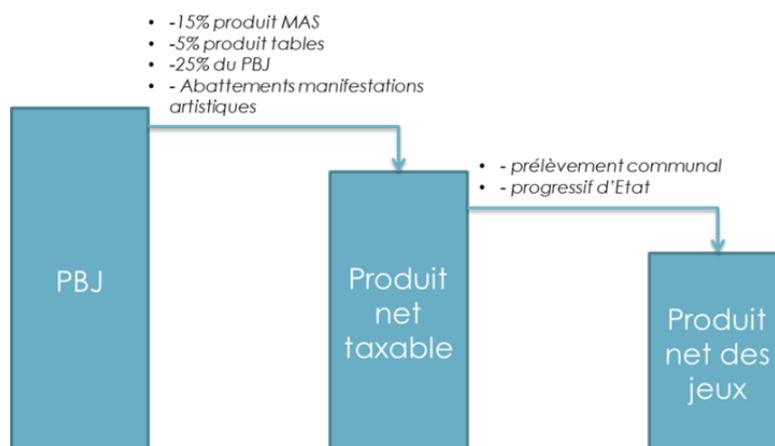
POSTE	MONTANT HT
Achats Consommés Restaurants et Bars	79 304
Energie	104 504
Petites Fournitures	35 931
Fournitures diverses autres	3 605
Fournitures de bureau	4 568
Fournitures divers MAS	8 628
Autres achats de marchandises	4 872
Locations Immobilières fixe indexée	187 775
Locations matériels	59 944
Entretien Réparation Hors MAS	22 330
Contrats de Maintenance	51 810
Primes d'Assurances	6 598
Autres Sous-traitances	57 855
Honoraires Exp Cpta et CAC	28 420
Honoraires Avocat et Frais d'Actes et autres	12 180
Transports, Voyages, Déplacements	16 849
Missions et Réceptions	1 523
Frais Télécom	32 988
Services Bancaires	8 120
Autres Services Extérieurs	2 944
Entretien MAS	18 067
Frais d'enseigne et autres redevances	1 015
Cachet animation hors cahier des charges	33 495
Détail poste "Achats" année 1	783 323

3.2.3. Analyse des flux financiers entre le casinotier et la Commune

3.2.3.1. Recettes issues du prélèvement communal

Le prélèvement communal est la principale source de financement du casino vers la commune. Ce prélèvement est calculé sur un taux contractuel, défini d'un commun accord entre les parties, au maximum de 15% du Produit net Taxable, qui est l'assiette de calcul du prélèvement communal.

Le produit net taxable n'est pas le produit net des jeux, il s'agit de l'assiette sur laquelle se base le calcul du prélèvement communal conformément à l'article L2333-54 du CGCT :



La proposition du candidat, revue dans son offre finale, est la suivante :

Tranche de PBJ	Taux
0.0 à 2.0 M€	10%
2.0 à 2.5 M€	11%
2.5 M€ et +	12%

Le montant prévisionnel du prélèvement communal pour la 1^{ère} année d'exécution, la dernière année d'exécution ainsi que la moyenne annuelle de ce montant sur la durée du contrat seraient les suivants :

	PBJ	PNT	Prélèvement communal (en €)
Début de contrat	4 163 225	2 686 527	293 345
Moyenne contrat	4 824 997	3 113 568	344 590
Fin de contrat	5 262 888	3 396 139	378 498

Par ailleurs, dans son offre finale, le candidat a proposé de compléter l'article 17 du contrat en y intégrant une nouvelle **clause de revoyure en cas d'une baisse de PBJ de + de 10% par rapport au CEP.**

Cette proposition est jugée satisfaisante.

3.2.3.2. Recettes issues du progressif d'Etat

En plus du prélèvement communal, la collectivité perçoit une fraction du progressif d'Etat. Il doit être souligné que la restitution du prélèvement progressif d'Etat visée à l'article L. 2333-55 du CGCT n'est pas liée au Concessionnaire mais résulte d'une disposition législative.

La Commune bénéficie, à ce titre, d'un reversement légal de 10% de ce prélèvement progressif d'Etat (dans la limite de 5 à 10% des recettes réelles de fonctionnement de la Ville).

Le calcul du prélèvement progressif d'Etat étant prévu par la loi, ce point de l'offre n'appelle aucun commentaire particulier.

3.2.3.3. Contribution du Concessionnaire au titre du développement artistique et touristique de la Commune

Cette contribution est analysée en critère 3.

3.2.3.4. Redevance d'occupation du domaine public

Le candidat étant propriétaire du bâtiment, ce point est sans objet.

3.2.4. Conclusion sur le critère financier

S'agissant du critère financier :

- **L'offre du candidat est cohérente** et les projections d'activité sur la durée du contrat sont intéressantes. Les investissements et la durée du contrat prévus permettent d'envisager une évolution des recettes intéressantes à moyen terme.
- Dans le cadre de son offre finale, le candidat propose un calcul du **montant du prélèvement communal tout à fait satisfaisant**, plus avantageux pour la collectivité que les minimas demandés.

Au regard du critère financier, l'offre du candidat répond aux attentes de la collectivité, compte-tenu de l'équilibre économique du contrat et des investissements importants réalisés par ailleurs par le casinotier. Les négociations ont permis d'améliorer le taux de prélèvement communal au bénéfice de la Commune.

3.3. Critère 3 - Qualité de la proposition sur les contributions au développement touristique, culturel et artistique de la Commune

3.3.1. Montant de la contribution

Dans le cadre d'un contrat de 12 années, la contribution annuelle est de **27 500 € au titre du développement artistique et culturel de la Ville. Ce montant est réduit à 22 500€ dans le cas où le PBJ est inférieur à 4 M€.**

Cela correspond au montant minimum exigé par la Commune.

3.3.2. Manifestation Artistique de Qualité (MAQ)

A l'issue des négociations le candidat a formulé dans son offre finale son **engagement de réalisation d'une MAQ par an** dont le budget global serait de 60 K€. La définition de cette **manifestation** sera **soumise à l'approbation de la municipalité**

Cette proposition est qualitative et satisfaisante.

3.3.3. Mise à disposition des locaux

Le candidat précise que la Direction du Casino sera, comme par le passé, à l'écoute des besoins de la Collectivité en **mettant à sa disposition gratuitement ses locaux 10 fois par an**, pour l'organisation d'animations artistiques ou culturelles (Spectacle, film, concert ou pièce de théâtre).

3.3.4. Expositions artistiques

Depuis 2018, le Casino s'est engagé auprès de la Ville pour reprendre l'organisation des expositions artistiques. Le casino propose de poursuivre cette opération. Depuis 2022, le salon de lecture a été repeint et réaménagé pour accueillir des expositions artistiques.

3.3.5. Lien avec les partenaires locaux

Le candidat souhaite s'appuyer sur des accords de partage et d'échange commerciaux qui participent à diversifier l'offre sur la station. Ces échanges pourront être avec l'Office du tourisme, les Thermes de Contrexéville, les commerçants, restaurateurs et hôteliers de la Ville, ...

3.3.6. Engagements financiers et d'organisation de manifestations ou partenariat

Le candidat souhaite que le casino continue de jouer un rôle central en participant à l'organisation de manifestations ainsi qu'en soutenant financièrement et matériellement les associations communales.

Le candidat souhaite s'investir dans le 'sponsoring' sportif à diverses occasions et auprès de différents acteurs : Open de Tennis 88, Handball Club de Contrexéville, Club auto rétro vosgien, Rotary Club, ...

3.3.7. Focus sur le projet « Solivert »



Outre les opérations d'animations internes au Casino, le candidat s'engage à participer à une animation externe à celui-ci. Il s'agirait de **l'évènement « Solivert »**, dédié à la protection de l'environnement.

Concrètement, il s'agit notamment d'opérations de nettoyage et de ramassage de déchets, de randonnées découvertes, de constructions de nichoirs, ou de balades avec un naturaliste.

Les lieux sont choisis, en concertation avec la Commune, pour leur pertinence. Par exemple, le parc thermal a été sélectionné pour le ramassage des déchets.

3.3.8. Liens avec la Ville

Le candidat propose d'organiser une réunion semestrielle entre des représentants de la Ville et le délégataire, pour dessiner les contours de la programmation artistique et des animations de l'établissement.

3.3.9. Conclusion sur le critère 3

Les réponses du candidat sur la qualité des propositions sur les contributions au développement touristique, culturel et artistique de la ville sont satisfaisantes. En particulier, la volonté de renforcer un lien entre le casino et les partenaires locaux de ces secteurs transparaît.

De même la proposition d'organisation de MAQ annuelle est jugée qualitative.

3.4. Critère 4 - Qualité du projet des investissements et les aménagements

L'offre sur 12 années permet au candidat de présenter un projet fonctionnel et architectural du Casino de Contrexéville fondé sur l'embellissement de l'établissement (uniformisation de la qualité architecturale et la décoration du Casino), sur une augmentation des espaces dévolus aux fonctions principales et la concentration des back-offices dans les sous-espaces, et sur la restructuration de la salle de jeux et du restaurant.

3.4.1. Nature des aménagements envisagés

La volonté du candidat est, d'un côté, de rénover de nombreux espaces constitutifs du Casino, dans une logique d'uniformisation et de mise en valeur des spécificités architecturales du lieu. D'un autre côté, le candidat veut faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite.

De plus, l'idée est également de mettre en valeur la polyvalence du lieu, la possibilité d'y réaliser de nombreuses activités diverses.



Aménagements prévus

Les principaux aménagements sont les suivants :

- Un nouveau **parvis** permettant un accès de plain-pied au Casino, un dépose-minute et un accès pour les personnes à mobilité réduite ;

- La rénovation du **hall d'entrée** (partagé entre un espace d'accueil général et un desk de contrôle à l'entrée de la salle de jeux) s'ouvrant principalement sur la salle des jeux, mais également sur le théâtre ;
- La rénovation des **salles de jeux**, correspondant à la dépose du plafond bas pour retrouver le plafond d'origine ;
- La rénovation du **théâtre**, visant à en augmenter l'occupation et l'usage, notamment d'en faire un lieu multi-usage (théâtre, cinéma, expositions, séminaires, bingo, ...) ;
- Le retraitement complet du **restaurant**, d'un point de vue spatial, décoratif et fonctionnel, avec sa prolongation jusqu'au parc, l'accès de la terrasse aux personnes à mobilité réduite, ainsi que le rapprochement de la salle et des cuisines ;
- La reprise des **back-offices** et **sanitaires** ;
- La création d'une **liaison cuisines-théâtre** ;



Visuel de la réhabilitation du Casino

Dans son offre finale, le candidat a fourni un **calendrier prévisionnel** des travaux :

	MOIS 1	MOIS 2	MOIS 3	MOIS 4	MOIS 5	MOIS 6	MOIS 7	MOIS 8	MOIS 9	MOIS 10	MOIS 11	MOIS 12	MOIS 13	MOIS 14	MOIS 15	MOIS 16	MOIS 17	
APS / PC (non soumis à avis ABF)																		
INSTRUCTION																		
RECOURS DES TIERS																		
ETUDES PRO																		
APPEL D'OFFRES																		
ATTRIBUTION																		
PRÉPARATION CHANTIER																		
CHANTIER																		réception

La totalité des aménagements prévus seront réalisés dans un délai d'un an et demi.

3.4.2. Montant et financement des investissements

INVESTISSEMENTS 12 ANS	Valeur d'acquisition ou de mise en place	Année de mise en place (de 1 à 12)	Durée d'amortissement
Aménagements			
Travaux	1 023 120	2	11
Honoraires sur travaux	143 237	2	11
TOTAL	1 166 357		
Mobilier (hors offre de jeux)			
Aménagements Mobilier	100 000	2	8
Offre de jeux			
Machines a sous	85 000	1	5
Table Black Jack Electronique	60 000	1	5
Machines a sous	375 000	2	5
Machines a sous	85 000	3	5
Machines a sous	85 000	4	5
Machines a sous	85 000	5	5
Machines a sous	85 000	6	5
Machines a sous	85 000	7	5
Machines a sous	85 000	8	5
Machines a sous	85 000	9	5
Machines a sous	85 000	10	5
Machines a sous	85 000	11	5
Machines a sous	85 000	12	5
TOTAL	1 370 000		
Autres			
Divers renouvellements	15 000	1	5
Divers renouvellements	15 000	2	5
Divers renouvellements	15 000	3	5
Divers renouvellements	15 000	4	5
Divers renouvellements	15 000	5	5
Divers renouvellements	15 000	6	5
Divers renouvellements	15 000	7	5
Divers renouvellements	15 000	8	5
Divers renouvellements	15 000	9	4
Divers renouvellements	15 000	10	3
Divers renouvellements	15 000	11	2
Divers renouvellements	15 000	12	1
TOTAL	180 000		

Le projet d'aménagement et d'investissements représente près de **1.2 million d'euros** pour la partie bâtementaire. L'ensemble du coût est amorti sur la durée du contrat (VNC nulle sur le bâtiment à l'échéance de la délégation).

Le montant des investissements est **cohérent avec le projet d'établissement et le projet architectural retenu**.

Les investissements liés à l'aménagement du Casino s'effectuera sur la base d'un **prêt bancaire d'1,3 millions d'euros**, remboursable sur une durée de cinq ans.

3.4.3. Conclusion sur le critère 4

L'offre proposée est cohérente et qualitative. Elle permet la réalisation d'aménagements et d'investissements lourds afin de garantir la redynamisation du casino.

4. OFFRE DE BASE ET VARIANTE IMPOSEE

Le cahier des charges imposait aux candidats de formuler :

- Une offre de base sur 8 ans ;
- Une variante sur une durée de contrat de 12 ans.

L'offre retenue est donc la variante à 12 ans et non l'offre de base sur 8 ans, jugée moins qualitative pour les raisons exposées ci-dessous.

4.1. Sur le critère 1

La variante proposée est jugée plus qualitative que l'offre de base en ce qu'elle prévoit **un renouvellement de quinze (15) machines à sous et l'ajout de sept (7) postes de jeux électroniques** avec l'ajout d'une table de black jack électronique.

Elle prévoit également, contrairement à l'offre de base, **la rénovation et la réorganisation du bar et du restaurant**.

Enfin, dans le cadre de son offre variante, le candidat s'engage sur **l'organisation d'une manifestation artistique de qualité (MAQ) par an**, correspondant à un **budget global de 60 K€**.

Sur la base du critère 1, l'offre variante semble répondre davantage aux attentes de la Commune que l'offre de base, beaucoup plus limitée quant au développement de l'offre de jeux et des activités complémentaires.

4.2. Sur le critère 2

En raison de sa durée plus longue (12 ans), l'offre variante prévoit logiquement un **total des produits bruts de jeux supérieur** à celui estimé dans l'offre de base (58 M€ contre 34 M€) sur les durées respectives des contrats.

En raison des investissements réalisés dans la salle de jeux (uniquement dans le cadre de la variante à 12 ans), le **PBJ moyen** est également **supérieur** (4,8 M€ contre 4,3 M€ dans l'offre de base).

Parallèlement, et en raison de la rénovation et de la réorganisation du bar et du restaurant, le **chiffre d'affaires restauration** est également **plus élevé** dans le cadre de la variante (307 K€ contre 273 K€ dans l'offre de base).

Enfin, le **taux de prélèvement communal est plus avantageux pour la Commune** dans l'offre variante puisque le candidat propose un calcul par tranches (prélèvement moyen de 344 590 €/an contre 311 357 €/an dans le cadre de l'offre de base).

Sur la base du critère 2, l'offre de variante semble être plus avantageuse pour la Commune, notamment s'agissant des taux de prélèvement communal, plus important et assis sur un PBJ plus conséquent.

4.3. Sur le critère 3

La **contribution au titre du développement artistique et culture de la Ville est plus élevée** dans la variante (27,5 K€ contre 20 K€ dans l'offre de base), et le candidat propose l'organisation d'une manifestation artistique de qualité annuelle, à définir avec la Ville, pour un budget global de 60 K€.

La contribution proposée est plus élevée dans la variante que dans l'offre de base et propose l'organisation d'une MAQ annuelle. La variante à 12 ans apparaît donc plus avantageuse pour la Ville.

4.4. Sur le critère 4

La durée de contrat plus longue dans la variante permettant l'amortissement d'investissements importants, le candidat s'engage sur la **réalisation de travaux d'aménagements sur le casino**.

Sur la base du critère 4, la variante à 12 ans semble répondre davantage aux attentes de la Commune que l'offre de base qui ne prévoit quasiment aucun investissement sur le bâtiment.

En conclusion, la proposition du candidat dans le cadre de la variante (d'une durée de 12ans) répond davantage aux attentes de la Commune que l'offre de base sur 8 années qui n'est donc pas retenue.

5. JUGEMENT ET CHOIX DU CONCESSIONNAIRE

5.1. Critère de jugement

Critère	Evaluation du candidat SAS HOTELS ET CASINO DE CONTREXEVILLE (groupe Parlouche)
<p>Critère1 - Qualité du projet d'établissement et de la proposition sur les trois activités faisant l'objet de la concession : offre de jeux, animation et restauration</p>	<p>L'offre du candidat est de qualité, détaillée, engageante et à la hauteur des enjeux du casino.</p> <p>La durée prévue permet des investissements supplémentaires dont l'effet se ressent sur les activités proposées, notamment dans l'offre de restauration.</p> <p>La proposition est jugée tout à fait satisfaisante par la Collectivité sur le critère 1.</p>
<p>Critère 2 - Qualité financière de l'offre</p>	<p>Au regard du critère financier, l'offre du candidat répond aux attentes de la collectivité, au regard de l'équilibre économique du contrat et des investissements importants réalisés par ailleurs par le casinotier.</p> <p>Les négociations ont permis d'améliorer le taux de prélèvement communal au bénéfice de la Commune</p> <p>Sur le critère financier, l'offre du candidat répond aux attentes de la collectivité, et l'offre est tout à fait satisfaisante.</p>
<p>Critère 3 - Qualité de la proposition sur les contributions au développement touristique, culturel et artistique de la Commune</p>	<p>Les réponses du candidat sur la qualité des propositions sur les contributions au développement touristique, culturel et artistique de la ville sont satisfaisantes.</p> <p>En particulier, l'engagement d'organisation d'une MAQ annuelle, la volonté de renforcer un lien entre le casino et les partenaires locaux de ces secteurs transparait.</p> <p>La proposition est jugée tout à fait satisfaisante sur le critère 3.</p>
<p>Critère 4 - Qualité du projet des investissements et aménagements</p>	<p>L'offre proposée sur la base du critère 4 est cohérente et intéressante. Elle permet la réalisation d'aménagements et d'investissements plus lourds par le candidat afin de davantage répondre à la volonté de dynamisation du casino affichée par la Commune.</p> <p>Les négociations ont permis de prévoir quelques investissements supplémentaires (table de black jack) ainsi que le calendrier des travaux.</p> <p>La proposition est jugée tout à fait satisfaisante par la Commune sur le critère 4.</p>

5.2. Choix de l'offre retenue

Au regard de tout ce qui précède,

Monsieur le Maire a donc choisi de proposer au Conseil Municipal de retenir **l'offre variante du candidat SAS HOTELS ET CASINO DE CONTREXEVILLE (Groupe Partouche)** pour l'exploitation du casino dans le cadre d'un contrat de concession de service public.

L'offre présentée par ce candidat répond aux attentes de la commune exprimées dans le cahier des charges et aux attentes financières.

Par conséquent, le Conseil Municipal doit se prononcer sur :

- **Le choix de l'offre variante de la société SAS HOTELS ET CASINO DE CONTREXEVILLE** (Groupe Partouche) comme l'entreprise concessionnaire du casino ;
- **L'approbation des termes du contrat de concession de service public et de ses annexes**, ainsi que de la convention d'occupation indétachable ;
- **L'autorisation à donner à l'Exécutif pour signer le contrat de concession de service public et ses annexes**, ainsi que la convention d'occupation indétachable.