

L'an DEUX MIL VINGT, le SAMEDI 15 FÉVRIER, à 09 h 13, le Conseil municipal de Saint-Denis s'est assemblé en première séance annuelle, dans la Salle des Délibérations, sur convocation légale du Maire faite en application des articles L. 2121-10, L. 2121-12 et L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales (séance clôturée à 10 h 16).

Il a été, conformément aux dispositions de l'article L. 2121-15 du Code général des Collectivités territoriales, procédé à la nomination de la Secrétaire de Séance prise dans le sein du Conseil municipal. BÉLIM Audrey a été désignée, par vote à main levée et à l'unanimité des votants, pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

ÉTAIENT PRÉSENTS

(dans l'ordre du tableau)

ANNETTE Gilbert/ LOWINSKY Jacques/ ORPHÉ Monique/ FRANÇOISE Gérard/ ADAME Brigitte/ HOAREAU Jean-François/ CLAIN Claudette/ FONTAINE Gabrielle/ BELDA David/ PESTEL René Louis/ ISIDORE Marylise/ DELORME Éric/ ANDAMAYE Marie-Annick/ CHOPINET Gérard/ KICHENIN Virgile/ BOMMALAIS Geneviève/ EUPHRASIE Didier/ LESCAT Michel/ SUDNIKOWICZ Christiane/ ASSABY Maximilien/ MARCHAU Jean-Pierre/ MAMODE Nourjhan/ HUMBLOT Nicole/ JAVEL François/ NAILLET Philippe/ BARDINOT Sonia/ BAREIGTS Éricka/ ARLANDON Corine/ MÉLADE Thierry/ SILOTIA William/ BÉLIM Audrey/ FOURNEL Dominique/ ANILHA Fernande/ HOARAU Serge/ DOKI-THONON Lisianne/ HUBERT Richenel/ TÉCHER Régis/ LATRA Sylvie/ JEAN-PIERRE Philippe/ HO-SHING Cynthia

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS

(dans l'ordre du tableau)

Pour toute la durée de la séance

MAILLOT Gérald

par KICHENIN Virgile

VÉLOUPOULÉ MERLO Nalini

par HOAREAU Jean-François

VOLIA-GARNIER Laetitia

par LOWINSKY Jacques

LOYHER Jeanne

par JAVEL François

À son départ (10 h 10 / Rapport n° 20/1-026)

BAREIGTS Éricka

par ASSABY Maximilien

Les membres présents, au nombre de 40 sur 55, ont pu délibérer en exécution de l'article L. 2121-17 du Code général des Collectivités territoriales.

ÉLUS INTÉRESSÉS

En application de l'article L. 2131-11 du Code général des Collectivités territoriales, les élus intéressés n'ont pas pris part au vote portant sur les Rapports dont la liste suit.

MÉLADE Thierry	(lien de parenté)	bénéficiaire de bourse de voyage	Rapport n° 20/1-004
BELDA David	(délégué/ Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 20/1-005
BELDA David	(délégué/ Ville)	au titre de la SÉDRÉ	Rapport n° 20/1-007

SÉDRÉ Société d'Équipement du Département de la Réunion

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

ÉLUS INTÉRESSÉS

(suite)

ADAME Brigitte	(déléguée/ Ville)	au titre de la SHLMR	Rapport n° 20/1-008
ADAME Brigitte	(déléguée/ Ville)	au titre de la SHLMR	Rapport n° 20/1-014

SHLMR Société d'Habitations à Loyer modéré de la Réunion

DÉPLACEMENTS D'ÉLUS

HUBERT Richenel	sorti de 09 h 27	du Rapport n° 20/1-002
	à 09 h 43	au Rapport n° 20/1-011
BAREIGTS Éricka	partie à 10 h 10	au Rapport n° 20/1-026

Le Maire certifie que le compte rendu de la présente séance a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville de Saint-Denis, le LUNDI 24 FÉVRIER 2020 et que le nombre de Conseillers municipaux présents a été de 40 sur 55.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

OBJET **Délégation de Service public relative à l'exploitation du Casino municipal**
Rapport sur le choix du concessionnaire

Par Délibération du 20 septembre 2019, le Conseil municipal a approuvé le principe de l'exploitation du Casino dans le cadre d'une concession de service public et autorisé le Maire ou son représentant à prendre toutes les mesures nécessaires à la mise en œuvre de la procédure.

A cet effet, la procédure de consultation a été lancée le 3 octobre 2019. Les candidats pouvaient déposer leurs candidatures et leurs offres jusqu'au 5 novembre 2019. Ils devaient répondre à l'offre de base pour une concession sur une durée de 10 ans et à l'offre variante pour une durée de 15 ans.

Seule la Société touristique d'Hôtellerie et de Casino de la Réunion (STHCR) a déposé un pli. La Commission Délégation de Service public « Casino » (CDSP) a procédé à l'ouverture du pli, admis le candidat à présenter une offre et a analysé les offres de base et variante. Le 28 novembre 2019, elle a émis un avis favorable à l'organisation de négociations par le représentant de l'autorité concédante afin d'améliorer les offres du candidat.

A la suite de la négociation qui s'est tenue le 1^{er} décembre 2019, le candidat a remis des offres améliorées. Le représentant de l'autorité concédante a procédé au choix de l'offre sur la base de ces offres dites améliorées.

Ce choix se porte sur l'offre variante à 15 ans. Il est motivé par une offre de qualité, cohérente et audacieuse.

En effet, le projet d'établissement de Casino 3.0, soutenu par les nouveaux canaux de communication, est attractif et ambitieux. Il permet d'élargir la clientèle du Casino et l'attractivité de la Ville de Saint-Denis.

L'offre est financièrement intéressante car :

- le prélèvement communal sur le produit brut de jeux (PBJ) est plus avantageux pour la Commune, tant en cas de baisse du PBJ sur les années à venir qu'en cas de hausse ;
- les contributions proposées pour le développement touristique et culturel de la Ville sont plus importantes, celles-ci étant indexées au PBJ voué à augmenter chaque année ; le candidat prévoit une augmentation du PBJ de 69 % sur les 15 années du contrat avec un PBJ qui pourrait atteindre 42 millions d'euros en année 15.

La qualité de cette offre est garantie par les investissements proposés permettant l'augmentation de la fréquentation du Casino, et donc l'augmentation du PBJ, grâce aux investissements suivants :

- réaménagement du Casino (intérieur/ extérieur et projet de surélévation d'un étage) ;
- renouvellement constant et important de l'offre de jeu ;
- développement de la stratégie de communication.

Les caractéristiques principales du projet d'établissement sont les suivantes.

Projet d'établissement	STHCR
Concept	Casino moderne 3.0 et écoresponsable avec des installations de qualité afin de maintenir son rang comme premier Casino du Département grâce à un fort développement et au renouvellement de l'offre de jeu
Philosophie	Offre élargie à destination d'un public multicibles et une grande offre de jeux (programme de renouvellement du parc des MAS très ambitieux, <u>création d'un site de paris en ligne</u> , partenariat avec le PMU, tournois de poker, etc.) Le candidat s'adresse à un public de joueur au sens large et précise qu'il ne délaisse pas les « gros contributeurs ».
Style	Architecture moderne et ouverte sur l'extérieur avec une rénovation de la façade du Casino
Ambiance	Lieu chaleureux et accueillant avec un restaurant s'inscrivant dans un style cabaret
Public visé	Public multi-cibles : <ul style="list-style-type: none"> - la clientèle des machines à sous - la clientèle des jeux sous leurs formes électroniques - la clientèle des jeux de contreparties - la clientèle du poker et de ses tournois - les parieurs en ligne (BET 974 - paris hippique et sportif), - la clientèle du restaurant le « Select » - la clientèle du bar et de son service snacking
Amplitude d'ouverture au public	Tous les jours de 9h à 2h00, et jusqu'à 4h les vendredis, samedis et veilles de fêtes Petit déjeuner offert aux clients et restaurant ouvert le soir à partir de 19h30 jusqu'à 23h30 Le candidat souhaite qu'il soit inscrit au cahier des charges la possibilité d'élargir l'amplitude horaire de 8h à 5h notamment dans les cas de certains événements ponctuels et exceptionnels. En outre, le candidat n'exclut pas d'élargir les amplitudes horaires d'ouverture en cas d'innovations technologiques le permettant.

Les caractéristiques de l'offre de jeux sont les suivantes.

Concernant l'activité des machines à sous (MAS), le contrat prévoit de porter le parc de machines à sous à 200 machines ce qui représente un investissement initial de 750 000 euros.

Un renouvellement régulier de l'offre de jeux est prévu avec 420 000 euros investis chaque année, soit l'installation de 14 nouvelles MAS par an et l'achat de licence de jeux pour 200 000 euros par an.

Concernant l'activité des tables, la répartition est la suivante.

- deux tables de Roulette Anglaise,
- deux tables de Black Jack,
- deux tables de Texas Hold'em poker,
- une table d'Ultimate Poker.

Le candidat propose également d'installer 48 postes de roulettes anglaises électroniques, soit 11 de plus qu'actuellement pour un montant total d'investissement de 175 000€. Ces 48 postes représentent 6 tables de jeux sous leur format électronique.

Les caractéristiques de l'activité d'animation sont les suivantes.

Il est prévu l'organisation d'une animation par semaine (le samedi soir) soit une cinquantaine d'animations internes par an. Les animations seront essentiellement localisées au sous-sol et seront des spectacles musicaux et des karaokés.

Les caractéristiques de l'animation externe sont définies par la contribution à l'animation et au développement touristique de la station décrite ci-dessus.

Les caractéristiques de l'activité de restauration sont les suivantes.

Cette activité est subdéléguée au Restaurant - Pub « Le Select ».

Le candidat souhaite proposer une restauration de qualité et moderne, de type métropolitaine et intégrant des produits réunionnais.

Les horaires d'ouverture sont du mardi au jeudi de 19h30 à 1h30 et les vendredis et samedis de 19h30 à 3h30.

La capacité maximum d'accueil du restaurant varie entre 70 et 100 couverts selon les dispositions du restaurant.

Le candidat souhaite miser sur la qualité, tant des produits que du service. Il propose d'adapter une démarche visant à obtenir le label ECOTABLE.

Il est prévu la mise en place d'un bar des sports. Cet espace sera installé au premier étage du Casino et sera composé d'un écran géant et de tablettes tactiles permettant de parier en ligne sur les compétitions sportives. Le candidat souhaite ainsi mettre en place le premier site de paris sportifs de la Réunion : BET 974.

Il est également prévu un espace pub composé de chaises hautes permettant d'organiser des afterworks en fin de journée et de participer à des événements musicaux et karaoké le soir. Cet espace est situé au sous-sol à proximité du restaurant.

Les travaux/ investissements sont définis comme suit.

La rénovation de la façade est prévue pour un montant de 330 000 euros.

L'extension du Casino se fera grâce à la surélévation du bâtiment d'un étage. Le montant prévisionnel de cet investissement est de 1 900 000 euros.

Il est également prévu l'installation d'une centrale photovoltaïque sur le toit terrasse du Casino pour un montant de 400 000 euros.

De manière générale, le réaménagement des locaux se fera pour un montant de 200 000 euros (création du bar des sports, climatisation du bâtiment, etc.).

Le contrat sera conclu pour une période de 15 ans à compter de son entrée en vigueur, prévue au 1^{er} septembre 2020 sous réserve de l'obtention de l'autorisation de jeux par le délégataire.

Le délégataire exploite à ses frais, risques et périls, et sous une direction unique, la délégation du Casino comportant trois activités distinctes que sont **l'animation, la restauration et les jeux de hasard et d'argent**.

Les principales prestations dues par le délégataire sont :

- la mise en place d'une offre de jeux diversifiée par l'exploitation de machines à sous et de jeux de tables ;
- la proposition d'une offre de restauration de qualité qui peut être subdéléguée ;
- l'organisation d'animations variées ;
- la participation à l'activité culturelle et touristique locale ;
- la reprise du personnel affecté au service, dans le respect de l'article L. 1224-1 du Code du Travail et de la convention collective applicable.

Le délégataire est ainsi autorisé à percevoir directement l'intégralité des recettes d'exploitation afférentes à la délégation, 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.

Le **prélèvement communal et la contribution du délégataire à l'animation et au développement touristique de la station** 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 prélèvement communal est calculé selon les articles L. 2333-55-1 et L. 2333-55-2 du Code général des Collectivités territoriales. Le taux défini au contrat est le suivant :

Tranches (niveau de PBJ)	Tranche de produit net des jeux	Taux applicables
de 1 € à 20 000 000 €	de 1 à 13 091 383 €	14 %
de 20 000 000 € à 30 000 000 €	de 13 091 384 à 19 637 075 €	14,5 %
> à 30 000 000€	> à 19 637 075 €	15 %

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

La contribution du délégataire à l'animation et au développement touristique de la station s'effectuera à hauteur de :

- 2 % du PBJ pour la contribution au développement culturel et sportif de la Commune, dont 15 % réservés pour les animations internes au Casino ;
- 2 % du PBJ pour l'organisation d'une Manifestation artistique de Qualité (MAQ) chaque année, sous réserve du maintien du dispositif fiscal.

La Ville de Saint-Denis 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 délégataire 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 délégataire de service public local comprenant :

- une présentation du service délégué,
- les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution de la délégation,
- les conditions d'exécution du service,
- une analyse de la qualité du service.

CONCLUSION

J'ai donc choisi de proposer au Conseil de retenir **l'offre variante finale du candidat STHCR** pour l'exploitation du Casino dans le cadre d'un contrat de Délégation de Service public pour une durée de 15 ans.

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

Par conséquent, je vous demande :

- 1° de retenir la STHCR comme entreprise délégataire du Casino pour une durée de 15 ans ;
- 2° d'approuver les termes du contrat de Délégation de Service public et de ses annexes ;
- 3° de m'autoriser (ou mon représentant) à signer le contrat de DSP et ses annexes ainsi que tous les actes y afférents.

OBJET **Délégation de Service public relative à l'exploitation du Casino municipal**
Rapport sur le choix du concessionnaire

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions, modifiée ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le rapport du Maire sur le choix du concessionnaire ;

Considérant que :

- conformément à l'article L.1411-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, à la fin de la procédure de concession du service public du casino de Saint-Denis, l'autorité exécutive de la collectivité saisit l'assemblée délibérante du choix du concessionnaire auquel elle a procédé en lui exposant ses motifs et en lui présentant l'économie générale du contrat ;
- l'autorité exécutive transmet à l'assemblée délibérante le rapport de la Commission Concession de Service Public présentant notamment la liste des entreprises admises à présenter une offre et l'analyse des propositions de celles-ci, ainsi que les motifs du choix de l'entreprise candidate et l'économie générale du contrat ;
- au terme des négociations, son choix s'est porté sur l'entreprise SOCIETE TOURISTIQUE D'HOTELLERIE ET DE CASINO DE LA REUNION (STHCR) ayant présenté une offre globale satisfaisant les critères de choix exprimés dans le règlement de la consultation, à savoir : la qualité du projet d'établissement, la qualité financière de l'offre, la qualité de la proposition sur les contributions au développement touristique, culturel et artistique de la ville, la qualité de la proposition sur les trois activités faisant l'objet de la concession (offre de jeux, animation et restauration), la qualité de la proposition sur les travaux d'aménagements (les raisons de ce choix sont exposées dans le rapport de l'exécutif). Dans les conditions du contrat, la société STHCR devrait être en capacité à assurer la qualité et la continuité du service public ;
- le contrat a pour objet la gestion du service public du casino municipal et présente les caractéristiques suivantes :
 - o durée : 15 ans ;
 - o début de l'exécution du contrat : 01/09/2020, sous réserve de l'obtention de l'autorisation ministérielle de jeux délivrée par le Ministère de l'Intérieur ;

- principales obligations du concessionnaire :

dans le respect notamment des dispositions des articles L. 321-1 et suivants du Code de la Sécurité Intérieure, des articles R. 321-1 et suivants du Code de la Sécurité Intérieure 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 délégation du casino comportant trois activités distinctes que sont l'animation, la restauration et les jeux de hasard ;

le concessionnaire reconnaît que les obligations mises à sa charge concourent au développement artistique, culturel, de l'animation et de la notoriété de la collectivité, fonction indissociable d'une activité de jeux de hasard exercée sous statut de casino autorisé ;

le concessionnaire est autorisé à percevoir directement auprès des usagers du casino l'intégralité des recettes d'exploitation afférentes à la délégation, notamment :

- les produits bruts des jeux ;
- les recettes auprès des usagers ;
- les recettes annexes de location d'emplacements publicitaires et commerciaux ;
- et d'une manière générale toutes les recettes liées à l'exploitation du service délégué.

Vu le RAPPORT N°20/1-017 du MAIRE ;

Vu le rapport présenté par Monsieur LOWINSKY Jacques - 1er adjoint au nom des commissions « Affaire Générale / Entreprise Municipale » et « Economie Marchande / Economie Solidaire » ;

Sur l'avis favorable des dites commissions ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE
A L'UNANIMITE DES VOTANTS**

ARTICLE 1

Retient la STCHR en tant que concessionnaire du service public de casino de la Ville de Saint-Denis pour une durée de 15 ans.

ARTICLE 2

Approuve les termes du contrat joint en annexe.

ARTICLE 3

Autorise le Maire (ou son représentant) à signer le contrat de Délégation de Service public et tous les autres actes y afférents.



RAPPORT DE L'AUTORITE CONCEDANTE - Décision d'attribution

A – DESIGNATION DE LA CONSULTATION

Direction concernée :	DIRECTION ECONOMIE DE PROXIMITE								
Objet de la consultation :	CONTRAT DE CONCESSION POUR L'EXPLOITATION D'UN CASINO POUR LA VILLE DE SAINT DENIS (LA RÉUNION)								
Date d'envoi de l'avis à la publication :	03 octobre 2019								
Organe de parution de l'avis :	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Presse locale</td> <td style="text-align: center; width: 20px;">X</td> <td style="padding: 2px;">Presse spécialisée</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="padding: 2px;">BOAMP</td> <td style="text-align: center;">X</td> <td style="padding: 2px;">JOUÉ</td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> </table>	Presse locale	X	Presse spécialisée	X	BOAMP	X	JOUÉ	X
Presse locale	X	Presse spécialisée	X	BOAMP	X	JOUÉ	X		
Date limite de réception des offres :	5 novembre 2019 à 15h00								
Ouverture des candidatures :	07 novembre 2019								
Agrément des candidatures :	14 novembre 2019								
Ouverture des offres :	14 novembre 2019								
Avis sur les offres :	28 novembre 2019								
Audience de négociation :	02 décembre 2019								
Date limite de réception des offres négociées :	18 décembre 2019 à 15h00								

B – RAPPEL DE LA PROCEDURE

La Commission Délégation de Service Public « casino » (CDSP) du 28/11/2019 a analysé les deux offres présentées (offre de base et offre variante). Elle a classé les offres comme suit :

- 1er : offre de base (10 ans)
- 2ème : offre variante (15 ans)

La CDSP a également émis un avis favorable à la négociation avec les deux offres présentées.

Le 2/12/2019, le représentant de l'autorité concédante, accompagné du cabinet ESPELIA, assistant de la DEP, a reçu en audience de négociation le candidat Société Touristique d'Hôtellerie et de Casino de la Réunion (STHCR).

L'audience a porté sur les points suivants :

- Aspect technique : le projet de l'établissement et les offres de services portant sur les trois activités ;
- Aspect financier : les deux offres financières : offre de base et offre variante ;
- Aspect juridique : amendements contractuels envisagés.

Suite à l'audience, il a été demandé au candidat de présenter deux nouvelles offres (offre de base et offre variante)

Le candidat a déposé ses offres dans les délais.

Les deux offres ont fait l'objet d'une analyse par le cabinet ESPELIA présentant leurs caractéristiques, points forts et faiblesses.

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20200215-201017-DE
 Date de télétransmission : 20/02/2020
 Date de réception préfecture : 20/02/2020

C – DECISION DE L'AUTORITE CONCEDANTE

L'autorité concédante décide de faire sienne l'analyse présentée.

Le choix de l'offre sur 15 ans retenue par l'autorité concédante est motivé par une offre de qualité, cohérente et audacieuse.

En effet, le projet d'établissement de casino 3.0, soutenu par les nouveaux canaux de communication, est attractif et ambitieux permettant d'élargir la clientèle et l'attractivité de la Ville de St Denis.

L'offre est financièrement intéressante :


- Le prélèvement communal sur le produit brut de jeux (PBJ) est plus avantageux pour la commune, tant en cas de baisse du PBJ sur les années qu'en cas de hausse ;
- Les contributions proposées pour le développement touristique et culturel de la ville. Cette contribution étant indexée au PBJ, celle-ci représente une masse financière plus importante.

La qualité de cette offre est garantie par les investissements proposés permettant l'augmentation de la fréquentation du casino, et donc l'augmentation du PBJ, grâce aux investissements suivants:

- Réaménagement du casino (intérieur/extérieur et projet de surélévation d'un étage) ;
- Renouvellement constant est important de l'offre de jeu ;
- Développement de la stratégie de communication.

L'autorité concédante décide donc :

- de retenir l'offre variante du candidat STHCR pour une durée de 15 ans ;
- de saisir l'assemblée du choix ci-dessus.

FONCTION	NOM	SIGNATURE
Représentant de l'autorité concédante	Jacques LOWINSKY	 Date : 28/01/2020

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020



Rapport d'analyse des offres améliorées

janvier 20

Ville de Saint-Denis



Concession du Casino Municipal

Maxime BARBIER - Espélica

Eric MOURROT - Espélica

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020



Préambule	4
1. Méthodologie d'analyse	6
2. Qualité du projet d'établissement	7
2.1. Caractéristique du projet d'établissement	7
2.2. Plan de communication proposé par le candidat	8
2.3. Conclusion critère n°1	10
3. Qualité financière de l'offre	11
3.1. Préambule	11
3.2. Etude des produits	11
3.2.1. Produit Brut des Jeux (PBJ)	11
3.2.2. Autres recettes	12
3.2.3. Analyse de l'équilibre général	13
3.3. Etude des charges	14
3.3.1. Vue générale	14
3.3.2. Frais de personnel	15
3.3.3. Amortissements des investissements	16
3.3.4. Autres charges	17
3.3.5. Marketing/communication	18
3.4. Analyse des flux financiers entre le casinotier et la Commune	18
3.4.1. Recettes issues du prélèvement communal	18
3.4.2. Recettes issues du progressif d'Etat	19
3.4.3. Contribution du Concessionnaire au titre du développement artistique et touristique de la Ville	19
3.5. Conclusion sur le critère financier	20
4. Qualité de la proposition sur les contributions au développement touristique, culturel et artistique de la ville	21
Conclusion sur le critère n°3	22
5. Qualité de la proposition sur les conditions d'exploitation du service délégué et des trois activités faisant l'objet de la concession : offre de jeux, animation et restauration	23
5.2. Activité de jeux – jeux de table	24
5.3. Activités de jeux - Horaires	25
5.8. Conclusion critère n°4	28
6. Qualité des travaux de rafraichissement et des aménagements	29

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

6.1.	Préambule	29
6.2.	Rénovation de la façade	29
6.2.1.	Proposition n°1	29
6.2.2.	Proposition n°2	30
6.2.3.	Proposition n°3	30
6.2.4.	Proposition n°4	31
6.3.	Démarche écoresponsable	31
6.4.	Réaménagements des locaux	32
6.5.	Conclusion sur le critère	32
7.	Offre variante – durée d’exploitation de 15 années	33
7.1.	Programme d’aménagement	33
7.1.1.	Rénovation de la façade	33
7.1.2.	Surélévation d'un étage supplémentaire	33
7.2.	Démarche écoresponsable	34
7.3.	Réaménagements des locaux	34
7.4.	Qualité financière de l’offre	34
7.4.1.	Etude des produits	34
7.4.2.	Etude des charges	37
7.4.3.	Analyse des flux financiers entre le casinotier et la Commune	41
7.4.4.	Conclusion sur le critère financier	44
7.5.	Conclusion sur l’offre variante	44
8.	Amenagements contractuels proposes par le candidat	46
9.	Synthèse des offres	47
9.1.	Offre de base	47
9.2.	Offre variante	48

CONTEXTE

La Ville de Saint-Denis, en tant que station balnéaire, dispose d'un casino municipal géré sous le régime de la délégation de service public conformément à la réglementation. La Ville a confié l'exploitation du casino à la société touristique d'hôtellerie et de casino de la Réunion (STHCR) au moyen d'un contrat de délégation de service public d'une durée de 15 ans du 1^{er} mai 2004 au 30 avril 2019. Par délibération en date de décembre 2018, la ville de Saint-Denis a prolongé la durée de la convention d'une année c'est pourquoi le contrat de délégation de service public doit prendre fin au 30 avril 2020.

Les activités de jeux actuellement autorisées sur ce casino se composent de **175 machines à sous et de six tables de jeux**. Le casino intègre également un restaurant faisant l'objet d'un contrat d'affermage ainsi qu'un espace bar.

Le contrat actuel de DSP prendra fin le 31 août 2020 au plus tard afin de permettre le renouvellement du contrat de délégation de service public. Le contrat arrivant à échéance prochainement, il est nécessaire de procéder à une nouvelle mise en concurrence des candidats à l'exploitation et l'entretien-maintenance du casino. La procédure a donc été lancée pour le renouvellement de cette DSP.

La Ville de Saint-Denis a adopté, par délibération en date du 20 septembre 2019, le principe d'une activité de jeux de hasards sous statut de casino sur le territoire de la Ville, dans le cadre d'une délégation de service public.

Compte tenu des délais liés à la procédure et de la durée minimum de 4 mois entre la signature du contrat et son entrée en vigueur imposée par le Ministère de l'Intérieur pour l'attribution des autorisations d'exploitation, le contrat devra être signé fin février

Le présent rapport constitue le rapport d'analyse des offres finales des candidats, sur la base duquel la CDSP sera amenée à émettre un avis sur les candidats admis à négocier dans le cadre de la consultation.

RAPPEL DE LA PROCÉDURE

Les candidats avaient jusqu'au 5 novembre 2019 pour remettre leur candidature et leur offre (procédure ouverte). La Commission Concession s'est réunie une première fois le 7 novembre 2019 afin de procéder à l'ouverture des plis contenant les candidatures reçues dans les délais impartis. **Une candidature a été reçue :**

- Société touristique d'hôtellerie et de casino de la Réunion (STHCR)

La Commission Concession s'est ensuite réunie le 14 novembre 2019 pour analyser la candidature reçue, et a admis le candidat à remettre une offre. Le candidat a en effet été considéré comme présentant l'ensemble des garanties professionnelles, techniques et financières pour exploiter le casino de la Ville de Saint-Denis.

Suite à l'admission du candidat à déposer une offre, la Commission Concession s'est réunie, afin de procéder à l'ouverture des plis contenant les offres reçues dans les délais impartis.

Deux offres ont été reçues de la Société touristique d'hôtellerie et de casino de la Réunion (STHCR) :

- Une offre de base sur 10 ans
- Une variante sur 15 ans

La Commission Concession N°4 s'est réunie dans les locaux de la mairie de Saint-Denis le 28 novembre 2019 afin d'analyser les offres reçues dans le cadre de la procédure. A la suite de l'analyse, la Commission Con-

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200202-2020-00 plus
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020



cession a autorisé le représentant de l'exécutif à engager des négociations avec le candidat.

par la Ville de Saint-Denis, notamment son objet.

Une réunion de négociations a eu lieu le 2 décembre 2019 dans les locaux de la ville de Saint Denis avec le candidat et ses représentants. Suite à la négociation, un courrier de demande d'offre améliorée a été adressé au candidat.

Deux offres améliorées ont été remises le lundi 16 décembre 2019.

Le présent rapport d'analyse constitue l'analyse des offres améliorées remises par le candidat suite aux négociations.

▶ RAPPEL DU CONTENU DU CONTRAT

(i) Objet du contrat

La Collectivité souhaite déléguer l'exploitation et l'entretien-maintenance du casino de Saint-Denis.

(ii) Durée de la convention

La durée du dispositif contractuel est de 10 années au total, avec une variante de 15 années incluant un programme de réaménagement et de rafraîchissement du casino.

(iii) Missions confiées au Concessionnaire

Le Concessionnaire a pour mission de gérer et d'exploiter les équipements mis à sa disposition par la Collectivité, dans les conditions définies par le contrat de concession.

Au vu de l'avis de la Commission Concession qui a statué sur le rapport d'analyse de l'offre initiale, le Maire, en tant qu'autorité concédante, a engagé des négociations portant sur des aménagements techniques et financiers proposés par le candidat.

En aucun cas, les négociations ne peuvent conduire à remettre en question l'économie générale du contrat établie

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

1.

1. MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE

Dans le cadre de la présente consultation, les critères de jugement des offres, hiérarchisés par ordre décroissant d'importance, sont fixés à l'article 6 du Règlement de la consultation (RC), de la manière suivante :

- **La qualité du projet d'établissement** liée à la qualité, la cohérence et l'adéquation des propositions faites par rapport aux attentes exprimées par la collectivité ;
- **La qualité financière de l'offre** liée au montant du prélèvement communal sur le produit des jeux, au montant des autres contributions et redevances versées par le casinotier en sa faveur (à l'exception du montant de la contribution au développement touristique jugé en critère 3), à la cohérence du compte d'exploitation prévisionnel et des perspectives financières ;
- **La qualité de la proposition sur les contributions au développement touristiques, culturel et artistique de la ville** liée à la qualité, la cohérence et l'adéquation des propositions faites par rapport aux attentes exprimées par la collectivité ;
- **La qualité de la proposition sur les trois activités faisant l'objet de la concession : offre de jeux, animation et restauration** jugée sur la qualité, la cohérence et l'adéquation des propositions faites par rapport aux attentes exprimées par la collectivité ;
- **La qualité de la proposition sur les travaux d'aménagements** liée à la qualité, la cohérence et l'adéquation des propositions faites par rapport aux attentes exprimées par la collectivité.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

2.

2. QUALITE DU PROJET D'ETABLISSEMENT

Conformément au cahier des charges, le candidat présente un projet de règlement de fonctionnement pour le casino municipal de Saint-Denis. Pour rappel, la collectivité attend du candidat qu'il présente les caractéristiques de son projet d'établissement : concept, philosophie, style, ambiance, public visé durant l'année, amplitude d'ouverture au public ainsi que la politique de communication que le candidat entend mettre en œuvre.

2.1. Caractéristique du projet d'établissement

Projet d'établissement du candidat	STHCR
Concept	Casino moderne 3.0 et éco responsable avec des installations de qualité afin de maintenir son rang comme premier casino du département grâce à un fort développement et renouvellement de l'offre de jeu.
Philosophie	Offre élargie à destination d'un public multi-cibles et une grande offre de jeux (programme de renouvellement du parc des MAS très ambitieux, <u>création d'un site de paris en ligne</u> , partenariat avec le PMU, tournois de poker etc.). Le candidat s'adresse à un public de joueur au sens large et précise qu'il ne délaisse pas les « gros contributeurs ».
Style	Architecture moderne et ouverte sur l'extérieur avec une rénovation de la façade du casino
Ambiance	Lieu chaleureux et accueillant avec un restaurant s'inscrivant dans un style cabaret
Public visé	Public multi-cibles : <ul style="list-style-type: none">• La clientèle des machines à sous,• La clientèle des jeux sous leurs formes électroniques,• La clientèle des jeux de contreparties,• La clientèle du poker et de ses tournois,• Les parieurs en ligne (BET974 - paris hippique et sportif),• La clientèle du restaurant le « Select »,• La clientèle du bar et de son service snacking

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

2.

Projet d'établissement du candidat	STHCR
Amplitude d'ouverture au public	<p>Tous les jours de 9h à 2h00, et jusqu'à 4h les vendredis, samedis et veilles de fêtes</p> <p>Petit déjeuner ouvert aux clients et restaurant ouvert le soir à partir de 19h30 jusqu'à 23h30</p> <p>Suite à la négociation, le candidat précise qu'il souhaite que soit inscrit au cahier des charges la possibilité d'élargir l'amplitude horaire de 8h à 5h notamment dans les cas de certains événements ponctuels et exceptionnels.</p> <p>En outre, le candidat n'exclut pas d'élargir les amplitudes horaires d'ouverture en cas d'innovations technologiques le permettant.</p>

Le candidat présente un règlement de fonctionnement conforme aux attentes de la collectivité. Le candidat présente un positionnement ambitieux et moderne pour le casino ce qui est cohérent avec l'objectif de maintenir l'excellente dynamique actuelle de l'établissement.

Cette nouvelle dynamique recherchée par le candidat se traduit par un public-cible multiples (joueurs et non-joueurs, habitués et touristes et toutes tranches d'âge confondues) ainsi que par de larges plages horaires d'ouverture de l'établissement. En outre, le candidat précise que le public-cible prioritaire est le public de joueurs du casino.

La proposition du candidat est donc conforme aux attentes de la collectivité sur ce point.

2.2. Plan de communication proposé par le candidat

Il faut rappeler que la communication revêt une importance particulière étant donné le contexte de l'équipement. Il s'agit d'attirer de nouveaux usagers dans l'équipement.

Plan de communication du candidat	STHCR
Public cible	<p>Public multi-cibles :</p> <ul style="list-style-type: none">• La clientèle des machines à sous,• La clientèle des jeux sous leurs formes électroniques,• La clientèle des jeux de contreparties,• La clientèle du poker et de ses tournois,• Les parieurs en ligne (BET974 - paris hippique et sportif),• La clientèle du restaurant le « Select »,• La clientèle du bar et de son service snacking

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

2.

Plan de communication du candidat	STHCR
Médias / Canaux de communication et fréquence	<ul style="list-style-type: none">• Campagne SMS (précision apportée dans le cadre des négociations)• Recherche de partenariats avec les acteurs du Bara-chois (bars, restaurants hôtels etc.)• Réseaux sociaux• Nouveaux sites internet pour l'établissement (deux embauches prévues sur le poste marketing / communication) dès le début de la Concession (précision apportée dans le cadre des négociations)• Affichage longue conservation : annuel• Presse locale• Carte fidélité Casino VIP• Evénements réguliers
Objectifs	<p>Le rayonnement souhaité par le candidat de son plan d'action est le suivant :</p> <ul style="list-style-type: none">• Attirer et fidéliser une nouvelle clientèle et plus jeune• Maintenir le casino de Saint Denis au rang de premier casino de La Réunion et plus largement comme premier casino indépendant de France
Communication avec la ville	<p>Suite aux négociations, le candidat a apporté les précisions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• Commission pour l'utilisation de l'enveloppe MAQ (deux fois par an)• Commission Casino/Mairie pour l'attribution des financements à destination des associations (une fois par an)
Budget	<p>182 K € en moyenne par an sur la durée du contrat, avec une montée en puissance sur la durée du contrat pour l'offre de base</p> <p>237 K € pour l'offre variante de 15 années avec une montée en puissance sur la durée du contrat</p>

Le candidat présente un plan de communication ambitieux et cohérent avec les enjeux et attentes de la ville sur ce critère. En effet, les canaux de communication envisagés par le candidat sont multiples et destinés à différents publics-cibles. Le budget prévisionnel du candidat est par ailleurs cohérent avec le plan de communication présenté dans son offre. Le candidat précise par ailleurs qu'il réalisera une campagne SMS de façon hebdomadaire. Concernant le respect du Règlement Européen de Protection des Données Personnelles, le candidat précise que les données des clients sont protégées par un identifiant d'accès et un mot de passe, tandis que les seules données qui « sortent » sont les données utilisées pour les campagnes SMS. Ces SMS sont adressés aux clients ayant donné leur autorisation. Enfin, le candidat précise que le délégué à la protection des données personnelles est le directeur général de l'établissement.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

2.

2.3. Conclusion critère n°1

Le candidat présente un projet d'établissement qui s'appuie sur plusieurs leviers :

- Développement d'une offre ambitieuse et moderne de jeux (« casino 3.0 ») avec la mise en place d'une plateforme de paris en ligne (première plateforme de la Réunion) et le développement de paris sportifs au sein du casino (création d'un bar des sports) ;
- Le candidat présente l'ambition de devenir le premier casino indépendant de France ;
- Un plan de communication multi-cibles et multi-canaux

Le candidat apporte les garanties suffisantes sur ce critère, notamment au regard des conditions d'ouverture proposées, des actions de communication envisagées et leur fréquence, et au regard du développement de l'offre numérique dans le cadre du prochain contrat de DSP.

Les négociations ont par ailleurs permis au candidat de démontrer sa volonté de renforcer et de développer le volet communication du casino, axe d'amélioration identifié lors de la phase de diagnostic.

Enfin, le candidat précise que les nouvelles campagnes de communication seront mises en place dès l'entrée en vigueur du nouveau contrat.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

3.

3. QUALITÉ FINANCIÈRE DE L'OFFRE

3.1. Préambule

Conformément à l'article 5 du Règlement de la consultation, l'analyse financière est jugé sur la base du critère suivant : Qualité financière de l'offre :

montant du prélèvement communal sur le produit des jeux, montant des autres contributions et redevances versées par le casinotier en sa faveur (à l'exception du montant de la contribution au développement touristique jugé en critère 3, cohérence du compte d'exploitation prévisionnel et des perspectives financières jugés sur la base de la pièce 3-G ou 4-B.

Le présent rapport analyse l'offre reçue sur la base de ce critère.

Il convient de préciser dès à présent que le candidat a remis deux Comptes d'exploitation prévisionnels, l'un pour une durée d'exploitation de 10 années (offre de base) et l'autre pour une durée d'exploitation de 15 années.

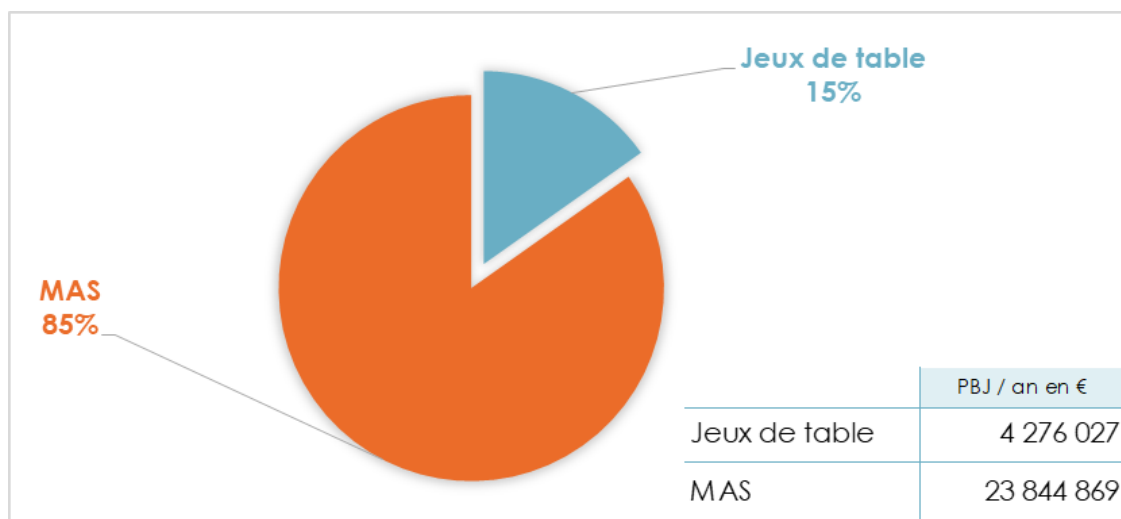
L'offre pour une durée d'exploitation sur 15 années étant une variante à l'offre de base, les éléments relatifs à cette proposition sont analysés au chapitre 8 du présent rapport.

3.2. Etude des produits

3.2.1. Produit Brut des Jeux (PBJ)

Le produit brut des jeux sont le 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.

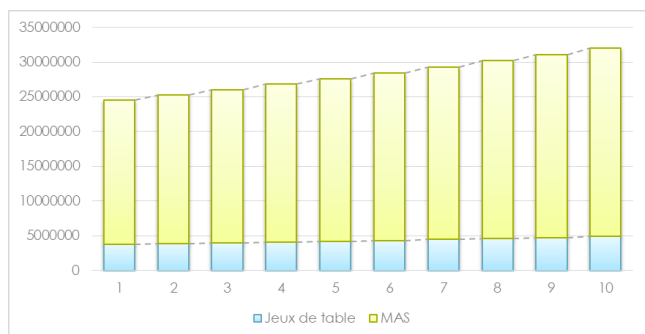
Le candidat a fait les hypothèses suivantes sur le produit brut des jeux :



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

3.

Evolution du PBJ sur la durée du contrat



	Jeux de tables	MAS	Total
Année 1	3 730 000	20 800 000	24 530 000
Année 10	4 866 804	27 139 282	32 006 086
Evolution 10 ans	30%	30%	30%

La décomposition des recettes des jeux est assez classique avec plus de 85% du PBJ provenant des machines à sous et correspond à la répartition des recettes actuellement observée sur le casino. **L'évolution des recettes est linéaire et ambitieuse** en lien avec l'excellente dynamique que connaît le casino depuis plusieurs années. Le candidat prévoit une augmentation moyenne annuelle des recettes de l'ordre de 3%. Il prévoit ainsi une augmentation du PBJ de 30% sur les 10 années du contrat avec un PBJ qui atteint 32 M d'euros en année 10. Suite aux négociations, le candidat précise que l'augmentation du PBJ n'est pas basée sur l'augmentation des dépenses moyennes par client (de l'ordre de 80€ actuellement) mais sur l'augmentation des fréquentations (+ 9 000 entrées chaque année dans les hypothèses du candidat).

Ces chiffres ne sont pas engageants, mais ils permettent de comprendre la vision financière de la concession par le candidat qui mise sur un maintien de l'actuelle dynamique du casino.

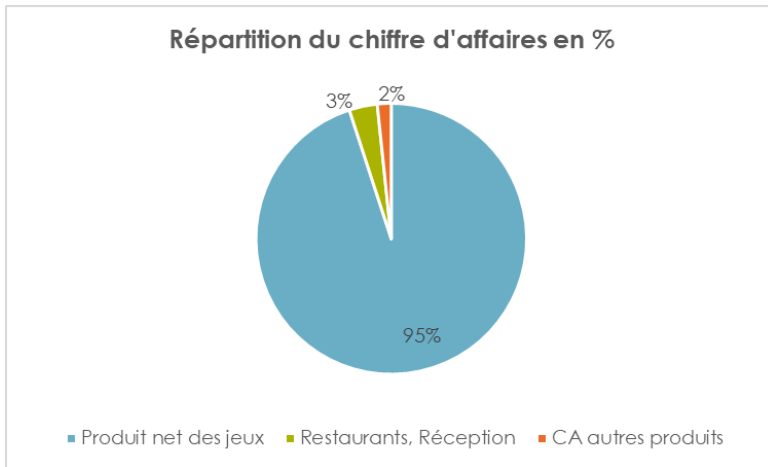
3.2.2. Autres recettes

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

3.

Décomposition du C.A.



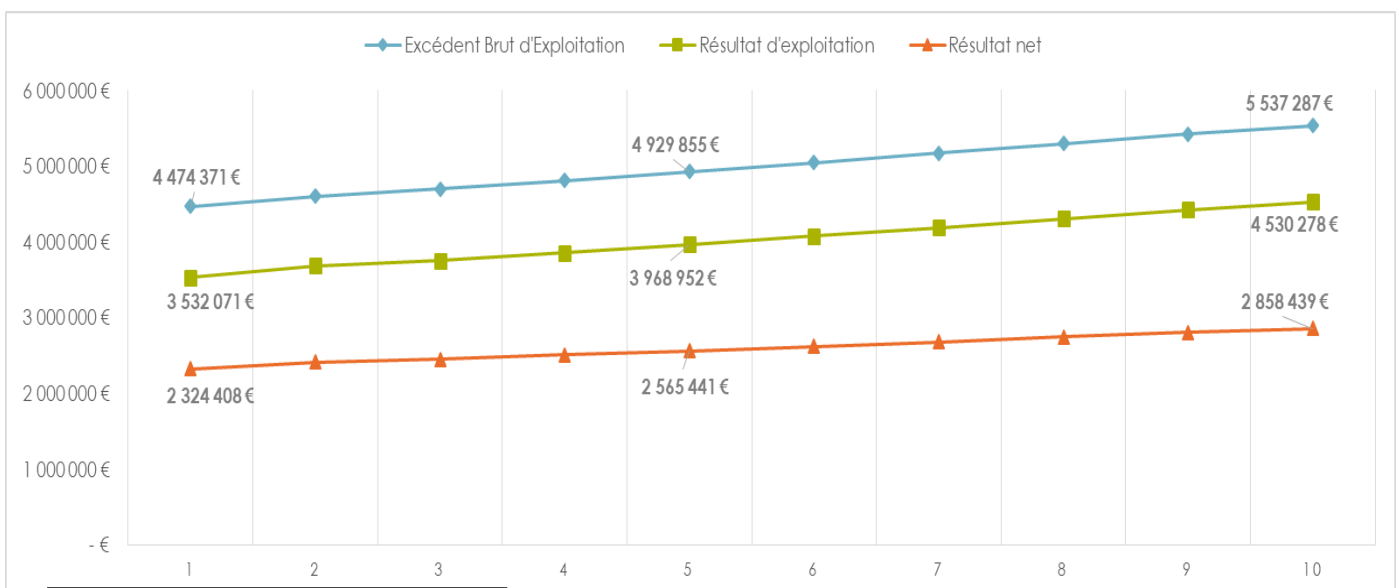
	En € par an	En % du total
Produit net des jeux	12 394 584	95%
Restaurants, Réception	437 989	3%
CA autres produits	216 459	2%

Les autres recettes montrent une évolution extrêmement importante de l'activité restauration (400 k€ pour la première année d'exploitation contre 73 k€ aujourd'hui), en lien avec le projet de partenariat du candidat qui souhaite affermer cette activité en la confiant à un professionnel. Le candidat précise dans le cadre de son offre améliorée qu'il prévoit de servir entre 11 000 et 12 000 couverts chaque année avec un ticket moyen de 35€.

Le casino présente des recettes en progression sur les autres activités, en lien avec des offres de service plus ambitieuses qu'actuellement.

3.2.3. Analyse de l'équilibre général

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



Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20200215-201017-DE
 Date de télétransmission : 20/02/2020
 Date de réception préfecture : 20/02/2020

3.

SIG – Candidat STHCR

	Année 1	Année 5	Année 10
CA net global	11 204 291	12 410 355	14 133 772
Excédent Brut d'Exploitation	4 474 371	4 929 855	5 537 287
Résultat d'exploitation	3 532 071	3 968 952	4 530 278
Résultat net	2 324 408	2 565 441	2 858 439
En % du C.A.(marge)	20,7%	20,7%	20,2%

Le candidat **STHCR** prévoit une exploitation excédentaire qui progresse sur la durée du contrat, à l'instar de son chiffre d'affaires :

- Avec un Excédent Brut d'Exploitation (EBE), qui mesure l'activité stricte d'exploitation de la société, qui est en augmentation sur la durée du contrat ce qui démontre une bonne performance industrielle de la société ;
- Avec un résultat d'exploitation (EBE diminué des amortissements et provisions) excédentaire sur la durée du contrat et assez éloigné de l'EBE (ce qui signifie qu'il y a des sommes importantes à amortir) ;
- Un résultat net toujours positif, aussi en nette augmentation sur la durée du contrat, avec une rentabilité moyenne de 21% ce qui est important et qui correspond au niveau actuellement observé.

Les soldes intermédiaires de gestion du candidat sont importants, avec une progression du résultat net de 23% entre la première et la dernière année du contrat ce qui démontre la volonté du candidat de maintenir un niveau d'activité élevé en lien avec des investissements conséquents.

Le SIG du candidat montre une exploitation excédentaire sur la durée du contrat, avec une marge importante pour un établissement de ce type. L'existence d'une marge aussi importante doit permettre d'optimiser l'offre du candidat au niveau notamment des flux casino/ville en négociant à la hausse le taux de prélèvement communal ou encore le montant annuel de la contribution à l'activité touristique de la ville. En outre, la forte rentabilité prévue par le candidat peut se justifier au regard des modalités de financement des investissements avec un financement sur fonds propres.

3.3. Etude des charges

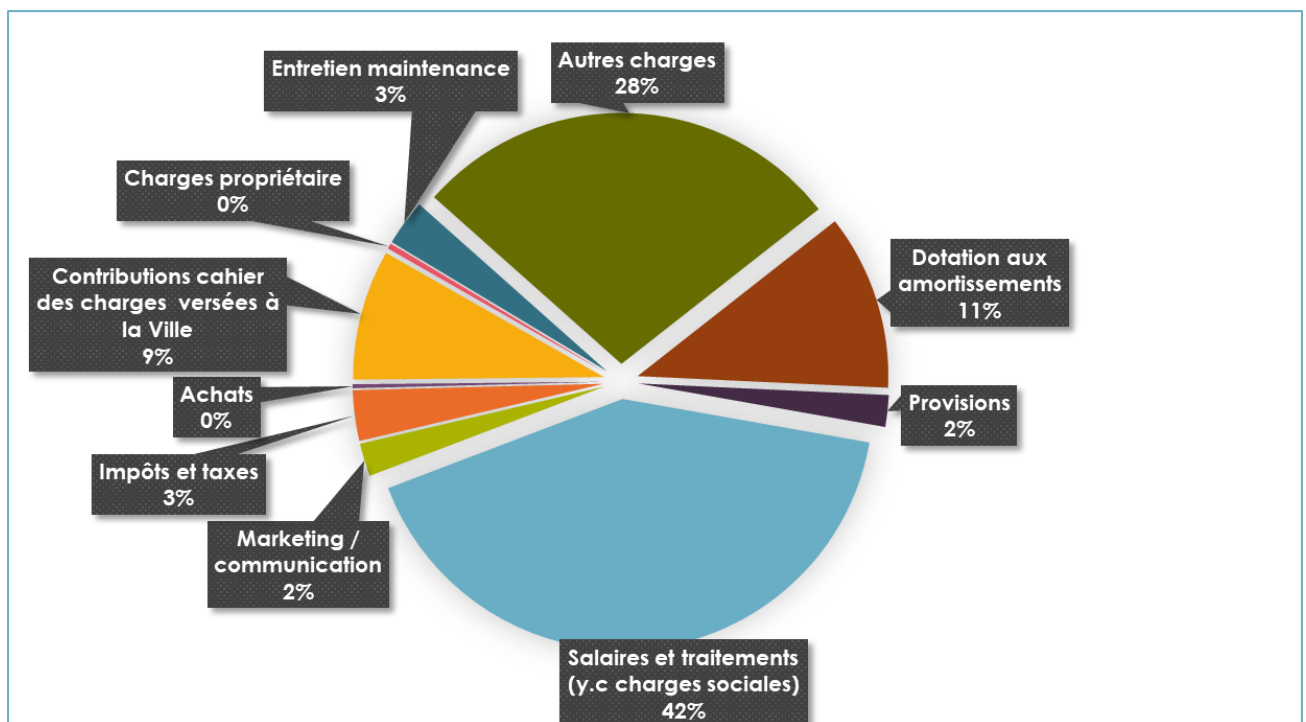
3.3.1. Vue générale

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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

3.

	en k€ / an	en %
Salaires et traitements (y.c charges sociales)	3553803	42%
Marketing / communication	182130	2%
Impôts et taxes	278864	3%
Achats	21813	0%
Contributions cahier des charges versées à la Ville	720000	9%
Charges propriétaire	30639	0%
Entretien maintenance	254529	3%
Autres charges	2388683	28%
Dotation aux amortissements	971117	11%
Provisions	175000	2%



Le candidat propose une répartition des charges globales assez cohérente, avec la majorité des sommes concentrés sur les charges de personnels (42%), ce qui correspond à la moyenne par rapport aux casinos de taille comparable.

3.3.2. Frais de personnel

Le principal poste de charges d'exploitation concerne, sans surprise, les charges de personnel dans l'offre du candidat (y compris charges sociales), qui constituent **42 % des charges d'exploitation dans l'offre de la STHCR** (3 553 k€ en moyenne, contre 3 150 k€ sur 2017-18).

Ce candidat propose de façon linéaire sur la durée du contrat (+3% par an tous les ans). L'écart important entre les charges de personnel sur l'exercice 2017-2018 et en première année du contrat s'explique par

Accusé de réception en préfecture : 974-219740115-20200215-201017-DE
Date de récépissé : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

3.

l'embauche de 6 ETP supplémentaire (lissée sur 2020 et 2021) ce qui représente un passage de 60 ETP à 66 ETP) dont deux personnes en charge de la communication du casino. Les autres recrutements concernant une personne aux jeux et au bar en 2020, et une personne aux jeux et au bar en 2021.

Par rapport à la situation actuelle (60 personnes), à l'ouverture du nouvel établissement 6 postes supplémentaires seront créés. En équivalent temps plein, l'effectif moyen du casino de Saint Denis s'élèvera donc à 66 personnes hors CDD renfort en période estivale.

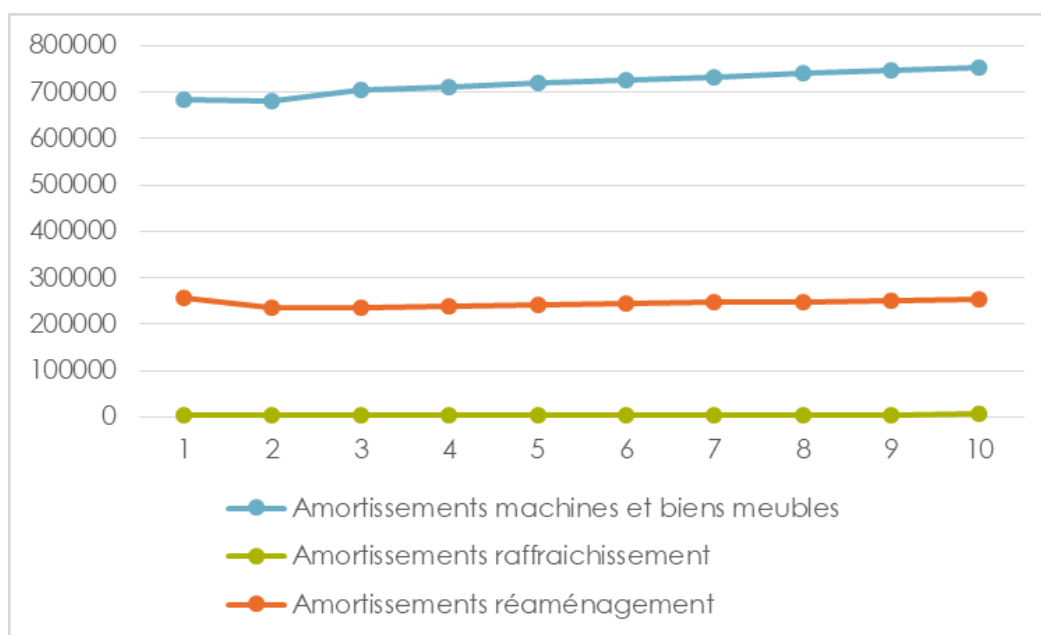
Le candidat précise, à la suite des négociations, que l'augmentation de ce poste de charge chaque année est liée à des revalorisations salariales et à l'augmentation globale des primes d'ancienneté.

L'augmentation des charges de personnel est liée à l'augmentation continue des salaires sur la durée du contrat et à l'embauche de 6 ETP supplémentaires pour le casino.

3.3.3. Amortissements des investissements

Le poste amortissement des investissements représente **11% du total des charges** en additionnant les amortissements des équipements (machines à sous notamment) et des différents travaux d'aménagements (rafraîchissement et réaménagement).

Amortissements sur la durée de la concession



Le montant des investissements initiaux est de **9,7 M€ environ** sur la durée du contrat dans l'offre initiale du candidat et au regard du compte d'exploitation prévisionnel transmis par le candidat. Il semble que le candidat procède à de nombreux investissements en début de contrat ce qui ne se traduit pas dans le plan prévisionnel d'investissement présenté par le candidat. Il est possible que le candidat réalise des amortissements de caducité comme l'y autorise les règles comptables s'appliquant aux délégations de service public.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

3.

A noter l'absence de charges financières, en lien avec un financement des investissements sur fonds propres le délégataire se rémunérant dès lors sur le résultat net.

Dans le cadre de la remise de son offre améliorée, le candidat prévoit 9,1 M d'euros d'investissements sur la durée du contrat et décomposés comme suit :

- MAS : 360K€ par an
- Achats de jeux : 160K€ par an
- Licences de jeux : 300 K€ par an
- Roulettes électroniques : 130K€

L'investissement initial de 750 K€ pour l'achat de 25 MAS supplémentaire lors de la première année du futur contrat ne semble pas apparaître dans l'offre améliorée du contrat, il convient de corriger ce point lors de la mise au point du contrat en demandant un Compte d'Exploitation Prévisionnel actualisé et intégrant ces nouveaux éléments.

Ces investissements sur l'offre de jeux représentent un montant global sur la durée du contrat de 8.33 M d'euros.

Concernant les investissements sur le bâti, le candidat les chiffre dans le cadre de la remise de son offre améliorée :

- Façade et abords du casino (option 1 à 4, voire partie 7 du présent rapport d'analyse) : 200K€
- Travaux de réfection : 200 K€
- Rénovation énergétique : 400K€

Le candidat prévoit ainsi 9 130K€ d'investissements sur la durée du contrat dans le cadre de son offre de base. L'essentiel des investissements portent sur l'offre de jeux et son extension ainsi que son renouvellement.

Les investissements sont significatifs sur l'offre de jeux ce qui est qualitatif.

3.3.4. Autres charges

Le poste autres charges s'élève à 28% du total des charges soit environ 2 388 k€ par an, sans que ce poste ne soit détaillé dans le Compte d'exploitation prévisionnel.

Suite aux interrogations de la personne publique lors des négociations, le candidat précise que ce poste représente, notamment, les dépenses suivantes :

- Honoraires commissaires aux comptes (35K€)
- Electricité (180K€)
- Consommables machines (70K€)
- Assurance (98K€)
- Téléphone / internet (33K€)
- Frais bancaires (44K€)
- Réception (25K€)
- Management fees / Consulting (1 277K€)
- Honoraire avocat (33K€)

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

3.

3.3.5. Marketing/communication

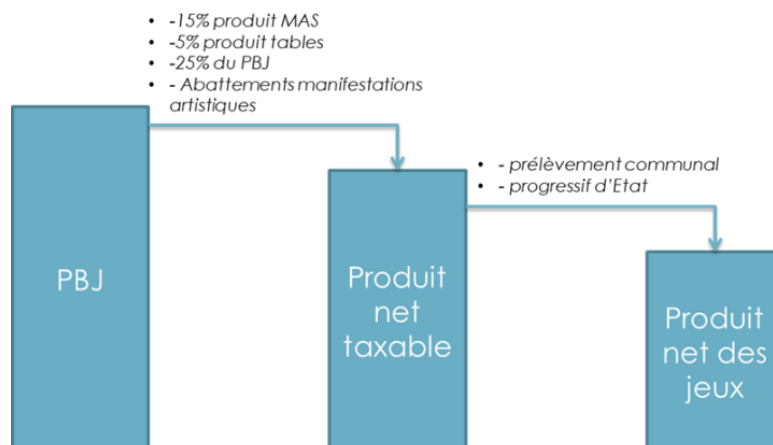
Le poste marketing / communication représente environ 182 k€ soit 2% du total des charges. Ce poste est cohérent avec le plan de communication présenté par le candidat. En effet, le candidat précise que le recrutement de deux ETP supplémentaires permet de minimiser ce poste de charge puisqu'ils seront chargés de créer la page Facebook, de créer et gérer le site internet, de créer les supports visuels etc. L'internalisation de ces prestations permet donc de réduire ce poste de charge.

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

3.4.1. 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 :



Le candidat a fait une proposition à 14% de prélèvement communal, soit le minimum exigé dans le cadre du cahier des charges.

Pour rappel, le système existant prévoit un système par tranche :

Tranches	Taux applicables
De 1 € à 780 000 €	9%
780 001€ à 2 500 000 €	11%
2 500 001€ à 4 600 000 €	13%
4 600 001 à 5 300 000 €	14%
Au-delà de 5 300 001 €	15%

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

3.

L'application du taux unique à 14% correspond à un quasi-maintien du niveau actuel de prélèvement (taux nominal de 13,95% en 2017-18).

Le candidat STHCR propose une évolution des conditions de prélèvement communal avec la mise en place d'un taux fixe de 14%. Si le produit des jeux augmente comme prévu par le candidat, les recettes collectivité augmenteront en proportion, mais de manière moins avantageuse que dans le dispositif actuel.

Si le niveau se maintient, les recettes seront équivalentes.

Si le niveau diminue, la diminution sera moins importante que dans le cadre du dispositif actuel.

En suivant les projections du candidat, en année 1 le montant du prélèvement communal serait de **2 248 K € environ** (contre 2 193 k€ en 2017-18).

Le taux de prélèvement communal est constant par rapport à la situation actuelle, mais est moins avantageux en cas de hausse du PBJ. Malgré les remarques formulées par la personne publique sur ce point lors des négociations, le candidat n'a pas souhaité formuler une nouvelle offre dans le cadre de son offre de base.

3.4.2. 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).

En année 1, le reversement du progressif d'Etat s'établirait d'après le candidat à **930 k€** pour l'année (**contre 909 k€ en 2017-18**).

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

3.4.3. Contribution du Concessionnaire au titre du développement artistique et touristique de la Ville

Le candidat propose une **contribution annuelle de 720 000 €** répartie de la manière suivante :

- 360 000 € pour la contribution au développement culturel et sportif de la commune
- 360 000€ pour l'organisation d'une Manifestation Artistique de Qualité chaque année

Il s'agit du montant minimum prévu à l'article n°7 du cahier des charges.

Pour rappel, l'article n°14 du contrat de DSP modifié par l'avenant n°6 prévoyait ces montants minimums de contribution au titre du développement artistique et touristique de la ville.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

3.

Malgré les remarques et arguments avancés par la ville lors des négociations afin que le candidat améliore son offre sur ce point, l'entreprise STHCR n'a pas amélioré son offre suite aux négociations.

3.5. Conclusion sur le critère financier

S'agissant du critère financier :

- L'offre du candidat est cohérente et les projections d'activités sur la durée du contrat sont intéressantes, en lien avec l'excellente dynamique de l'activité sur les dernières années ;
- La proposition relative au prélèvement communal répond au minimum attendu, et ne répond pas complètement aux attentes de la ville sur ce point ;
- La proposition relative à la contribution au développement culturel et touristique de la commune correspond au minimum attendu.

Au regard du critère financier, l'offre du candidat STHCR répond aux attentes minimales de la collectivité, notamment concernant le taux de prélèvement communal et les contributions du délégataire au titre du développement artistique et touristique de la ville. Le candidat se contente ainsi de formuler une offre minimale sur ce point.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

4.

4. QUALITÉ DE LA PROPOSITION SUR LES CONTRIBUTIONS AU DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE, CULTUREL ET ARTISTIQUE DE LA VILLE

Image et développement du tourisme à Saint-Denis / Marketing territorial

Le candidat précise dans un premier temps qu'il souhaite obtenir le label « qualité tourisme île de la Réunion ». L'obtention de ce label permettra de renforcer l'image de qualité de l'île de la Réunion et de viser l'excellence en matière d'accueil des touristes au sein du casino notamment pour la partie restauration.

L'adhésion à ce label relève d'une démarche qui répond aux critères suivants :

- Respecter les règles d'hygiène et de sécurité ;
- Etre à jour des cotisations sociales et fiscales ;
- Disposer du classement réglementaire si existant pour l'activité ;
- Justifier l'existence légale de l'entreprise ;
- Justifier son inscription auprès des organismes compétents dans le secteur d'activité concerné.

L'objectif est donc, face à la concurrence des deux autres casinos du département, de renforcer l'image de l'établissement en matière d'accueil, de service et de professionnalisme.

Soutien au milieu associatif et sportif

- Le candidat prévoit 180 000€ de financement des associations sportives de la ville chaque année

Dans le cadre des négociations, le candidat précise qu'il n'est pas nécessaire d'établir une liste figée des associations soutenues financièrement chaque année. Une commission réunissant des représentants de la ville de Saint Denis et du casino se réunira chaque année afin de répartir l'enveloppe entre les différentes associations du territoire. Le candidat ajoute que le Saint Denis Football Club restera un incontournable de ces soutiens financiers.

Soutien au milieu culturel

- Le candidat prévoit 180 000€ de soutien financier aux associations culturelles de la ville chaque année.

Dans le cadre des négociations, le candidat précise qu'il n'est pas nécessaire d'établir une liste figée des associations soutenues financièrement chaque année. Une commission réunissant des représentants de la ville de Saint Denis et du casino se réunira chaque année afin de répartir l'enveloppe entre les différentes associations du territoire. Le candidat précise néanmoins que la « fête du 20 décembre » ou les « Electropicales » resteront des événements incontournables.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

Manifestation artistique de qualité (MAQ)

4.

- Le candidat prévoit 360 000€ de financement chaque année pour l'organisation d'une Manifestation Artistique de Qualité.

Le candidat s'engage à rencontrer la collectivité chaque année afin de sélectionner la MAQ et précise que son offre est conditionnée par le maintien du dispositif fiscal actuel. Le candidat à l'organisation de la MAQ sera préalablement sélectionné par le casino. Ces précisions ont été apportées à la suite des négociations.

Comitologie proposée

Le candidat propose l'organisation de deux réunions chaque année avec les services de la ville de Saint-Denis afin de mettre en place ces actions et de flécher les financements. La première réunion doit avoir lieu en octobre avant le début de l'exercice suivant et en cours d'exercice pour éventuellement procéder à certains ajustements et arbitrage.

Conclusion sur le critère n°3

De façon globale, le candidat respecte le cahier des charges quant aux contributions pour le développement touristique, culturel et artistique de la commune et présente une offre minimale sur ce point. Les actions de communications pour le développement touristique de la commune sont peu ambitieuses.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

5.

5. QUALITE DE LA PROPOSITION SUR LES CONDITIONS D'EXPLOITATION DU SERVICE DÉLÉGUÉ ET DES TROIS ACTIVITÉS FAISANT L'OBJET DE LA CONCESSION : OFFRE DE JEUX, ANIMATION ET RESTAURATION

5.1. Activité des jeux – machines à sous

Le candidat propose d'aller au-delà de la situation actuelle, avec l'installation de 25 machines à sous supplémentaires afin de porter le parc de MAS à 200 machines.

Les amplitudes horaires proposées par le candidat sont évoquées dans le chapitre 3 du présent rapport d'analyse.

Le candidat **STHCR** précise qu'il mettra en place un parc de 200 machines à sous dès le début du contrat. Le candidat prévoit ainsi un investissement de 25 MAS pour un montant de 750 000€ (voir partie 4.3.3 du présent rapport d'analyse concernant les investissements prévus par le candidat).

En outre, d'après les plans du casino transmis par le candidat et les réponses apportées par le candidat dans son offre améliorée, il prévoit l'installation de 48 machines à sous au premier étage du casino, à proximité des jeux de tables traditionnels et de 152 MAS au RDC. Le candidat précise qu'il a étudié la question et qu'il dispose de l'espace suffisant pour l'installation de 25 MAS supplémentaires.

Le candidat prévoit par ailleurs, dans le cadre du réaménagement du premier étage, de supprimer le patio fumeur et de transformer cet espace en « bar des sports ».

Le candidat prévoit également le renouvellement chaque année de 6% du parc pour un montant de 360 000€. Ce sont 12 nouvelles MAS qui seront installées chaque année.

Le candidat propose également de maintenir et renforcer son partenariat avec l'entreprise Aristocrat. 50 kits de jeux seront ainsi investis chaque année pour un montant de 160 000€. Ce sont ainsi près de 30% du parc de MAS qui seront renouvelés chaque année dont 12 nouvelles machines.

Le candidat ajoute par ailleurs qu'il compte investir pour 300K€ par an pour l'acquisition de licences de jeux.

En outre, la pièce de l'offre dédiée suggère que le candidat prévoit le maintien de l'offre de machines à sous sur la durée du contrat (200 MAS, pour les deux scénarios) avec une montée en puissance sur la durée du contrat du produit brut des jeux généré par les MAS (passage d'un PBJ/MAS/jour de 284€ en année 1 du contrat à 371€ en année 10 du contrat). Dans le cadre des négociations, le candidat précise cependant qu'il augmentera la dimension du parc de MAS si cela s'avère nécessaire au cours du contrat.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

5.

Le candidat présente une offre satisfaisante sur ce point avec un renouvellement de l'offre de jeux très important et fréquent, jusqu'au terme du contrat.

5.2. Activité de jeux – jeux de table

Pour la délégation à venir, le candidat STHCR propose d'exploiter 7 tables de jeux, contre 6 actuellement. Cette évolution conditionne l'obtention de l'autorisation de Jeux pour l'exploitation d'un parc de 200 MAS.

Le casino de Saint-Denis exploite actuellement 6 tables de jeux traditionnels :

- Une table de Black Jack
- Deux tables de Roulette Anglaise
- Trois tables de Texas Hold'em Poker

Le candidat propose l'ouverture d'une table de jeux traditionnels et l'offre suivante :

- Deux tables de Roulette Anglaise
- Deux tables de Black Jack
- Deux tables de Texas Hold'em poker
- Une table d'Ultimate Poker

Dans le cadre de son offre améliorée, le candidat précise que les mises minimums pour les jeux de table traditionnels sont de 1€.

L'offre du candidat cohérente sur le plan de la réglementation, avec une offre de 7 jeux de table pour un parc de 200 machines à sous. Cette évolution de l'offre de jeux nécessite la création de deux postes de croupiers.

Le candidat propose par ailleurs d'installer 48 postes de roulettes anglaises électroniques, soit 11 de plus qu'actuellement pour un montant total d'investissement de 175 000€. Ces 48 postes représentent 6 tables de jeux sous leur format électronique.

Les mises unitaires minimums iront de 10 centimes à 1€ ce qui est qualitatif.

Sur cet aspect, l'offre du candidat est particulièrement qualitative. En effet, les jeux traditionnels sous leur forme électronique permettent à une clientèle de non-initiés de s'essayer aux jeux de table et sont particulièrement attractifs auprès d'une clientèle plus jeune ce qui constitue un enjeu en terme de fréquentation pour le casino de Saint-Denis.

La proposition du candidat s'inscrit dans le maintien de la dynamique que connaît le casino depuis plusieurs années. Au regard de la fréquentation et du niveau d'activité de ces dernières années, le candidat prévoit le développement de l'offre de jeux. En effet, le candidat prévoit l'installation de 25 MAS supplémentaires, d'une table de jeux traditionnels supplémentaire et de 11 postes de roulette anglaises élec-

roniques
Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

5.

Le renouvellement régulier de l'offre de jeux est également un atout de l'offre du candidat afin d'atteindre le niveau de chiffre d'affaires prévisionnel.

5.3. Activités de jeux - Horaires

Le candidat prévoit les horaires d'ouverture suivants :

- Tous les jours de 9h à 2h00, et jusqu'à 4h les vendredis, samedis et veilles de fêtes

Le candidat souhaite cependant que soit inscrit l'amplitude horaire d'ouverture maximale suivante dans le cahier des charges, afin d'ouvrir le casino entre les amplitudes horaires suivantes lors de manifestations et événements ponctuels et exceptionnels :

- 8h à 5h pour les MAS et les jeux sous leur forme électronique et de 14h à 5h pour les jeux de table traditionnels

5.4. Lutte contre le blanchiment d'argent

Le candidat prévoit la réalisation d'une cartographie des risques, réalisée par le directeur en lien avec les membres du Comité de direction et le personnel formé à ces enjeux.

Cellule interne de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme

Le candidat précise que les membres de la cellule ont suivi la formation adéquate sur le blanchiment et les déclarations de soupçons organisée par un organisme spécialisé (société Réunion Portage).

La cellule est composée du Directeur responsable, le directeur des Jeux, au Responsable sécurité et d'un caissier.

La cellule examine les flux financiers et comportements suspects une fois par semaine.

A noter que chaque salarié est formé à minima une fois par an.

L'offre est satisfaisante sur ce point bien que des précisions pourraient être apportées sur la limitation des moyens de paiement et les modalités de mise en œuvre.

5.5. Lutte contre la dépendance aux jeux

Le candidat prévoit la mise en place d'une formation par l'association nationale de prévention en alcoologie et addictologie dans les trois mois après l'arrivée de chacun des collaborateurs.

L'objectif de cette formation est de transmettre aux employés toutes les notions nécessaires pour la détection des joueurs en situation de dépendance et de les orienter vers le référent « Jeux responsable » qui est

Accusé de réception par le directeur des Jeux.
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

Les mesures prises par le référent s'articulent autour de plusieurs axes :

5.

- Communication avec les casinos de l'île pour traiter conjointement la situation d'une personne dépendante aux jeux ;
- Mise en relation avec un thérapeute d'une association spécialisée ;
- Limitation des moyens de paiement ;
- Interdiction locale d'entrer au casino ;
- Interdiction temporaire d'entrer au casino ;
- Mise en relation avec l'officier correspondant des courses et jeux pour une interdiction nationale de casino.

L'offre du candidat est satisfaisante sur ce point.

5.6. Secteur restauration

Le candidat prévoit de subdéléguer l'activité de restauration ce qui est légalement envisageable, la restauration étant la seule activité obligatoire qui puisse être subdéléguée.

Le secteur de la restauration

Le restaurant

Le candidat propose un concept de restaurant-Pub avec le restaurant Le Select.

Le candidat souhaite proposer une restauration de qualité et moderne, de type métropolitaine et intégrant des produits réunionnais.

Le candidat prévoit d'ouvrir le restaurant du mardi au jeudi de 19h30 à 1h30 et les vendredis et samedis de 19h30 à 3h30. Ces précisions ont été apportées dans le cadre des négociations.

Le candidat précise qu'il souhaite dans un premier temps ouvrir le restaurant uniquement le soir, puis étudier l'opportunité d'une ouverture le midi une fois que l'activité sera stabilisée.

Le candidat souhaite miser sur la qualité, tant des produits que du service. Il propose d'adapter une démarche visant à obtenir le label ECOTABLE. Ce label repose sur plusieurs critères dont une carte qui change en fonction des saisons, une carte qui propose au moins un choix végétarien, plats et produits élaborés et transformés sur place etc.

Les précisions ci-après ont été apportées par le candidat à la suite des négociations :

- La capacité maximum d'accueil du restaurant varie entre 70 et 100 couverts selon les dispositions du restaurant ;
- Pour le début de l'activité, le candidat prévoit 6 ETP en CDI comprenant 3 ETP pour en cuisine, 2 ETP en salle et un en gestion ;

Le candidat a transmis par ailleurs une carte pour illustrer le menu qui sera proposé au restaurant Le Select. La carte propose une offre variée et la gamme tarifaire présentée par le candidat laisse apparaître des tarifs plutôt élevés ce qui est cohérent avec le public cible du restaurant à savoir une clientèle d'adultes âgés de plus de 30 ans qui souhaite venir se restaurer dans un restaurant proposant des produits de qualité et une ambiance festive. Le candidat prévoit un ticket moyen de 35€ et entre 11 000 et 12 000 couverts par an.

Accusé de réception qui sera soumis
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de clôture : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

5.

Enfin, l'activité étant subdéléguée à un subdélégué, les charges prévisionnelles à la charge du casino (climatisation, électricité etc.) sont estimées à 5K€ par mois.

Les bars

Bar des Sports

Le candidat prévoit la mise en place d'un concept qui est actuellement en plein développement : le bar des sports. Cet espace sera installé au premier étage du casino et sera composé d'un écran géant et de tablettes tactiles permettant de parier en ligne sur les compétitions sportives. Le candidat souhaite ainsi mettre en place le premier site de paris sportifs de La Réunion : BET 974.

Le candidat souhaite également mettre en place un partenariat avec le PMU France pour les paris hippiques et avec Honore Gaming pour les paris sportifs.

Cet espace est l'opportunité pour le candidat d'attirer une clientèle traditionnellement attirée par les jeux en ligne.

Enfin, le candidat précise dans le cadre de son offre améliorée qu'une offre de type snacking sera proposée au bar des sports.

Le Pub

Le candidat prévoit un espace pub composé de chaises hautes permettant d'organiser des afterworks en fin de journée et de participer à des événements musicaux et karaoké le soir. Cet espace est situé au sous-sol à proximité du restaurant.

Le candidat présente une offre ambitieuse destinée à redynamiser l'activité restauration du casino, et il n'exclut pas d'élargir les horaires d'ouverture sur la plage méridienne en fonction de l'activité et de son évolution au cours du contrat.

5.7. Secteur animation

L'animation interne

Le candidat prévoit l'organisation d'une animation par semaine (le samedi soir) soit une cinquantaine d'animations internes par an. Les animations seront essentiellement localisées au sous-sol et seront des spectacles musicaux et des karaokés.

Le candidat prévoit également des animations au niveau du bar des sports lors des événements sportifs majeurs.

Les tournois de poker régulièrement organisés au sein du casino constituent une animation interne du casino. Le candidat précise dans son offre améliorée qu'il prévoit d'organiser des tournois de façon trimestrielle et avec des structures de jeux relativement importantes dans l'optique d'attirer des joueurs importants de la zone Océan Indien.

Accusé de réception en préfecture
974-ENR-15-2020-1520-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020
etc.

Enfin, le candidat prévoit l'organisation de certaines fêtes calendaires telles qu'Halloween, la Saint-Valentin

5.

Animations externes

Le candidat précise travailler avec les acteurs locaux sur la programmation des MAQ chaque année et contribue financièrement à hauteur de 360 000€ pour l'organisation de la MAQ.

Bien que la proposition du candidat soit de qualité sur ce point, il manque des précisions sur le budget prévisionnel alloué pour l'animation interne du casino.

5.8. Conclusion critère n°4

L'offre du candidat sur le critère de la qualité des activités obligatoires du casino est globalement satisfaisante et répond aux attentes de la collectivité.

Le candidat prévoit le développement de l'offre de jeux (machines à sous et jeux de tables, tant sous leur forme électronique que traditionnel) avec le passage de 175 à 200 MAS et le passage de 6 à 7 tables de jeux traditionnels. Le candidat prévoit par ailleurs le renouvellement de 12 MAS chaque année ainsi que l'achat de 50 kits.

Le candidat prévoit par ailleurs des horaires d'ouverture importants, ainsi qu'un programme d'animation régulier.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

6.

6. QUALITÉ DES TRAVAUX DE RAFFRAICHISSEMENT ET DES AMÉNAGEMENTS

6.1. Préambule

Conformément à l'article 5 du Règlement de la consultation, l'analyse des travaux et aménagements est réalisée sur la base du critère suivant : Qualité du projet architectural, des travaux et aménagements :

contenu de la pièce 3-H (offre à 10 ans) ou 4-A (offre à 15 ans) de l'offre jugé sur la qualité, la cohérence et l'adéquation des propositions faites par rapport aux attentes exprimées par la collectivité.

Le présent rapport analyse l'offre reçue sur la base de ce critère.

6.2. Rénovation de la façade

La proposition du candidat repose essentiellement sur la rénovation de la façade du casino. En effet, le candidat précise qu'il ne prévoit pas de projet d'agrandissement/extension du casino dans le cadre de son offre de base.

Les propositions du candidat sont présentées ci-après :

6.2.1. Proposition n°1



REFERENCE

Façade en écailles
Façade en lattes bois

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

6.

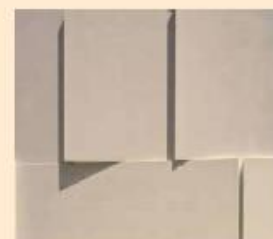
6.2.2. Proposition n°2



REFERENCE

Façade en béton effet rideau
Façade avec moucharabieh

6.2.3. Proposition n°3



REFERENCE

Façade en béton effet voiles
Façade avec moucharabieh

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

6.

6.2.4. Proposition n°4



REFERENCE

Façade en béton effet voiles
Façade verre sérigraphié

Le candidat propose ainsi différents projets de rénovation de la façade du casino ce qui est qualitatif au regard de l'état actuel de la façade.

Le candidat précise que l'ensemble des travaux seront réalisés de façon à garantir la continuité de service public. Les coûts des différents projets ne sont pas présentés par le candidat.

Enfin, à la suite des négociations, le candidat a précisé que le 5^{ème} projet de rénovation de la façade est relatif à la son offre variante sur 15 ans puisqu'il s'agit du projet de rénovation le plus onéreux.

6.3. Démarche écoresponsable

Le candidat propose l'installation d'une centrale photovoltaïque sur le toit terrasse du casino. L'objectif de ce projet permettra de réduire la facture énergétique du casino liée à la climatisation des espaces de jeux.

Le candidat a réalisé une demande de devis auprès d'une entreprise spécialisée afin d'avoir une estimation de l'investissement prévisionnel, qui varie entre 400K€ et 440K€.

Le candidat précise également qui réalisera un travail de végétalisation des abords sans apporter plus de précisions.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

6.

6.4. Réaménagements des locaux

Il semble que le candidat prévoit un réaménagement des locaux dans le cadre de la future concession de service public. Ces travaux concerneront la rénovation de la salle du restaurant, la climatisation du bâtiment etc. pour un montant d'environ 200K€.

6.5. Conclusion sur le critère

L'offre du candidat est de qualité, et répond aux principales attentes exprimées par la collectivité. Il était néanmoins attendu du candidat des propositions sur le réaménagement du casino voire son extension. Le candidat avance que la rénovation du casino a été récemment réalisée, et les investissements prévus concernent quasi-exclusivement la façade du casino et l'installation d'une centrale photovoltaïque sur le toit.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

7.

7. OFFRE VARIANTE – DURÉE D'EXPLOITATION DE 15 ANNÉES

Conformément au règlement de la consultation, le candidat a formulé une offre variante pour une durée du contrat sur 15 années.

Les critères de jugement de l'offre variante sont les mêmes que ceux de l'offre de base, étant entendu que sont présentés ci-après les critères impactés par l'offre variante du candidat.

7.1. Programme d'aménagement

7.1.1. Rénovation de la façade

Le candidat précise que dans le cadre de son offre variante, le projet de rénovation de façade retenu sera le projet le plus onéreux (option n°5, voir ci-dessous) au regard des matériaux envisagés et de la durabilité de l'ouvrage.

Ci-après est présenté le projet de rénovation de la façade dans le cadre de l'offre variante du candidat.



Le coût de cette opération, intégrant le rafraîchissement des abords du casino, s'élève à 330K€.

7.1.2. Surélévation d'un étage supplémentaire

Le candidat prévoit de surélever le bâtiment d'un étage dans le cadre de l'offre variante. Le montant prévisionnel de cet investissement est de 1 900 000€. Un devis remis par une entreprise spécialisée a été annexé à cette offre améliorée du candidat.

Accusé de réception et investisse
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de cette consultation : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

7.

7.2. Démarche écoresponsable

Le candidat propose l'installation d'une centrale photovoltaïque sur le toit terrasse du casino. L'objectif de ce projet permettra de réduire la facture énergétique du casino liée à la climatisation des espaces de jeux.

Le candidat a réalisé une demande de devis auprès d'une entreprise spécialisée afin d'avoir une estimation de l'investissement prévisionnel, qui varie entre 400K€ et 440K€.

Le candidat précise également qui réalisera un travail de végétalisation des abords sans apporter plus de précisions.

7.3. Réaménagements des locaux

Il semble que le candidat prévoit un réaménagement des locaux dans le cadre de la future concession de service public. Ces travaux concerneront la rénovation de la salle du restaurant, la climatisation du bâtiment etc. pour un montant d'environ 200K€.

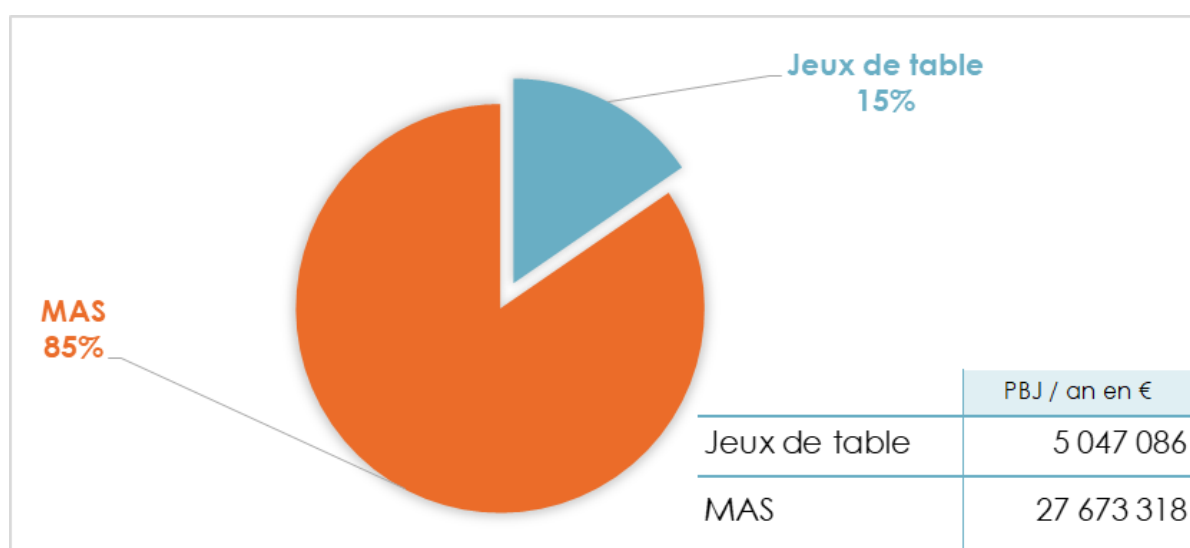
7.4. Qualité financière de l'offre

7.4.1. Etude des produits

7.4.1.1. Produit Brut des Jeux (PBJ)

Le produit brut des jeux sont le 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.

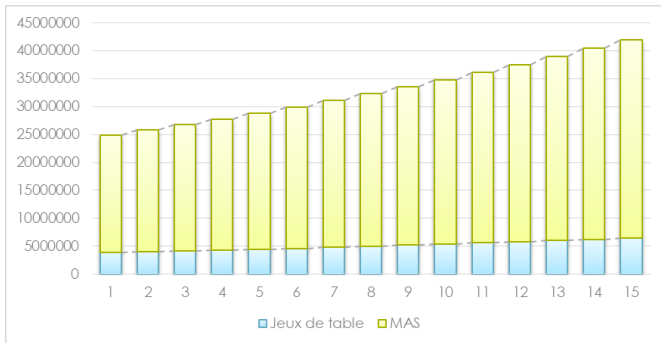
Le candidat a fait les hypothèses suivantes sur le produit brut des jeux :



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

7.

Evolution du PBJ sur la durée du contrat



	Jeux de tables	MAS	Total
Année 1	3 830 000	21 000 000	24 830 000
Année 10	5 369 748	29 442 481	34 812 229
Année 15	6 478 650	35 522 622	42 001 272
Evolution 15 ans	69%	69%	69%

La décomposition des recettes des jeux est assez classique avec plus de 85% du PBJ provenant des machines à sous et correspond à la répartition des recettes actuellement observée sur le casino. **L'évolution des recettes est linéaire et ambitieuse** en lien avec l'excellente dynamique que connaît le casino depuis plusieurs années. Dans le cadre de son offre variante, le candidat prévoit une augmentation moyenne annuelle des recettes de l'ordre de 4% (contre 3% dans l'offre de base) en lien avec une politique de renouvellement de l'offre de jeux plus importante et plus ambitieuse. Il prévoit ainsi une augmentation du PBJ de 69% sur les 15 années du contrat avec un PBJ qui atteint 42 M d'euros en année 15. Suite aux négociations, le candidat précise que l'augmentation du PBJ n'est pas basée sur l'augmentation des dépenses moyennes par client (de l'ordre de 80€ actuellement) mais sur l'augmentation des fréquentations (+ 9 000 entrées chaque année dans les hypothèses du candidat).

Ces chiffres ne sont pas engageants, mais ils permettent de comprendre la vision financière de la concession par le candidat qui mise sur un maintien de l'actuelle dynamique du casino, y compris dans le cadre de l'offre variante sur 15 ans.

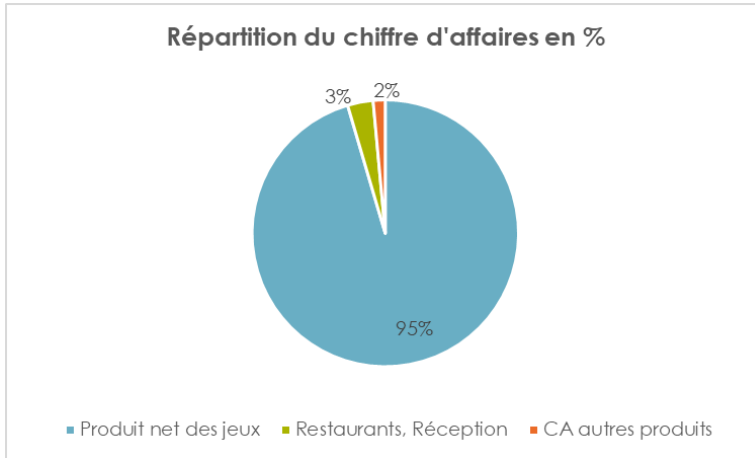
7.4.1.2. Autres recettes

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

7.

Décomposition du C.A.



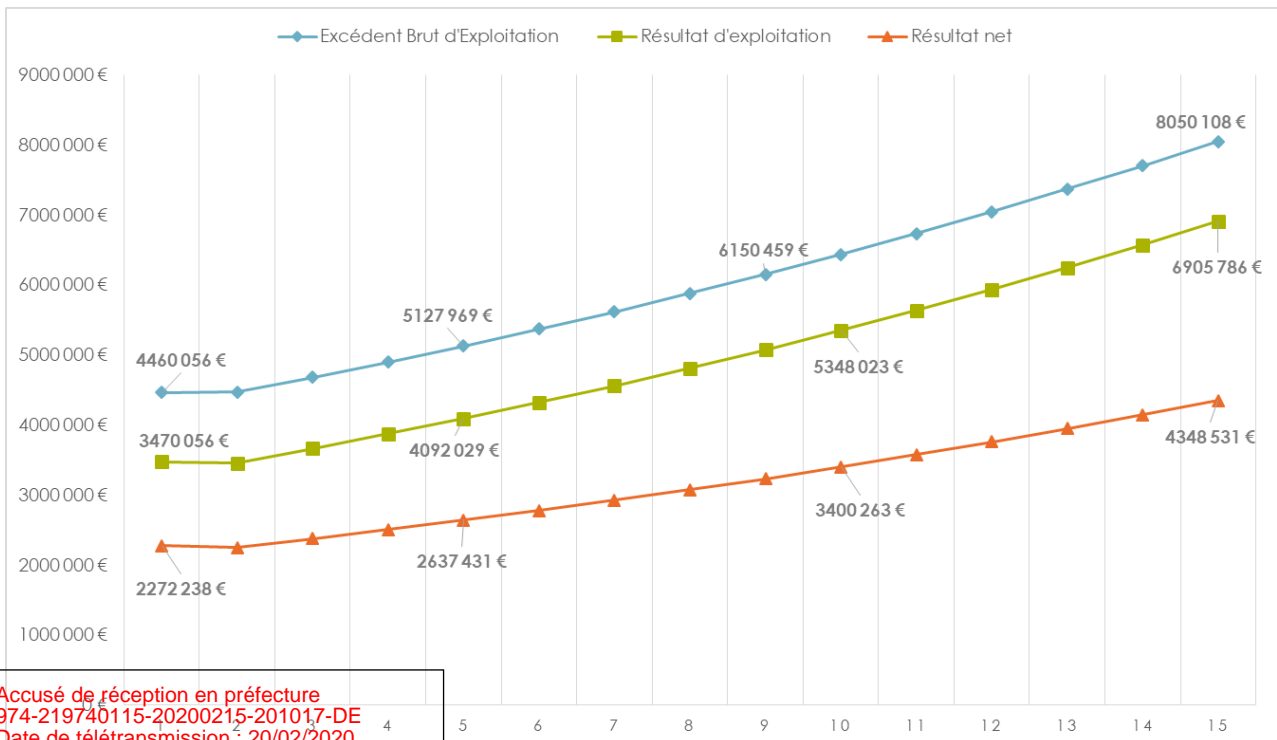
	En € par an	En % du total
Produit net des jeux	14 198 963	95%
Restaurants, Réception	461 158	3%
CA autres produits	217 520	1%

Les autres recettes montrent une évolution extrêmement importante de l'activité restauration (400 k€ pour la première année d'exploitation contre 73 k€ aujourd'hui), en lien avec le projet de partenariat du candidat qui souhaite affermer cette activité en la confiant à un professionnel.

Le casino présente des recettes en progression sur les autres activités, en lien avec des offres de service plus ambitieuses qu'actuellement et une augmentation prévisionnelle des fréquentations.

7.4.1.3. Analyse de l'équilibre général

Le graphique ci-dessous présente l'équilibre économique de l'offre des candidats sur la base des principaux soldes intermédiaires de gestion sur la durée du contrat (15 années).



Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20200215-201017-DE
 Date de télétransmission : 20/02/2020
 Date de réception préfecture : 20/02/2020

SIG – Candidat STHCR

	Année 1	Année 5	Année 10	Année 11
CA net global	11 325 328	12 901 786	15 237 047	18 046 731
Excédent Brut d'Exploitation	4 460 056	5 127 969	6 436 806	8 050 108
Résultat d'exploitation	3 470 056	4 092 029	5 348 023	6 905 786
Résultat net	2 272 238	2 637 431	3 400 263	4 348 531
En % du C.A. (marge)	20,1%	20,4%	22,3%	24,1%

Le candidat **STHCR prévoit une exploitation excédentaire qui progresse sur la durée du contrat, à l'instar de son chiffre d'affaires :**

- Avec un Excédent Brut d'Exploitation (EBE), qui mesure l'activité stricte d'exploitation de la société, qui est en augmentation sur la durée du contrat ;
- Avec un résultat d'exploitation (EBE diminué des amortissements et provisions) excédentaire sur la durée du contrat et assez éloigné de l'EBE (ce qui signifie qu'il y a des sommes importantes à amortir) ;
- Un résultat net toujours positif, aussi en nette augmentation sur la durée du contrat, avec une rentabilité moyenne de 22% ce qui est important et qui correspond au niveau actuellement observé.

Les soldes intermédiaires de gestion du candidat sont importants, avec une progression du résultat net entre la première et la dernière année du contrat ce qui démontre la volonté du candidat de maintenir un niveau d'activité élevé en lien avec des investissements conséquents. **Il convient néanmoins de souligner que l'augmentation du chiffre d'affaires prévisionnel est largement supérieur comparé à l'offre de base entre la première et la dernière année du contrat (+69%) en lien avec une durée d'exploitation plus importante.**

Le SIG du candidat montre une exploitation excédentaire sur la durée du contrat, avec une marge importante pour un établissement de ce type.

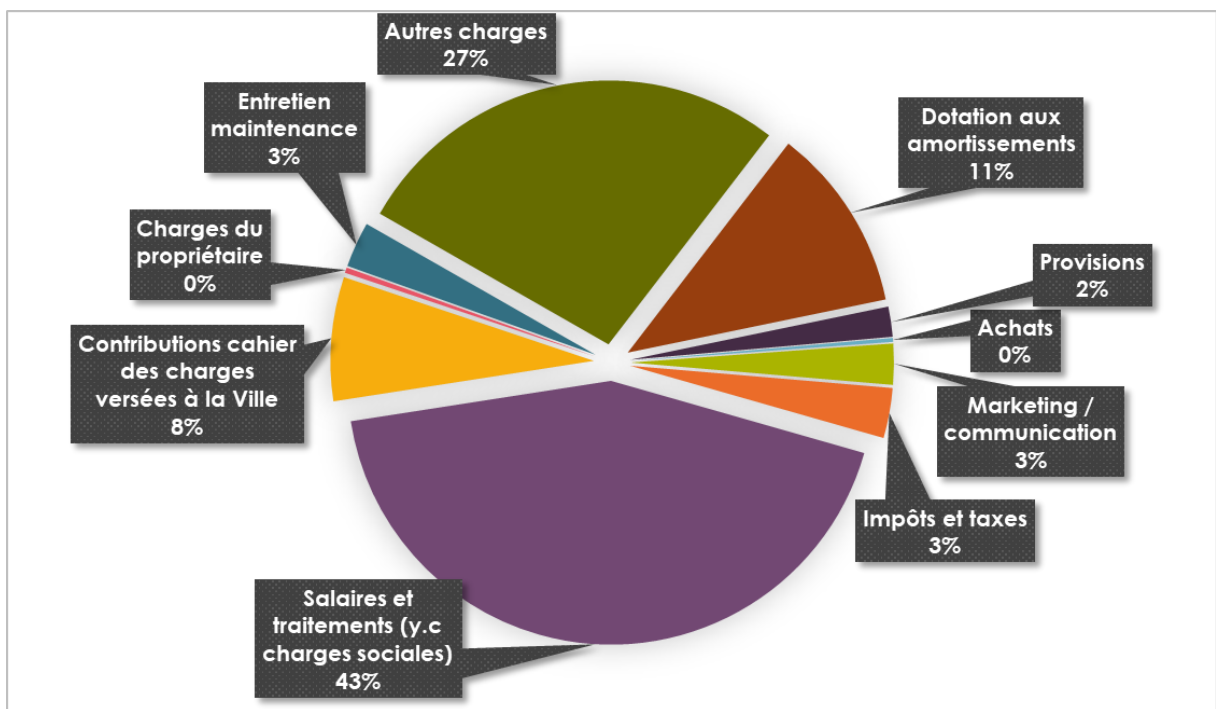
7.4.2. Etude des charges

7.4.2.1. Vue générale

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.

7.

	en € / an	en %
Achats	22535	0%
Marketing / communication	237365	3%
Impôts et taxes	290716	3%
Salaires et traitements (y.c charges sociales)	4091761	43%
Contributions cahier des charges versées à la	720000	8%
Charges du propriétaire	31002	0%
Entretien maintenance	264298	3%
Autres charges	2579556	27%
Dotations aux amortissements	1074132	11%
Provisions	175000	2%



Le candidat propose une répartition des charges globales assez cohérente, avec la majorité des sommes concentrés sur les charges de personnels (43%), ce qui correspond à la moyenne par rapport aux casinos de taille comparable.

7.4.2.2. Frais de personnel

Le principal poste de charges d'exploitation concerne, sans surprise, les charges de personnel dans l'offre du candidat (y compris charges sociales), qui constituent **43 % des charges d'exploitation dans l'offre de la STHCR** (3 553 k€ en moyenne, contre 3 150 k€ sur 2017-18).

Ces charges évoluent de façon linéaire sur la durée du contrat (+3% par an tous les ans). L'écart important entre les charges de personnel sur l'exercice 2017-2018 et en première année du contrat s'explique par

Accusé de réception en préfecture
 974-2174015-20200220-117 DE
 Date de télétransmission : 20/02/2020
 Date de réception préfecture : 20/02/2020

7.

l'embauche de 6 ETP supplémentaire dès la première année d'exploitation (passage de 60 ETP à 66 ETP) dont deux personnes en charge de la communication du casino ce qui permet de réduire le montant du poste marketing / communication.

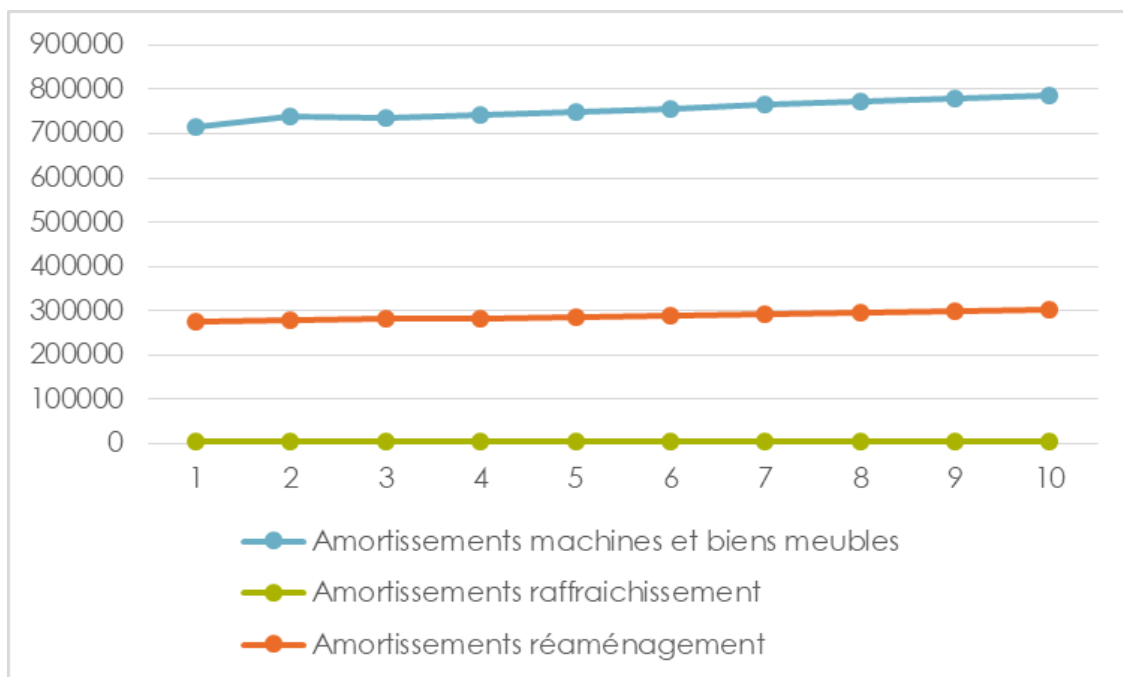
Par rapport à la situation actuelle (60 personnes), à l'ouverture du nouvel établissement 6 postes supplémentaires seront créés. En équivalent temps plein, l'effectif moyen du casino de Saint Denis s'élèvera donc à 66 personnes hors CDD renfort en période estivale.

L'augmentation des charges de personnel est liée à l'augmentation continue des salaires sur la durée du contrat et à l'embauche de 6 ETP supplémentaires pour le casino. Le montant des charges de personnel est plus important dans l'offre variante en lien avec une durée d'exploitation plus importante.

7.4.2.3. Amortissements des investissements

Le poste amortissement des investissements représente **11% du total des charges** en additionnant les amortissements des équipements (machines à sous notamment) et des différents travaux d'aménagements (rafraîchissement et réaménagement).

Amortissements sur la durée de la concession



Le montant des investissements initiaux est de **16,1 M€ environ** sur la durée du contrat dans le cadre de l'offre initiale remise par le candidat. Il semble que le candidat procède a de nombreux investissement en début de contrat ce qui ne se traduit pas dans le plan prévisionnel d'investissement présenté par le candidat. Il est possible que le candidat réalise des amortissements de caducité comme l'y autorise les règles comptables s'appliquant aux délégations de service public.

Dans le cadre de la remise de son offre améliorée, le candidat prévoit désormais 16,6 M d'euros d'investissements décomposés de la manière suivante :

Accuse de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/03/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

MAS : 420 K€ par an (soit 14 nouvelles MAS par an contre 12 dans l'offre de base du candidat) ;

7.

- Achats de jeux : 200K€ par an
- Licence de jeux : 300K€ par an
- Roulettes électroniques : 130 K €

Soit un investissement global sur l'offre de jeux de 13 800 000 euros sur 15 ans.

Les investissements prévus par le candidat dans le cadre de son offre améliorée et portant sur le bâtiment sont les suivants :

- Surélévation d'un étage supplémentaire : 1 900 000 euros
- Façade et abords du casino : 330K€
- Travaux de réfection : 200K€
- Rénovation énergétique : 400K€

Au global, les investissements prévus par le délégataire sur la durée du contrat sont de 16 363 000 euros.

Il convient de demander un Compte d'exploitation prévisionnel actualisé lors de la phase de mise au point du contrat afin d'intégrer ces nouveaux éléments.

Il convient également de souligner que le montant d'investissement initial diffère largement dans le cadre de l'offre variante (9,1 M d'€ dans l'offre de base contre 16,6 M d'€ dans l'offre variante) en lien avec des investissements conséquents sur l'offre de jeux. Le candidat s'engage ainsi à renouveler 14 MAS chaque année (contre 12 dans l'offre de base) et cela sur 5 années supplémentaires ce qui augmente les investissements sur la durée du contrat de façon importante. Le candidat prévoit par ailleurs l'extension du casino sur un étage supplémentaire.

Il convient également d'interroger le candidat sur le maintien du nombre de MAS sur la durée du contrat afin qu'il justifie la stabilité du nombre de MAS sur la durée du contrat.

Les investissements sont significatifs sur l'offre de jeux et sur le bâti ce qui est qualitatif et répond aux attentes exprimées par la ville dans le cahier des charges.

7.4.2.4. Autres charges

Le poste autres charges s'élève à 27% du total des charges soit environ 2 579 k€ par an.

A la suite des négociations engagées par la ville, le candidat précise que ce poste représente, notamment, les dépenses suivantes :

- Honoraires commissaires aux comptes (35K€)
- Electricité (180K€)
- Consommables machines (70K€)
- Assurance (98K€)
- Téléphone / internet (33K€)
- Frais bancaires (44K€)

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

Management Fees / Consulting (1 277K€)

7.

- Honoraire avocat (33K€)

7.4.2.5. Marketing/communication

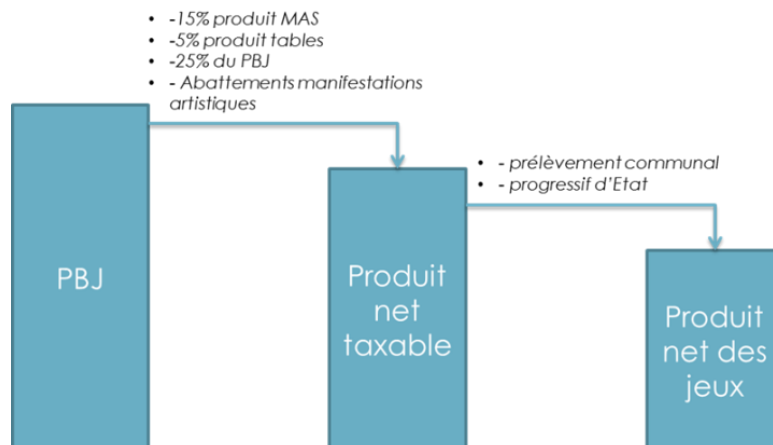
Le poste marketing / communication représente environ 237 k€ en moyenne par an soit 3% du total des charges. Ce poste est cohérent avec le plan de communication présenté par le candidat.

Le candidat précise que ce poste de charge est peu important au regard du montant global des charges annuelles de fonctionnement grâce à la création de deux postes chargés des opérations de communication et de marketing du casino.

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

7.4.3.1. Recettes issues 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 :



Le candidat propose d'appliquer un nouveau système par tranche fonctionnant de la manière suivante :

Tranches (niveau de PBJ)	Taux applicables
De 1 € à 20 000 000 €	14%
20 000 000 € à 30 000 000 €	14,5%
➤ 30 000 000€	15%

Pour rappel, le système existant prévoit un système par tranche :

Tranches	Taux applicables
De 1 € à 780 000 €	9%
780 001€ à 2 500 000 €	11%

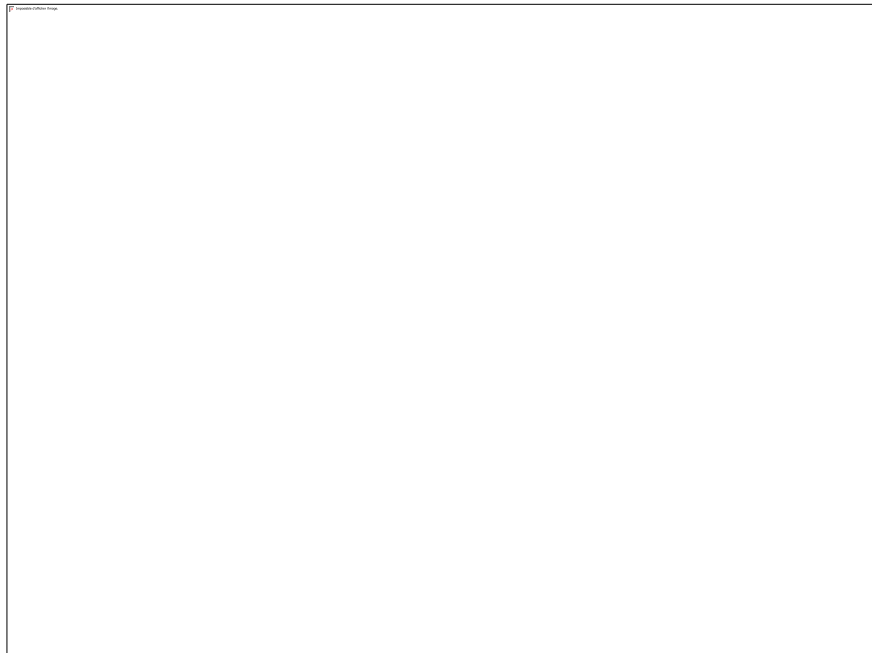
Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

7.

Tranches	Taux applicables
2 500 001€ à 4 600 000 €	13%
4 600 001 à 5 300 000 €	14%
Au-delà de 5 300 001 €	15%

Pour rappel, dans le cadre de son offre initiale, le candidat proposait un taux fixe de 14%.

L'application du nouveau barème permet d'augmenter le montant du prélèvement communal des sommes suivantes :



Ce qui représente, en fonction du montant du PBJ, les augmentations suivantes :

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

7.

PBJ	Proposition 1	Proposition 2
18 000 000	306 280	306 280
20 000 000	104 000	104 000
22 000 000	91 670	98 210
24 000 000	85 040	98 120
26 000 000	71 960	91 580
28 000 000	58 880	85 040
30 000 000	45 800	78 500
32 000 000	32 720	78 500
34 000 000	19 640	78 500
36 000 000	6 560	78 500
38 000 000	6 520	78 500
40 000 000	19 600	78 500
42 000 000	32 680	78 500

La proposition améliorée du candidat sur le taux du prélèvement communal, dans le cadre de son offre variante pour une durée de 15 ans, est plus avantageuse que la proposition formulée dans le cadre de son offre initiale,

La proposition permet dès lors d'améliorer le dispositif fiscal en faveur de la collectivité et de garantir une augmentation du prélèvement communal en cas de hausse de l'activité, et de préserver le montant du prélèvement communal en cas de baisse de l'activité, au regard notamment de l'actuel dispositif par tranche.

7.4.3.2. 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).

En année 1, le reversement du progressif d'Etat s'établirait d'après le candidat à **943 k€** pour l'année (**contre 909 k€ en 2017-18**).

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

7.

7.4.3.3. Contribution du Concessionnaire au titre du développement artistique et touristique de la Ville

Le candidat propose une **contribution annuelle** répartie de la manière suivante :

- 2% du PBJ pour la contribution au développement culturel et sportif de la commune, dont 15% réservé pour les animations internes au casino ;
- 2% du PBJ pour l'organisation d'une Manifestation Artistique de Qualité chaque année

Ce dispositif, en cas de maintien ou de hausse de l'activité est plus avantageux financièrement pour la collectivité.

Sur la base d'un maintien du niveau de PBJ actuel (24,1 M d'euros pour rappel), le montant de la contribution pour le développement sportif et culturel serait de 482 000€ (401K€ après abattement des 15% du montant réservé à l'animation interne) contre 360K € dans le cadre du dispositif actuel. Le financement serait de 482 K€ pour l'organisation de la MAQ contre 360 K€ dans le cadre du dispositif actuel.

Plus le PBJ est important, plus les contributions financière du délégataire seront importantes ce qui est qualitatif et en faveur de la collectivité.

Au regard de l'activité prévisionnelle du casino, la proposition améliorée du candidat est satisfaisante et constitue une nette amélioration par rapport à la situation actuelle.

7.4.4. Conclusion sur le critère financier

S'agissant du critère financier :

- L'offre du candidat est cohérente et les projections d'activités sur la durée du contrat sont intéressantes, en lien avec l'excellente dynamique de l'activité sur les dernières années ;
- La proposition relative au prélèvement communal constitue une amélioration tant par rapport au dispositif actuel que par rapport à la proposition inscrite dans l'offre initiale du candidat ce qui est satisfaisant ;
- La proposition relative à la contribution au développement culturel et touristique de la commune relève d'une véritable amélioration par rapport au dispositif actuel et donc par rapport à l'offre initiale du candidat.

7.5. Conclusion sur l'offre variante

Le candidat formule une offre variante avec une durée d'exploitation de 15 ans, conformément aux attentes de la collectivité.

Dans le cadre de cette offre, le candidat prévoit des investissements plus conséquents tant sur le renouvellement de l'offre de jeux que sur l'amélioration du bâtiment. Le programme de rénovation de la façade sera par ailleurs le plus onéreux dans le cadre de l'offre variante et le candidat prévoit de surélever le bâtiment d'un étage supplémentaire.

Les conditions économiques et financières sont également nettement plus avantageuses que les conditions proposées dans son offre de base, avec des dispositifs plus intéressants pour la collectivité tant en

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

7.

matière de prélèvement communal qu'en matière de contribution au développement touristique et culturel de la ville.

L'offre variante du candidat répond ainsi aux attentes de la collectivité.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

8.

8. AMENAGEMENTS CONTRACTUELS PROPOSES PAR LE CANDIDAT

Article projet de contrat	Proposition du candidat	Avis
Article 18 – réexamen des conditions financières du contrat	<p>Ajout d'un paragraphe : « le montant des sommes dues par le délégataire au titre du prélèvement pourra être réduit dans les proportions définies ci-après si l'équilibre contractuel de la convention est bouleversée au détriment du délégataire par des circonstances auquel il est étranger.</p> <p>Les circonstances justifiant une réduction du montant des sommes dues par le délégataire sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">- Travaux d'une durée de plus de trois mois ayant pour effet de réduire l'accès à la commune de Saint-Denis et / ou au lieu d'exploitation du casino ;- Crises sociales, grèves, manifestations produisant des conséquences pendant une durée de plus de un mois ;- Augmentation des prélèvements dus à l'administration fiscale de plus de 10% ;- Modification substantielle de la concurrence (exemple : autorisation de l'exploitation des machines à sous en dehors des casinos). <p>La réduction des sommes dues par le délégataire au titre du prélèvement sera proportionnelle à l'impact causé par une circonstance décrite ci-dessus et s'appliquera durant toute la durée pendant laquelle ladite circonstance demeurera en vigueur.</p>	<p>Certaines propositions devront être discutées lors de la phase de mise au point du contrat, et certaines précisions pourront être apportées (application d'une formule pour évaluer les pertes et donc la baisse des sommes dues par le délégataire).</p>
Création d'un article	<p>Application des nouvelles conditions économiques et financières prévues au contrat à partir du 1^{er} novembre 2020 pour faciliter la gestion comptable de l'entreprise et faire coïncider l'application des nouvelles stipulations avec le début d'un exercice comptable.</p>	<p>Acceptable.</p>

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

9. SYNTHÈSE DES OFFRES

9.1. Offre de base

Le tableau ci-dessous résume les principaux aspects de l'offre de base du candidat.

Critère	Offre du candidat
Qualité du projet d'établissement	<ul style="list-style-type: none"> Relai de la presse régionale, réseaux d'affichage et partenariats locaux Communication multicanaux dont SMS ; Casino 3.0 avec une offre multi-services via un développement sur l'offre de paris sportifs et hippiques en ligne (nouveau segment de marché) Positionnement professionnel et de qualité avec l'obtention de plusieurs labels
Qualité financière de l'offre	<ul style="list-style-type: none"> L'offre du candidat est cohérente et les projections d'activités sur la durée du contrat sont intéressantes et ambitieuses ; La proposition relative au prélèvement communal répond au minimum attendu, et ne correspond pas pleinement aux attentes de la collectivité ; Investissements importants pour l'offre de jeux et son renouvellement, mais proposition moins importante sur le bâtiment et sa rénovation voire son extension ; La proposition relative à la contribution au développement culturel maintenue au niveau actuel ce qui correspond aux attentes minimales sur ce point.
Qualité de la proposition sur les contributions au développement culturel, touristique et artistique de la ville	<ul style="list-style-type: none"> Recrutement en adéquation, bon niveau, qualité professionnelle des équipes de l'exploitation du casino Organisation d'évènements avec les partenaires locaux et notamment une MAQ (si maintien du dispositif fiscal existant) chaque année ainsi que diverses animations internes au casino ; Contribution financière correspondant au niveau actuel ce qui ne répond pas aux attentes de la collectivité.
Qualité de la proposition sur les trois activités obligatoire	<ul style="list-style-type: none"> Jeux : 200 MAS, 7 tables de jeux et 48 postes de jeux électroniques et renouvellement important de l'offre chaque année avec 12 MAS renouvelées chaque année ; Restauration : Objectif important du candidat en matière de redynamisation de l'offre et prévisionnel de couverts entre 11 000 et 12 000 couverts par an ; Divertissements réguliers à destination du grand public de Saint Denis notamment (50 jours d'animation par an environ)
Qualité des principaux aménagements	<ul style="list-style-type: none"> L'offre est globalement de qualité et répond aux attentes du Règlement de la consultation. Des aspects peuvent cependant être améliorés par le candidat, notamment en matière de réaménagement et rénovation du bâtiment.

L'offre du candidat est globalement satisfaisante et conforme aux attentes de la collectivité, bien que certains axes d'amélioration existent pour que l'offre réponde pleinement aux attentes de la collectivité sur ce point (taux de prélèvement communal, contribution au développement de la ville, investissements

sur la bâti, etc.)

Accusé de réception par la préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

9.2. Offre variante

Le tableau ci-dessous résume les principaux aspects de l'offre variante du candidat.

Questions de la Collectivité	Réponse apportée par le Candidat (annexe n°1 du DCE)
Qualité du projet d'établissement	<ul style="list-style-type: none"> • Relai de la presse régionale, réseaux d'affichage et partenariats locaux • Communication multicanaux • Casino 3.0 avec une offre multi-services via un développement sur l'offre de paris sportifs et hippiques • Positionnement professionnel et de qualité avec l'obtention de plusieurs labels
Qualité financière de l'offre	<ul style="list-style-type: none"> • L'offre du candidat est cohérente et les projections d'activités sur la durée du contrat sont intéressantes ; • Investissements dans le renouvellement de l'offre de jeux plus importants que dans le cadre de l'offre de base, tout comme les investissements concernant la rénovation et l'extension du bâtiment ; • La proposition relative au prélèvement communal qui constitue une amélioration par rapport à la situation actuelle et à la proposition initiale du candidat ; • La proposition relative à la contribution au développement culturel et touristique de la ville est améliorée par rapport à la situation actuelle et à l'offre initiale.
Qualité de la proposition sur les contributions au développement culturel, touristique et artistique de la ville	<ul style="list-style-type: none"> • Recrutement en adéquation, bon niveau, qualité professionnelle des équipes de l'exploitation du casino ; • Organisation d'évènements avec les partenaires locaux et notamment une MAQ chaque année (si maintien du dispositif fiscal existant) chaque année ainsi que diverses animations internes au casino ; • Contribution financière améliorée notamment cas de maintien et hausse de l'activité.
Qualité de la proposition sur les trois activités obligatoire	<ul style="list-style-type: none"> • Jeux : 200 MAS, 7 tables de jeux et 48 postes de jeux électroniques ; • Restauration : Objectif important du candidat en matière de redynamisation de l'offre avec 14 machines à sous renouvelées chaque année, bien que des précisions sont attendues (ouverture etc.) ; • Divertissements réguliers à destination du grand public de Saint-Denis notamment (50 jours d'animation par an environ).
Qualité des principaux aménagements	<ul style="list-style-type: none"> • L'offre du candidat de qualité, qui prévoit la rénovation de la façade et des abords du casino, l'extension/surélévation sur un étage supplémentaire et installation d'une centrale photovoltaïque sur le toit pour un montant global de 2 830K€ sur la durée du contrat.

L'offre variante du candidat est globalement satisfaisante et conforme aux attentes de la collectivité.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

9.

ANNEXE 1. CEP 10 ANS

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

(En euros CONSTANTS)

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
Produits d'exploitation	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Produit brut des jeux (PBJ)	24 530 000	25 265 900	26 023 877	26 804 593	27 608 731	28 436 993	29 290 103	30 168 806	31 073 870	32 006 086
<i>Dont des jeux de tables</i>	435 000	448 050	461 492	475 336	489 596	504 284	519 413	534 995	551 045	567 576
<i>Dont des jeux de tables électroniques</i>	3 295 000	3 393 850	3 495 666	3 600 535	3 708 552	3 819 808	3 934 402	4 052 434	4 174 007	4 299 228
<i>Dont des machines à sous</i>	20 800 000	21 424 000	22 066 720	22 728 722	23 410 583	24 112 901	24 836 288	25 581 376	26 348 818	27 139 282
Prélèvements	13 540 709	13 988 616	14 449 959	14 925 143	15 414 582	15 918 704	16 437 950	16 972 774	17 523 642	18 091 037
Prélèvement progressif d'Etat	9 303 850	9 624 651	9 955 076	10 295 412	10 645 960	11 007 023	11 378 919	11 761 972	12 156 517	12 562 897
<i>dont part reversée à la Commune</i>	930 385	962 465	995 508	1 029 541	1 064 596	1 100 702	1 137 892	1 176 197	1 215 652	1 256 290
Prélèvement communal (hors part du prélèvement progressif d'Etat reversée)	2 248 050	2 315 492	2 384 956	2 456 505	2 530 200	2 606 106	2 684 289	2 764 818	2 847 762	2 933 195
Taxes additionnelles										
CSG sur le produit des jeux	642 300	661 569	681 416	701 859	722 914	744 602	766 940	789 948	813 646	838 056
CRDS sur le produit des jeux	1 346 509	1 386 904	1 428 511	1 471 367	1 515 508	1 560 973	1 607 802	1 656 036	1 705 717	1 756 889
Produit net des jeux (PNJ)	10 989 291	11 277 285	11 573 918	11 879 450	12 194 149	12 518 289	12 852 153	13 196 032	13 550 228	13 915 049
CA restauration (1)	400 000	408 000	416 160	424 483	432 973	441 632	450 465	459 474	468 664	478 037
CA autres produits	215 000	215 300	215 601	215 903	216 206	216 508	216 811	217 115	217 419	218 723
Total chiffre d'affaires net	11 204 291	11 492 585	11 789 519	12 095 354	12 410 355	12 734 797	13 068 964	13 413 147	13 767 646	14 133 772

Charges d'exploitation										
Achats	- 21 245	- 21 371	- 21 498	- 21 625	- 21 754	- 21 884	- 22 015	- 22 147	- 22 280	- 22 315
Marketing / communication	- 147 101	- 154 236	- 161 380	- 168 608	- 175 922	- 183 323	- 190 813	- 198 393	- 206 065	- 235 464
Impôts et taxes	- 266 544	- 269 209	- 271 902	- 274 621	- 277 367	- 280 140	- 282 942	- 285 771	- 288 629	- 291 515
Salaires et traitements (y.c charges sociales)	- 3 100 000	- 3 193 000	- 3 288 790	- 3 387 454	- 3 489 077	- 3 593 750	- 3 701 562	- 3 812 609	- 3 926 987	- 4 044 797
Contributions cahier des charges versées à la Ville	- 720 000	- 720 000	- 720 000	- 720 000	- 720 000	- 720 000	- 720 000	- 720 000	- 720 000	- 720 000
Loyer pour l'occupation du bâtiment (si non propriétaire)										
Charges du propriétaire - dont amortissements immobiliers (si propriétaire)	- 30 073	- 30 084	- 30 351	- 30 362	- 30 631	- 30 642	- 30 914	- 30 926	- 31 200	- 31 212
Refacturation groupe (si société filiale d'un groupe)										
Charges d'entretien maintenance	- 250 000	- 245 000	- 247 450	- 249 925	- 252 424	- 254 948	- 257 497	- 260 072	- 262 673	- 265 300
Autres charges	- 2 014 958	- 2 075 637	- 2 170 169	- 2 249 944	- 2 333 121	- 2 419 849	- 2 510 279	- 2 604 571	- 2 702 892	- 2 805 414
Dotations aux amortissements (machines et biens meubles)	- 685 000	- 680 000	- 705 000	- 712 050	- 719 171	- 726 362	- 733 626	- 740 962	- 748 372	- 752 355
Dotation aux amortissements (investissements de rafraichissement)	- 5 000	- 5 050	- 5 101	- 5 152	- 5 203	- 5 255	- 5 308	- 5 361	- 5 414	- 5 468
Dotation aux amortissements (investissements d'extension / réaménagement)	- 257 300	- 234 623	- 236 969	- 239 339	- 241 732	- 244 150	- 246 591	- 249 057	- 251 548	- 254 654
Provisions	- 175 000	- 175 000	- 175 000	- 175 000	- 175 000	- 175 000	- 175 000	- 175 000	- 175 000	- 175 000
Total charges d'exploitation	- 7 672 220	- 7 803 210	- 8 033 608	- 8 234 078	- 8 441 402	- 8 655 304	- 8 876 547	- 9 104 870	- 9 341 061	- 9 603 494

Résultat d'exploitation	3 532 071	3 689 375	3 755 911	3 861 275	3 968 952	4 079 494	4 192 416	4 308 277	4 426 586	4 530 278
Produits financiers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges financières	- 5 000	- 3 000	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat financier	- 5 000	- 3 000	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000
Résultat exceptionnel	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000
Résultat courant avant impôt	3 527 071	3 686 375	3 755 911	3 861 275	3 968 952	4 079 494	4 192 416	4 308 277	4 426 586	4 530 278
Participation des salariés	- 350 000	- 364 000	- 378 560	- 393 702	- 409 450	- 425 829	- 442 862	- 460 576	- 478 999	- 498 159
Impôt sur les sociétés	- 851 663	- 902 639	- 924 889	- 958 605	- 993 061	- 1 028 433	- 1 064 567	- 1 101 642	- 1 139 499	- 1 172 680
Résultat net	2 325 408	2 419 736	2 452 461	2 508 968	2 566 441	2 625 232	2 684 988	2 746 059	2 808 087	2 859 439
<i>Résultat net / CA net</i>	<i>21%</i>	<i>21%</i>	<i>21%</i>	<i>21%</i>	<i>21%</i>	<i>21%</i>	<i>21%</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20200215-201017-DE
 Date de télétransmission : 20/02/2020
 Date de réception en préfecture : 20/02/2020

ANNEXE 2. CEP 15 ANS

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

(En euros CONSTANTS)

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12	Année 13	Année 14	Année 15
Produits d'exploitation	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Produit brut des jeux (PBJ)	24 830 000	25 779 996	26 766 338	27 790 418	28 853 681	29 957 622	31 103 801	32 293 832	33 529 394	34 812 229	36 144 144	37 527 019	38 962 804	40 453 519	42 001 272
Dont des jeux de tables	480 000	498 365	517 432	537 229	557 784	579 124	601 282	624 287	648 172	672 971	698 719	725 452	753 208	782 025	811 946
Dont des jeux de tables électroniques	3 350 000	3 478 171	3 611 246	3 749 412	3 892 865	4 041 806	4 196 445	4 357 001	4 523 700	4 696 777	4 876 475	5 063 049	5 256 762	5 457 885	5 666 704
Dont des machines à sous	21 000 000	21 803 460	22 637 660	23 503 777	24 403 032	25 336 692	26 306 074	27 312 544	28 357 522	29 442 481	30 568 950	31 738 518	32 952 834	34 213 609	35 522 622
Prélèvements	13 719 672	14 297 748	14 897 943	15 521 100	16 168 101	16 839 854	17 537 308	18 261 450	19 013 293	19 793 905	20 604 382	21 445 867	22 319 549	23 226 655	24 174 799
Prélèvement progressif d'Etat	9 433 416	9 847 500	10 277 428	10 723 804	11 187 260	11 668 447	12 168 043	12 686 756	13 225 312	13 784 476	14 365 032	14 967 800	15 593 631	16 243 404	16 924 369
dont part reversée à la Commune	943 342	984 750	1 027 743	1 072 380	1 118 726	1 166 845	1 216 804	1 268 676	1 322 531	1 378 448	1 436 503	1 496 780	1 559 363	1 624 340	1 692 437
Prélèvement communal (hors part du prélèvement progressif d'Etat reversée)	2 276 400	2 363 495	2 453 922	2 547 809	2 645 289	2 746 497	2 851 578	2 960 680	3 073 955	3 191 565	3 313 674	3 440 455	3 572 087	3 708 755	3 850 652
Taxes additionnelles															
CSG sur le produit des jeux	650 400	675 284	701 121	727 946	755 797	784 714	814 737	845 909	878 273	911 876	946 764	982 987	1 020 596	1 059 644	1 100 186
CRDS sur le produit des jeux	1 359 456	1 411 469	1 465 472	1 521 541	1 579 755	1 640 196	1 702 950	1 768 105	1 835 753	1 905 988	1 978 912	2 054 625	2 133 235	2 214 852	2 299 592
Produit net des jeux (PNJ)	11 110 328	11 482 248	11 868 395	12 269 318	12 685 580	13 117 768	13 566 493	14 032 382	14 516 101	15 018 324	15 539 762	16 081 152	16 643 255	17 226 864	17 826 473
CA restauration (1)	400 000	408 000	416 160	424 483	432 973	441 632	450 465	459 474	468 664	478 037	487 598	497 350	507 297	517 443	527 792
CA autres produits	215 000	215 300	215 601	215 903	216 206	216 508	216 811	217 115	217 419	217 723	219 029	219 336	219 643	219 951	220 259
Total chiffre d'affaires net (hors restauration)	11 325 328	11 697 548	12 083 996	12 485 221	12 901 786	13 334 276	13 783 304	14 249 497	14 733 519	15 237 047	15 758 791	16 300 488	16 862 898	17 446 814	18 046 731

Charges d'exploitation															
Achats	- 21 290	- 21 461	- 21 633	- 21 807	- 21 983	- 22 160	- 22 339	- 22 520	- 22 702	- 22 885	- 23 070	- 23 257	- 23 446	- 23 636	- 23 828
Marketing / communication	- 169 102	- 178 459	- 187 707	- 197 091	- 206 614	- 216 277	- 226 085	- 236 039	- 246 141	- 256 649	- 266 805	- 277 372	- 288 098	- 298 988	- 310 045
Impôts et taxes	- 267 072	- 270 277	- 273 520	- 276 802	- 280 124	- 283 485	- 286 887	- 290 330	- 293 814	- 297 340	- 300 908	- 304 519	- 308 173	- 311 871	- 315 613
Salaires et traitements (y.c charges sociales)	- 3 300 000	- 3 399 000	- 3 500 970	- 3 605 999	- 3 714 179	- 3 825 604	- 3 940 373	- 4 058 584	- 4 180 341	- 4 305 752	- 4 434 924	- 4 567 972	- 4 705 011	- 4 846 161	- 4 991 546
Contributions cahier des charges versées à la Ville	- 720 000	- 720 000	- 720 000	- 720 000	- 720 000	- 720 000	- 720 000	- 720 000	- 720 000	- 720 000	- 720 000	- 720 000	- 720 000	- 720 000	- 720 000
Loyer pour l'occupation du bâtiment (si non propriétaire)															
Charges du propriétaire - dont amortissements immobiliers (si propriétaire)	- 30 073	- 30 084	- 30 351	- 30 362	- 30 631	- 30 642	- 30 914	- 30 926	- 31 200	- 31 212	- 31 489	- 31 501	- 31 781	- 31 793	- 32 076
Refacturation groupe (si société filiale d'un groupe)															
Charges d'entretien maintenance	- 255 000	- 248 168	- 250 649	- 253 156	- 255 687	- 258 244	- 260 827	- 263 435	- 266 069	- 268 730	- 271 417	- 274 131	- 276 873	- 279 641	- 282 438
Autres charges	- 1 922 736	- 2 180 030	- 2 239 354	- 2 300 783	- 2 364 396	- 2 430 276	- 2 498 507	- 2 569 177	- 2 642 379	- 2 718 207	- 2 796 760	- 2 878 140	- 2 962 454	- 3 049 813	- 3 140 331
Dotation aux amortissements (machines et biens meubles)	- 715 000	- 740 000	- 735 000	- 742 350	- 749 774	- 757 271	- 764 844	- 772 492	- 780 217	- 788 019	- 795 900	- 803 859	- 811 897	- 820 016	- 828 216
Dotation aux amortissements (investissements de rafraichissement)	- 5 000	- 5 050	- 5 101	- 5 152	- 5 203	- 5 255	- 5 308	- 5 361	- 5 414	- 5 468	- 5 523	- 5 578	- 5 634	- 5 690	- 5 747
Dotation aux amortissements (investissements d'extension / réaménagement)	- 275 000	- 277 750	- 280 528	- 283 333	- 286 166	- 289 028	- 291 918	- 294 837	- 297 786	- 300 763	- 303 771	- 306 809	- 309 877	- 312 976	- 316 105
Provisions	- 175 000	- 175 000	- 175 000	- 175 000	- 175 000	- 175 000	- 175 000	- 175 000	- 175 000	- 175 000	- 175 000	- 175 000	- 175 000	- 175 000	- 175 000
Total charges d'exploitation	- 7 855 272	- 8 245 278	- 8 419 812	- 8 611 834	- 8 809 757	- 9 013 244	- 9 223 001	- 9 438 700	- 9 661 064	- 9 889 025	- 10 125 567	- 10 368 137	- 10 618 244	- 10 875 586	- 11 140 946

Résultat d'exploitation	3 470 056	3 452 270	3 664 184	3 873 387	4 092 029	4 321 032	4 560 303	4 810 797	5 072 456	5 348 023	5 633 224	5 932 351	6 244 654	6 571 229	6 905 786
Produits financiers	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges financières	- 5 000	- 3 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Résultat financier	- 5 000	- 3 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produits exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Charges exceptionnelles	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000
Résultat exceptionnel	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000	- 1 000
Résultat courant avant impôt	3 465 056	3 449 270	3 664 184	3 873 387	4 092 029	4 321 032	4 560 303	4 810 797	5 072 456	5 348 023	5 633 224	5 932 351	6 244 654	6 571 229	6 905 786
Participation des salariés	- 360 000	- 374 400	- 389 376	- 404 951	- 421 149	- 437 995	- 455 515	- 473 735	- 492 685	- 512 392	- 532 888	- 554 203	- 576 372	- 599 426	- 623 404
Impôt sur les sociétés	- 831 818	- 826 766	- 895 539	- 962 484	- 1 032 449	- 1 105 730	- 1 182 297	- 1 262 455	- 1 346 186	- 1 434 367	- 1 525 632	- 1 621 352	- 1 721 289	- 1 825 793	- 1 932 851
Résultat net	2 273 238	2 248 104	2 379 269	2 505 952	2 638 431	2 777 307	2 922 491	3 074 607	3 233 585	3 401 263	3 574 705	3 756 795	3 946 993	4 146 009	4 349 531
Résultat net / CA net	20%	19%	20%	20%	20%	21%	21%	22%	22%	22%	23%	23%	23%	24%	24%

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20200215-201017-DE
 Date de télétransmission : 20/02/2020
 Date de réception préfecture : 20/02/2020

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

ILE DE LA REUNION

A - DESIGNATION DE LA CONSULTATION

Direction concernée : **DIRECTION ECONOMIE DE PROXIMITE**

Objet de la consultation : **CONTRAT DE CONCESSION POUR L'EXPLOITATION D'UN CASINO POUR LA VILLE DE SAINT DENIS (LA RÉUNION)**

Date d'envoi de l'avis à la publication : **03/10/2019**

Organe de parution de l'avis :

JIR	X	QUOTIDIEN	X	BOAMP	X	JOUE	X
-----	---	-----------	---	-------	---	------	---

Date limite de réception des offres : **05/11/2019 - 15H00**

Procédure : **Concession**

Date d'ouverture des plis : **07/11/2019**

Date d'agrément des candidatures : **14/11/2019**

Date d'ouverture des offres : **14/11/2019**

B - COMPOSITION DE LA COMMISSION

Date de la commission : **28/11/19** Date de la convocation : **18/11/2019**

Horaire de début : **14h03** Horaire de fin : **15h00**

Membres à voix délibérative :

Nom – Prénoms	Qualité	Présent	Absent
Jacques LOWINSKY	Président	X	
Gérard FRANCOISE	Membre titulaire	X	
Audrey BELIM	Membre titulaire	X	
David BELDA	Membre titulaire	X	
Marylise ISIDORE	Membre titulaire	X	
Régis TECHER	Membre titulaire	X	
Jean-François HOAREAU	Membre suppléant		X
Virgile KICHENIN	Membre suppléant		X
Éric DELORME	Membre suppléant		X
Laetitia VOLIA-GARNIER	Membre suppléant		X
Michel LAGOURGUE	Membre suppléant		X

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

C - ANALYSE

Rappel :

Lors de la CDSP du 14/11/2019, celle-ci a décidé d'agréer la seule candidature présentée et a procédé à l'ouverture des offres (offre de base et offre variante).

Les offres étant complètes, il a été décidé de procéder à leur analyse.

Le cabinet ESPELIA, assistant pour le compte du service, présente l'analyse des offres. Le rapport est annexé au présent procès-verbal.

La Commission décide de faire sienne l'analyse des offres proposée par le service avec des remarques annexées au présent procès-verbal.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

D - AVIS DE LA COMMISSION DSP « CASINO »

La Commission émet un avis favorable au fait de:

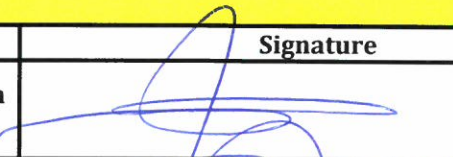
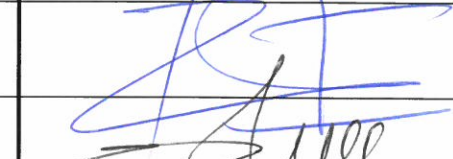

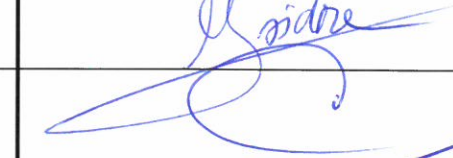
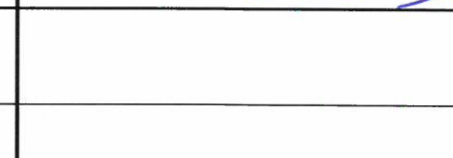
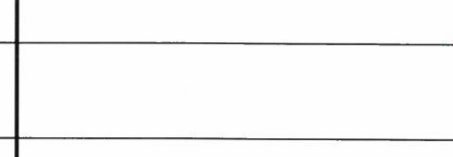
→ classer les deux offres présentées comme suit:

1. offre de base

2. offre variante

→ procéder à une ou plusieurs phases de négociations avec le candidat SICITK pour les 2 offres présentées.

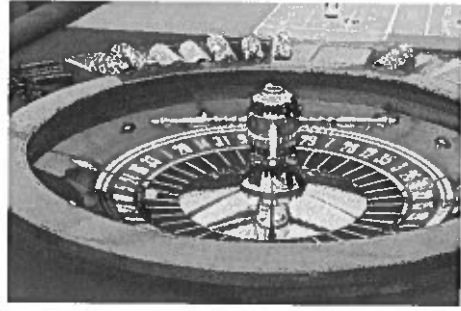
E - SIGNATURES

Nom - Prénoms	Qualité	Signature
Jacques LOWINSKY	Président de la Commission	
Gérard FRANCOISE	Membre titulaire	
Audrey BELIM	Membre titulaire	
David BELDA	Membre titulaire	
Marylise ISIDORE	Membre titulaire	
Régis TECHER	Membre titulaire	
Jean-François HOAREAU	Membre suppléant	
Virgile KICHENIN	Membre suppléant	
Éric DELORME	Membre suppléant	
Laetitia VOLIA-GARNIER	Membre suppléant	
Michel LAGOURGUE	Membre suppléant	

ANNEXES:

Rapport d'analyse initial.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020



Rapport d'analyse des offres initiales

novembre 19

Ville de Saint-Denis



Concession du Casino Municipal

Maxime BARBIER - Espelica

Éric MOURAT - Espelica

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020



	Préambule	4
1.	Méthodologie d'analyse	6
2.	Complétude des dossiers d'offres	7
3.	Qualité du projet d'établissement	8
3.1.	Caractéristique du projet d'établissement	8
3.2.	Plan de communication proposé par le candidat	9
3.3.	Conclusion critère n°1	10
4.	Qualité financière de l'offre	12
4.1.	Préambule	12
4.2.	Etude des produits	12
4.2.1.	Produit Brut des Jeux (PBJ)	12
4.2.2.	Autres recettes	13
4.2.3.	Analyse de l'équilibre général	14
4.3.	Etude des charges	15
4.3.1.	Vue générale	15
4.3.2.	Frais de personnel	17
4.3.3.	Amortissements des investissements	17
4.3.4.	Autres charges	18
4.3.5.	Marketing/communication	18
4.4.	Analyse des flux financiers entre le casinotier et la Commune	18
4.4.1.	Recettes issues du prélèvement communal	18
4.4.2.	Recettes issues du progressif d'Etat	20
4.4.3.	Contribution du Concessionnaire au titre du développement artistique et touristique de la Ville	20
4.5.	Conclusion sur le critère financier	20
5.	Qualité de la proposition sur les contributions au développement touristique, culturel et artistique de la ville	22
	Conclusion sur le critère n°3	23
6.	Qualité de la proposition sur les conditions d'exploitation du service délégué et des trois activités faisant l'objet de la concession : offre de jeux, animation et restauration	24
6.2.	Activité de jeux – jeux de table	25
6.3.	Activités de jeux - Horaires	26
6.8.	Conclusion critère n°4	29

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

7.	Qualité des travaux de rafraîchissement et des aménagements	31
7.1.	Préambule	31
7.2.	Rénovation de la façade	31
7.2.1.	Proposition n°1	31
7.2.2.	Proposition n°2	32
7.2.3.	Proposition n°3	32
7.2.4.	Proposition n°4	33
7.2.5.	Proposition n°5	33
7.3.	Démarche écoresponsable	34
7.4.	Réaménagements des locaux	34
7.5.	Conclusion sur le critère	34
8.	Offre variante – durée d’exploitation de 15 années	35
8.1.	Programme d’aménagement	35
8.2.	Qualité financière de l’offre	35
8.2.1.	Etude des produits	35
8.2.2.	Etude des charges	39
8.2.3.	Analyse des flux financiers entre le casinotier et la Commune	42
8.2.4.	Conclusion sur le critère financier	44
8.3.	Conclusion sur l’offre variante	44
9.	Synthèse des offres	46
9.1.	Offre de base	46
9.2.	Offre variante	47

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20200215-201017-DE
 Date de télétransmission : 20/02/2020
 Date de réception préfecture : 20/02/2020

► CONTEXTE

La Ville de Saint-Denis, en tant que station balnéaire, dispose d'un casino municipal géré sous le régime de la délégation de service public conformément à la réglementation. La Ville a confié l'exploitation du casino à la société touristique d'hôtellerie et de casino de la Réunion (STHCR) au moyen d'un contrat de délégation de service public d'une durée de 15 ans du 1^{er} mai 2004 au 30 avril 2019. Par délibération en date de décembre 2018, la ville de Saint-Denis a prolongé la durée de la convention d'une année c'est pourquoi le contrat de délégation de service public doit prendre fin au 30 avril 2020.

Les activités de jeux actuellement autorisées sur ce casino se composent de **175 machines à sous et de six tables de jeux**. Le casino intègre également un restaurant faisant l'objet d'un contrat d'affermage ainsi qu'un espace bar.

Le contrat actuel de DSP prendra fin le 31 août 2020 au plus tard afin de permettre le renouvellement du contrat de délégation de service public. Le contrat arrivant à échéance prochainement, il est nécessaire de procéder à une nouvelle mise en concurrence des candidats à l'exploitation et l'entretien-maintenance du casino. La procédure a donc été lancée pour le renouvellement de cette DSP.

La Ville de Saint-Denis a adopté, par délibération en date du 20 septembre 2019, le principe d'une activité de jeux de hasards sous statut de casino sur le territoire de la Ville, dans le cadre d'une délégation de service public.

Compte tenu des délais liés à la procédure et de la durée minimum de 4 mois entre la signature du contrat et son entrée en vigueur imposée par le Ministère de l'Intérieur pour l'attribution des autorisations d'exploitation, le contrat devra être signé fin février

Le présent rapport constitue le rapport d'analyse des offres initiales des candidats, sur la base duquel la CDSP sera amenée à émettre un avis sur les candidats admis à négocier dans le cadre de la consultation.

► RAPPEL DE LA PROCÉDURE

Les candidats avaient jusqu'au 5 novembre 2019 pour remettre leur candidature et leur offre (procédure ouverte). La Commission Concession s'est réunie une première fois le 7 novembre 2019 afin de procéder à l'ouverture des plis contenant les candidatures reçues dans les délais impartis. **Une candidature a été reçue :**

- Société touristique d'hôtellerie et de casino de la Réunion (STHCR)

La Commission Concession s'est ensuite réunie le 14 novembre 2019 pour analyser la candidature reçue, et a admis le candidat à remettre une offre. Le candidat a en effet été considéré comme présentant l'ensemble des garanties professionnelles, techniques et financières pour exploiter le casino de la Ville de Saint-Denis.

Suite à l'admission du candidat à déposer une offre, la Commission Concession s'est réunie, afin de procéder à l'ouverture des plis contenant les offres reçues dans les délais impartis.

Une offre a été reçue :

- Société touristique d'hôtellerie et de casino de la Réunion (STHCR)

► RAPPEL DU CONTENU DU CONTRAT

(i) Objet du contrat

La Collectivité souhaite déléguer l'exploitation et l'entretien-maintenance du casino de Saint-Denis.

(ii) Durée de la convention

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200202-2020-01 plus tard.
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020



La durée du dispositif contractuel est de 10 années au total, avec une variante de 15 années incluant un programme de réaménagement et de rafraîchissement du casino.

Le contrat est conclu à compter du 20 décembre 2019.

(iii) Missions confiées au Concessionnaire

Le Concessionnaire a pour mission de gérer et d'exploiter les équipements mis à sa disposition par la Collectivité, dans les conditions définies par le contrat de concession.

Au vu de l'avis de la Commission Concession qui statue sur le présent rapport, le Maire, en tant qu'autorité responsable de la personne publique, pourra engager des négociations portant sur des aménagements techniques et financiers aux propositions initiales.

En aucun cas, les négociations ne pourront conduire à remettre en question l'économie générale du contrat établi par la Ville de Saint-Denis, notamment son objet.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

1.

1. MÉTHODOLOGIE D'ANALYSE

Dans le cadre de la présente consultation, les critères de jugement des offres, hiérarchisés par ordre décroissant d'importance, sont fixés à l'article 6 du Règlement de la consultation (RC), de la manière suivante :

- **La qualité du projet d'établissement** liée à la qualité, la cohérence et l'adéquation des propositions faites par rapport aux attentes exprimées par la collectivité ;
- **La qualité financière de l'offre** liée au montant du prélèvement communal sur le produit des jeux, au montant des autres contributions et redevances versées par le casinotier en sa faveur (à l'exception du montant de la contribution au développement touristique jugé en critère 3), à la cohérence du compte d'exploitation prévisionnel et des perspectives financières ;
- **La qualité de la proposition sur les contributions au développement touristiques, culturel et artistique de la ville** liée à la qualité, la cohérence et l'adéquation des propositions faites par rapport aux attentes exprimées par la collectivité ;
- **La qualité de la proposition sur les trois activités faisant l'objet de la concession : offre de jeux, animation et restauration** jugée sur la qualité, la cohérence et l'adéquation des propositions faites par rapport aux attentes exprimées par la collectivité ;
- **La qualité de la proposition sur les travaux d'aménagements** liée à la qualité, la cohérence et l'adéquation des propositions faites par rapport aux attentes exprimées par la collectivité.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

2.

2. COMPLÉTUDE DES DOSSIERS D'OFFRES

Le tableau ci-après présente la complétude des dossiers d'offres initiales, conformément à l'article 5 du règlement la consultation.

Intitulé de la pièce		STHCR
Pièce n°1 - Lettre de motivation		Oui
Pièce n°2 - Contrat	A	Oui
	B	Oui
Pièce n°3 - Note méthodologique	A	Oui
	B	Oui
	C	Oui
	D	Oui
	E	Oui
	F	Oui
	G	Oui
	H	Oui
Pièce n°4 - Variante	A	Oui
	B	Oui
Pièce n°5 - Variante facultative	A	Non
	B	Non

Le candidat a fourni un dossier d'offre conforme au Règlement de la Consultation. L'offre peut donc être analysée par la Commission et au travers du présent rapport.

En outre, le candidat a présenté une offre variante conformément aux demandes de la collectivité exprimées dans le règlement de la consultation, sans présenter de variantes alternatives.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

3.

3. QUALITE DU PROJET D'ETABLISSEMENT

Conformément au cahier des charges, le candidat présente un projet de règlement de fonctionnement pour le casino municipal de Saint-Denis. Pour rappel, la collectivité attend du candidat qu'il présente les caractéristiques de son projet d'établissement : concept, philosophie, style, ambiance, public visé durant l'année, amplitude d'ouverture au public ainsi que la politique de communication que le candidat entend mettre en œuvre.

3.1. Caractéristique du projet d'établissement

Projet d'établissement du candidat	STHCR
Concept	Casino moderne 3.0 et éco responsable avec des installations de qualité afin de maintenir son rang comme premier casino du département grâce à un fort développement et renouvellement de l'offre de jeu.
Philosophie	Offre élargie à destination d'un public multi-cibles et une grande offre de jeux (programme de renouvellement du parc des MAS très ambitieux, <u>création d'un site de paris en ligne</u> , partenariat avec le PMU, tournois de poker etc.)
Style	Architecture moderne et ouverte sur l'extérieur avec une rénovation de la façade du casino
Ambiance	Lieu chaleureux et accueillant avec un restaurant s'inscrivant dans un style cabaret
Public visé	Public multi-cibles : <ul style="list-style-type: none">• La clientèle des machines à sous,• La clientèle des jeux sous leurs formes électroniques,• La clientèle des jeux de contreparties,• La clientèle du poker et de ses tournois,• Les parieurs en ligne (BET974 - paris hippique et sportif),• La clientèle du restaurant le « Select »,• La clientèle du bar et de son service snacking
Amplitude d'ouverture au public	Tous les jours de 9h à 2h00, et jusqu'à 4h les vendredis, samedis et veilles de fêtes Petit déjeuner ouvert aux clients et restaurant ouvert le soir à partir de 19h30 jusqu'à 23h30 Le candidat souhaite qu'il soit inscrit au cahier des charges la possibilité d'élargir l'amplitude horaire de 8h à 5h.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

3.

Le candidat présente un règlement de fonctionnement conforme aux attentes de la collectivité. Le candidat présente un positionnement ambitieux et moderne pour le casino ce qui est cohérent avec l'objectif de maintenir l'excellente dynamique actuelle de l'établissement.

Cette nouvelle dynamique recherchée par le candidat se traduit par un public-cible multiples (joueurs et non-joueurs, habitués et touristes et toutes tranches d'âge confondues) ainsi que par de larges plages horaires d'ouverture de l'établissement.

La proposition du candidat est donc conforme aux attentes de la collectivité sur ce point.

Si le candidat est admis en négociations, il sera néanmoins invité à préciser son offre sur les points suivants :

- Le public cible prioritaire
- Le choix de l'amplitude horaire d'ouverture

3.2. Plan de communication proposé par le candidat

Il faut rappeler que la communication revêt une importance particulière étant donné le contexte de l'équipement. Il s'agit d'attirer de nouveaux usagers dans l'équipement.

Plan de communication du candidat	STHCR
Public cible	Public multi-cibles : <ul style="list-style-type: none">• La clientèle des machines à sous,• La clientèle des jeux sous leurs formes électroniques,• La clientèle des jeux de contreparties,• La clientèle du poker et de ses tournois,• Les parieurs en ligne (BET974 - paris hippique et sportif),• La clientèle du restaurant le « Select »,• La clientèle du bar et de son service snacking
Médias / Canaux de communication et fréquence	<ul style="list-style-type: none">• Recherche de partenariats avec les acteurs du Bara-chois (bars, restaurants hôtels etc.)• Réseaux sociaux• Nouveaux sites internet pour l'établissement (deux embauches prévues)• Affichage longue conservation : annuel• Presse locale• Carte fidélité Casino VIP• Événements réguliers

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

3.

Plan de communication du candidat	STHCR
Objectifs	Le rayonnement souhaité par le candidat de son plan d'action est le suivant : <ul style="list-style-type: none">• Attirer et fidéliser une nouvelle clientèle et plus jeune• Maintenir le casino de Saint Denis au rang de premier casino de La Réunion et plus largement comme premier casino indépendant de France
Communication avec la ville	Non-précisé
Budget	182 K € en moyenne par an sur la durée du contrat, avec une montée en puissance sur la durée du contrat pour l'offre de base 237 K € pour l'offre variante de 15 années avec une montée en puissance sur la durée du contrat

Le candidat présente un plan de communication ambitieux et cohérent avec les enjeux et attentes de la ville sur ce critère. En effet, les canaux de communication envisagés par le candidat sont multiples et destinés à différents publics-cibles. Le budget prévisionnel du candidat est par ailleurs cohérent avec le plan de communication présenté dans son offre. Le candidat pourrait néanmoins formuler des engagements sur la fréquence et / ou un nombre minimum annuel pour chacune des actions de communication et apporter des garanties sur le respect du RGPD (au regard des données personnelles gérées dans le cadre des cartes de fidélité).

Le candidat doit se positionner comme un acteur clef et moteur de la dynamisation du quartier du Bara-chois. Il peut ainsi apporter des précisions sur cet aspect de son projet afin de préciser son ambition de maintenir son rang de premier casino de l'île.

Si le candidat est admis en négociations, il devra préciser certains aspects de son offre :

- Détailler le budget prévisionnel du plan de communication
- Préciser la fréquence prévisionnelle des actions de communication
- Justifier l'absence de certains canaux de communication (SMS, emailing, affichage PLV etc.)

3.3. Conclusion critère n°1

Le candidat présente un projet d'établissement qui s'appuie sur plusieurs leviers :

- Développement d'une offre ambitieuse et moderne de jeux (« casino 3.0 ») avec la mise en place d'une plateforme de paris en ligne (première plateforme de la Réunion) et le développement de paris sportifs au sein du casino (création d'un bar des sports) ;
- Le candidat présente l'ambition de devenir le premier casino indépendant de France ;
- Un plan de communication multi-cibles et multi-canaux

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

3.

S'il est admis en négociations, le candidat pourra cependant préciser son offre sur les actions prévues pour le développement de l'attractivité du Barachois, les modalités de communication avec la ville, le choix de l'amplitude horaire d'ouverture de l'établissement ou encore les modalités de respect du RGPD.

Le candidat doit donc apporter des garanties sur ce critère s'il est admis en négociations.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

4.

4. QUALITÉ FINANCIÈRE DE L'OFFRE

4.1. Préambule

Conformément à l'article 5 du Règlement de la consultation, l'analyse financière est jugé sur la base du critère suivant : Qualité financière de l'offre :

montant du prélèvement communal sur le produit des jeux, montant des autres contributions et redevances versées par le casinotier en sa faveur (à l'exception du montant de la contribution au développement touristique jugé en critère 3, cohérence du compte d'exploitation prévisionnel et des perspectives financières jugés sur la base de la pièce 3-G ou 4-B.

Le présent rapport analyse l'offre reçue sur la base de ce critère.

Il convient de préciser dès à présent que le candidat a remis deux Comptes d'exploitation prévisionnels, l'un pour une durée d'exploitation de 10 années (offre de base) et l'autre pour une durée d'exploitation de 15 années.

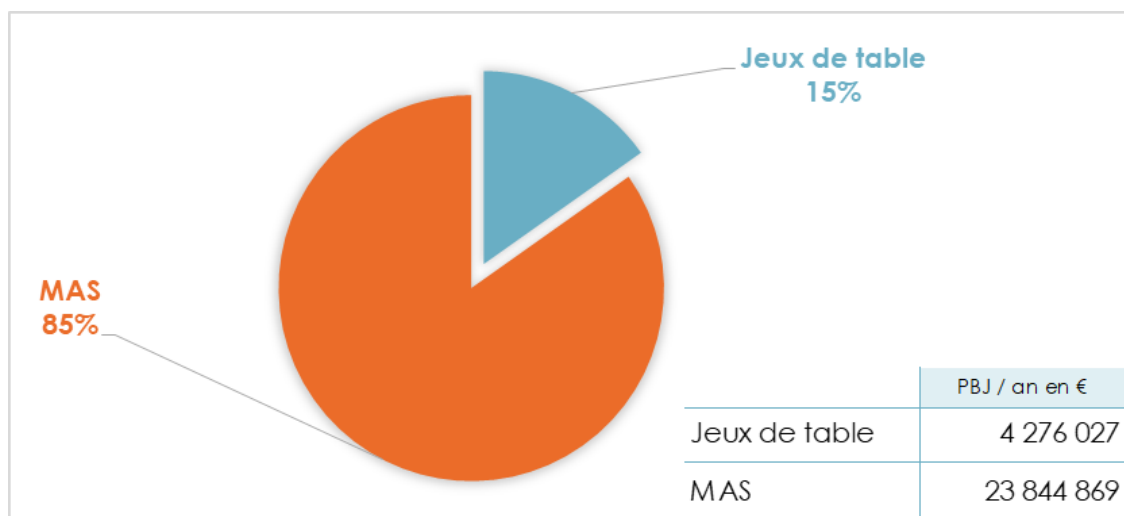
L'offre pour une durée d'exploitation sur 15 années étant une variante à l'offre de base, les éléments relatifs à cette proposition sont analysés au chapitre 8 du présent rapport.

4.2. Etude des produits

4.2.1. Produit Brut des Jeux (PBJ)

Le produit brut des jeux sont le 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.

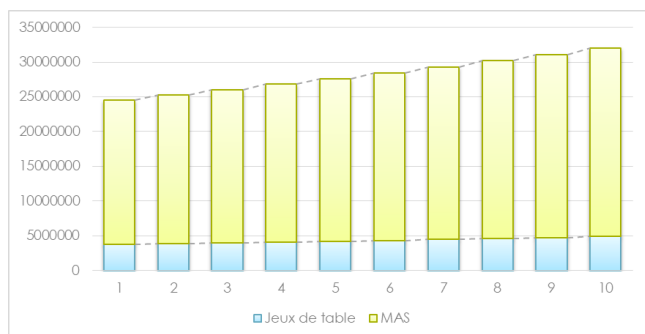
Le candidat a fait les hypothèses suivantes sur le produit brut des jeux :



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

4.

Evolution du PBJ sur la durée du contrat



	Jeux de tables	MAS	Total
Année 1	3 730 000	20 800 000	24 530 000
Année 10	4 866 804	27 139 282	32 006 086
Evolution 10 ans	30%	30%	30%

La décomposition des recettes des jeux est assez classique avec plus de 85% du PBJ provenant des machines à sous et correspond à la répartition des recettes actuellement observée sur le casino. **L'évolution des recettes est linéaire et ambitieuse** en lien avec l'excellente dynamique que connaît le casino depuis plusieurs années. Le candidat prévoit une augmentation moyenne annuelle des recettes de l'ordre de 3%. Il prévoit ainsi une augmentation du PBJ de 30% sur les 10 années du contrat avec un PBJ qui atteint 32 M d'euros en année 10.

Ces chiffres ne sont pas engageants, mais ils permettent de comprendre la vision financière de la concession par le candidat qui mise sur un maintien de l'actuelle dynamique du casino.

En négociation, il convient de demander au candidat la façon dont il a calculé la montée en charge du PBJ sur la durée du contrat.

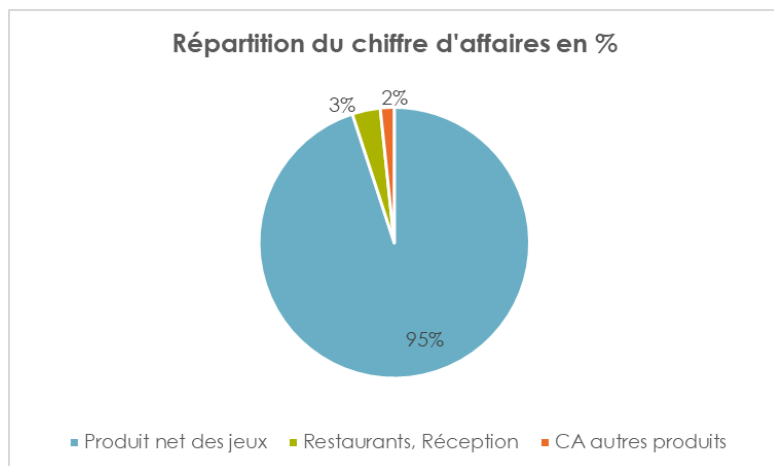
4.2.2. Autres recettes

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

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

4.

Décomposition du C.A.



	En € par an	En % du total
Produit net des jeux	12 394 584	95%
Restaurants, Réception	437 989	3%
CA autres produits	216 459	2%

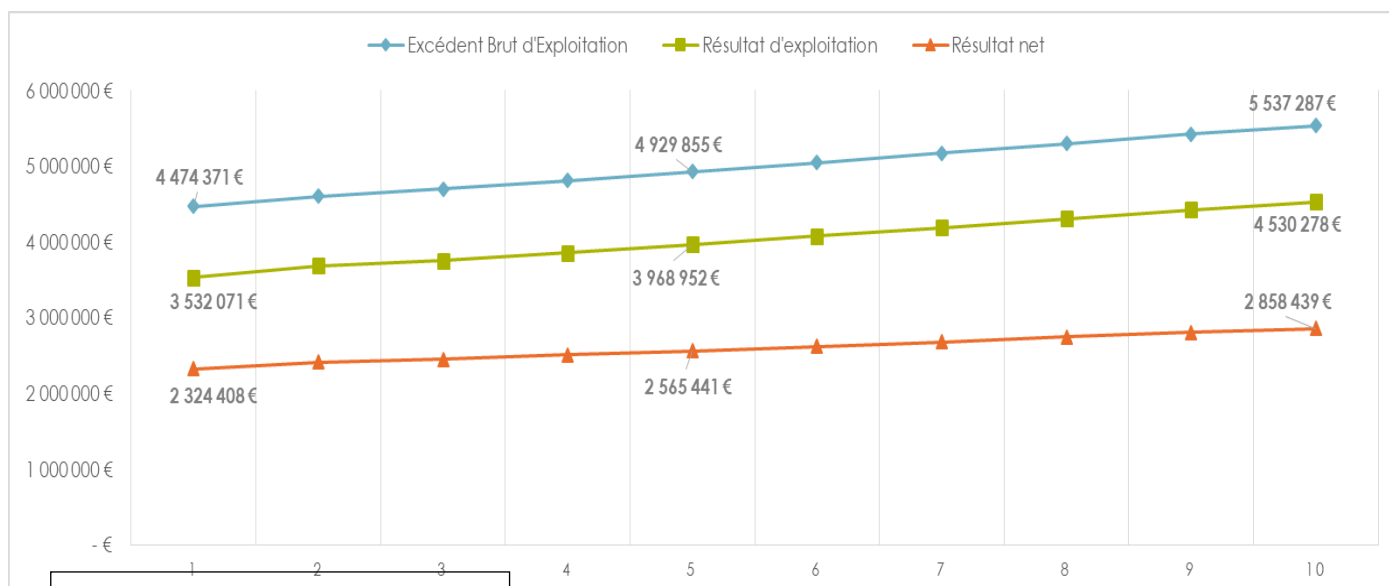
Les autres recettes montrent une évolution extrêmement importante de l'activité restauration (400 k€ pour la première année d'exploitation contre 73 k€ aujourd'hui), en lien avec le projet de partenariat du candidat qui souhaite affermer cette activité en la confiant à un professionnel.

Le casino présente des recettes en progression sur les autres activités, en lien avec des offres de service plus ambitieuses qu'actuellement.

En négociation, il convient de demander au candidat les hypothèses de fréquentation et de ticket moyen pour la restauration afin de vérifier la soutenabilité de ces hypothèses.

4.2.3. Analyse de l'équilibre général

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



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

4.

SIG – Candidat STHCR

	Année 1	Année 5	Année 10
CA net global	11 204 291	12 410 355	14 133 772
Excédent Brut d'Exploitation	4 474 371	4 929 855	5 537 287
Résultat d'exploitation	3 532 071	3 968 952	4 530 278
Résultat net	2 324 408	2 565 441	2 858 439
En % du C.A.(marge)	20,7%	20,7%	20,2%

Le candidat **STHCR prévoit une exploitation excédentaire qui progresse sur la durée du contrat, à l'instar de son chiffre d'affaires :**

- Avec un Excédent Brut d'Exploitation (EBE), qui mesure l'activité stricte d'exploitation de la société, qui est en augmentation sur la durée du contrat ce qui démontre une bonne performance industrielle de la société ;
- Avec un résultat d'exploitation (EBE diminué des amortissements et provisions) excédentaire sur la durée du contrat et assez éloigné de l'EBE (ce qui signifie qu'il y a des sommes importantes à amortir) ;
- Un résultat net toujours positif, aussi en nette augmentation sur la durée du contrat, avec une rentabilité moyenne de 21% ce qui est important et qui correspond au niveau actuellement observé.

Les soldes intermédiaires de gestion du candidat sont importants, avec une progression du résultat net de 23% entre la première et la dernière année du contrat ce qui démontre la volonté du candidat de maintenir un niveau d'activité élevé en lien avec des investissements conséquents.

Le SIG du candidat montre une exploitation excédentaire sur la durée du contrat, avec une marge importante pour un établissement de ce type. L'existence d'une marge aussi importante peut permettre d'optimiser l'offre du candidat au niveau notamment des flux casino/ville en négociant à la hausse le taux de prélèvement communal ou encore le montant annuel de la contribution à l'activité touristique de la ville.

4.3. Etude des charges

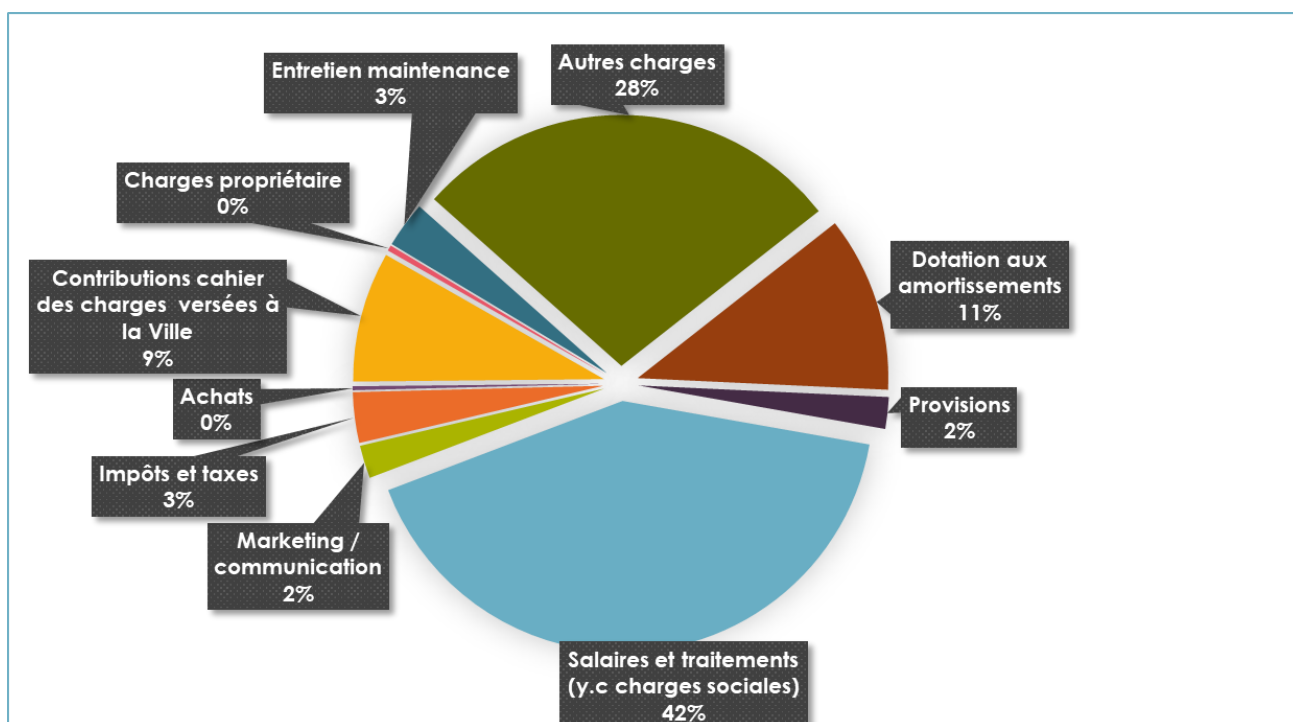
4.3.1. Vue générale

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.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

4.

	en k€ / an	en %
Salaires et traitements (y.c charges sociales)	3553803	42%
Marketing / communication	182130	2%
Impôts et taxes	278864	3%
Achats	21813	0%
Contributions cahier des charges versées à la Ville	720000	9%
Charges propriétaire	30639	0%
Entretien maintenance	254529	3%
Autres charges	2388683	28%
Dotation aux amortissements	971117	11%
Provisions	175000	2%



Le candidat propose une répartition des charges globales assez cohérente, avec la majorité des sommes concentrés sur les charges de personnels (42%), ce qui correspond à la moyenne par rapport aux casinos de taille comparable.

*S'il est admis en négociations, le candidat pourra préciser le détail du poste « autres charges ».
Il pourra également justifier le poste « marketing et communication » qui semble peu important au regard des enjeux pour la future exploitation.*

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

4.

4.3.2. Frais de personnel

Le principal poste de charges d'exploitation concerne, sans surprise, les charges de personnel dans l'offre du candidat (y compris charges sociales), qui constituent **42 % des charges d'exploitation dans l'offre de la STHCR** (3 553 k€ en moyenne, contre 3 150 k€ sur 2017-18).

Ces charges évoluent de façon linéaire sur la durée du contrat (+3% par an tous les ans). L'écart important entre les charges de personnel sur l'exercice 2017-2018 et en première année du contrat s'explique par l'embauche de 6 ETP supplémentaire dès la première année d'exploitation (passage de 60 ETP à 66 ETP) dont deux personnes en charge de la communication du casino.

Par rapport à la situation actuelle (60 personnes), à l'ouverture du nouvel établissement 6 postes supplémentaires seront créés. En équivalent temps plein, l'effectif moyen du casino de Saint Denis s'élèvera donc à 66 personnes hors CDD renfort en période estivale.

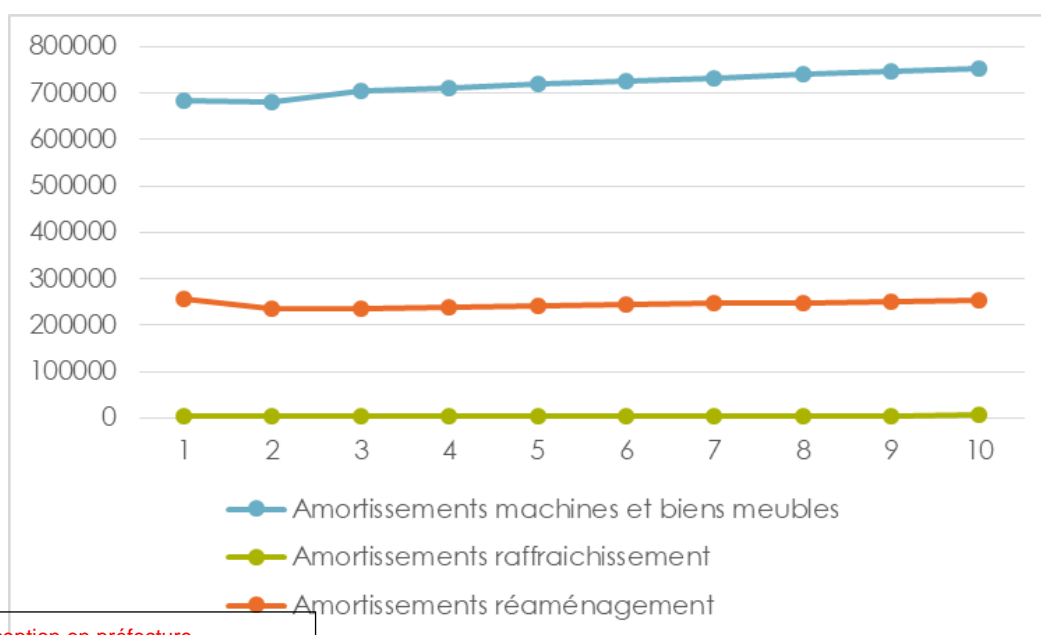
L'augmentation des charges de personnel est liée à l'augmentation continue des salaires sur la durée du contrat et à l'embauche de 6 ETP supplémentaires pour le casino.

En négociation, il conviendra de demander au candidat quelle est la répartition exacte des postes supplémentaires entre les différents secteurs (jeux, restauration, marketing/communication, appui, direction, etc.) et le chiffrage financier de ces évolutions.

4.3.3. Amortissements des investissements

Le poste amortissement des investissements représente **11% du total des charges** en additionnant les amortissements des équipements (machines à sous notamment) et des différents travaux d'aménagements (rafraîchissement et réaménagement).

Amortissements sur la durée de la concession



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

4.

Le montant des investissements initiaux est de **9,7 M€ environ** sur la durée du contrat. Il semble que le candidat procède à de nombreux investissements en début de contrat ce qui ne se traduit pas dans le plan prévisionnel d'investissement présenté par le candidat. Il est possible que le candidat réalise des amortissements de caducité comme l'y autorise les règles comptables s'appliquant aux délégations de service public.

Ce point sera à aborder avec le candidat en négociations afin de s'assurer également du maintien des investissements jusqu'en année 10 du contrat.

Les investissements sont significatifs sur l'offre de jeux ce qui est qualitatif. Cependant, l'offre du candidat relatif au bâti reste imprécise et nécessite d'être abordée avec le candidat s'il est admis en négociations. Il conviendra également de prévoir contractuellement les montants minimaux d'investissements sur le parc de MAS et sur le bâtiment.

En négociation, il conviendra de demander au candidat le détail du programme d'investissement pour le bâti. En outre, il conviendra de contractualiser un niveau minimum d'investissement.

4.3.4. Autres charges

Le poste autres charges s'élève à 28% du total des charges soit environ 2 388 k€ par an, sans que ce poste ne soit détaillé dans le Compte d'exploitation prévisionnel.

Ce poste autres charges est important et manque de précision quant à son évaluation et son contenu.

En négociation, il conviendra de préciser les modalités d'établissement de ce poste de charges et les dépenses réelles associées.

4.3.5. Marketing/communication

Le poste marketing / communication représente environ 182 k€ soit 2% du total des charges. Ce poste est relativement important bien qu'il ne représente pas un pourcentage important du total des charges d'exploitation.

Il convient de préciser les modalités de chiffrage des opérations de communications prévues par le candidat.

En négociation, il conviendra d'interroger sur les modalités de chiffrage de ce poste.

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

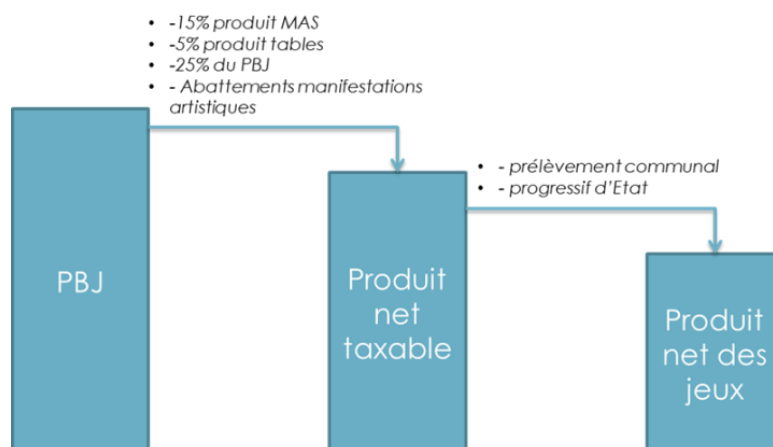
4.4.1. Recettes issues du prélèvement communal

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 imposable, qui est l'assiette de calcul du prélèvement communal.

Accusé de réception en préfecture
974-20190115-20200218-261014-DE
Date de rétrotransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

4.

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 :



Le candidat a fait une proposition à 14% de prélèvement communal, soit le minimum exigé dans le cadre du cahier des charges.

Pour rappel, le système existant prévoit un système par tranche :

Tranches	Taux applicables
De 1 € à 780 000 €	9%
780 001€ à 2 500 000 €	11%
2 500 001€ à 4 600 000 €	13%
4 600 001 à 5 300 000 €	14%
Au-delà de 5 300 001 €	15%

L'application du taux unique à 14% correspond à un quasi-maintien du niveau actuel de prélèvement (taux nominal de 13,95% en 2017-18).

Le candidat STHCR propose une évolution des conditions de prélèvement communal avec la mise en place d'un taux fixe de 14%. Si le produit des jeux augmente comme prévu par le candidat, les recettes collectivité augmenteront en proportion, mais de manière moins avantageuse que dans le dispositif actuel.

Si le niveau se maintient, les recettes seront équivalentes.

Si le niveau diminue, la diminution sera moins importante que dans le cadre du dispositif actuel.

En suivant les projections du candidat, en année 1 **le montant du prélèvement communal serait de 2 248 K € environ** (contre 2 193 k€ en 2017-18).

Le taux de prélèvement communal est constant par rapport à la situation actuelle, mais est moins avantageux en cas de hausse du PBJ. Ce point pourrait donc faire l'objet d'une amélioration en négociation.

Accusé de réception en préfecture
974-21974415-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

4.

En négociation, des efforts sur le taux de prélèvement pourront être demandés au candidat.

4.4.2. 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).

En année 1, le reversement du progressif d'Etat s'établirait d'après le candidat à **930 k€** pour l'année (**contre 909 k€ en 2017-18**).

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

4.4.3. Contribution du Concessionnaire au titre du développement artistique et touristique de la Ville

Le candidat propose une **contribution annuelle de 720 000 €** répartie de la manière suivante :

- 360 000 € pour la contribution au développement culturel et sportif de la commune
- 360 000€ pour l'organisation d'une Manifestation Artistique de Qualité chaque année

Il s'agit du montant minimum prévu à l'article n°7 du cahier des charges.

Pour rappel, l'article n°14 du contrat de DSP modifié par l'avenant n°6 prévoyait ces montants minimums de contribution du concessionnaire au titre du développement artistique et touristique de la ville.

Au regard de l'activité prévisionnelle et du niveau de rentabilité affiché par le candidat, des améliorations sur cette proposition sont à attendre en négociations.

4.5. Conclusion sur le critère financier

S'agissant du critère financier :

- L'offre du candidat est cohérente et les projections d'activités sur la durée du contrat sont intéressantes, en lien avec l'excellente dynamique de l'activité sur les dernières années ;
- La proposition relative au prélèvement communal répond au minimum attendu, mais pourrait être améliorée en négociation (l'objectif étant de prévoir le taux fixe maximal de prélèvement communal qui est de 15%) ;
- La proposition relative à la contribution au développement culturel et touristique de la commune correspond au minimum attendu et pourrait être améliorée en négociations.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

4.

Au regard du critère financier, l'offre du candidat STHCR répond aux attentes de la collectivité, mais il existe des marges de progression et de clarification importantes (chiffrage précis et détaillé des investissements prévisionnels, niveau proposé du taux de prélèvement communal, détail pour chacun des postes de charge etc.) .

Il est donc recommandé d'admettre le candidat en négociations au regard de ce critère.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

5.

5. QUALITÉ DE LA PROPOSITION SUR LES CONTRIBUTIONS AU DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE, CULTUREL ET ARTISTIQUE DE LA VILLE

Image et développement du tourisme à Saint-Denis / Marketing territorial

Le candidat précise dans un premier temps qu'il souhaite obtenir le label « qualité tourisme île de la Réunion ». L'obtention de ce label permettra de renforcer l'image de qualité de l'île de la Réunion.

Ce sujet pourra être abordé avec le candidat s'il est admis en négociations afin de savoir qu'elles sont les démarches à entreprendre et l'année prévisionnelle d'obtention du label. En outre, les retombées espérées par le candidat pourront être précisées ainsi que les actions de communication qui seront mises en place autour du label.

Soutien au milieu associatif et sportif

- Le candidat prévoit 180 000€ de financement des associations sportives de la ville chaque année

Une liste complète des associations que le candidat envisage de soutenir financièrement pourra être demandée s'il est admis en négociations. Le candidat pourra également préciser le processus de sélection des associations et le nombre prévisionnel d'associations sportives qu'il souhaite soutenir financièrement.

Soutien au milieu culturel

- Le candidat prévoit 180 000€ de soutien financier aux associations culturelles de la ville chaque année.

Une liste complète des associations que le candidat envisage de soutenir financièrement pourra être demandée s'il est admis en négociations. Le candidat pourra également préciser le processus de sélection des associations et le nombre prévisionnel d'associations culturelles qu'il souhaite soutenir financièrement.

Manifestation artistique de qualité (MAQ)

- Le candidat prévoit 360 000€ de financement chaque année pour l'organisation d'une Manifestation Artistique de Qualité.

Le candidat s'engage à rencontrer la collectivité chaque année afin de sélectionner la MAQ.

Des précisions pourront être demandées au candidat sur le processus de sélection de la MAQ.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

5.

Comitologie proposée

Le candidat propose l'organisation de deux réunions chaque année avec les services de la ville de Saint-Denis afin de mettre en place ces actions et de flécher les financements. La première réunion doit avoir lieu en octobre avant le début de l'exercice suivant et en cours d'exercice pour éventuellement procéder à certains ajustements et arbitrage.

Le candidat ne mentionne pas l'information trimestrielle à la Collectivité prévue à l'article n°7.4 du cahier des charges. Ce point pourra être abordé avec le candidat s'il est admis en négociations.

Conclusion sur le critère n°3

De façon globale, le candidat respecte le cahier des charges quant aux contributions pour le développement touristique, culturel et artistique de la commune. Les actions de communications pour le développement touristique de la commune pourraient néanmoins être renforcées et le candidat pourra aller au-delà du niveau minimum demandé au cahier des charges.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

6.

6. QUALITE DE LA PROPOSITION SUR LES CONDITIONS D'EXPLOITATION DU SERVICE DÉLÉGUÉ ET DES TROIS ACTIVITÉS FAISANT L'OBJET DE LA CONCESSION : OFFRE DE JEUX, ANIMATION ET RESTAURATION

6.1. Activité des jeux – machines à sous

Le candidat propose d'aller au-delà de la situation actuelle, avec l'installation de 25 machines à sous supplémentaires afin de porter le parc de MAS à 200 machines.

Les amplitudes horaires proposées par le candidat sont évoquées dans le chapitre 3 du présent rapport d'analyse.

Le candidat **STHCR** précise qu'il mettra en place un parc de 200 machines à sous dès le début du contrat. Le candidat prévoit ainsi un investissement de 25 MAS pour un montant de 750 000€. Le candidat pourra préciser les catégories de rouleaux pour chacune des machines. Les mises unitaires iront de 1 centime à 2€ ce qui est qualitatif.

En outre, d'après les plans du casino transmis par le candidat, il semble prévoir l'installation de 48 machines à sous au premier étage du casino, à proximité des jeux de tables traditionnels. Il convient d'interroger le candidat sur la faisabilité du projet au regard de la surface disponible. De même pour l'installation de 152 MAS au RDC, il convient d'interroger le candidat sur l'installation de 152 MAS au regard de la surface disponible. Enfin, il semble pertinent d'interroger le candidat sur le devenir du patio fumeur du premier étage (qui sera visiblement transformé en bar des sports, il est nécessaire de demander au candidat s'il maintiendra cet espace comme un espace fumeur).

Le candidat prévoit également le renouvellement chaque année de 6% du parc pour un montant de 360 000€. Ce sont 12 nouvelles MAS qui seront installées chaque année.

Le candidat propose également de maintenir et renforcer son partenariat avec l'entreprise Aristocrat. 50 kits de jeux seront ainsi investis chaque année pour un montant de 200 000€. Ce sont ainsi près de 30% du parc de MAS qui seront renouvelés chaque année dont 12 nouvelles machines.

En outre, la pièce de l'offre dédiée suggère que le candidat prévoit le maintien de l'offre de machines à sous sur la durée du contrat (200 MAS, pour les deux scénarios) avec une montée en puissance sur la durée du contrat du produit brut des jeux généré par les MAS (passage d'un PBJ/MAS/jour de 284€ en année 1 du contrat à 371€ en année 10 du contrat).

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

6.

Il convient d'interroger le candidat sur la stabilité du parc de machine à sous et l'absence d'évolution du nombre de MAS sur la durée du contrat de délégation de service public, bien que le parc de MAS semble correctement dimensionné au regard de l'activité prévisionnelle.

Il convient également, pour conclure, d'interroger le candidat sur le devenir du patio fumeur et l'installation ou non d'un espace fumeur disposant de machines à sous dans le cadre du projet de réaménagement.

Le candidat présente une offre satisfaisante sur ce point avec un renouvellement de l'offre de jeux très important et fréquent, jusqu'au terme du contrat. Le candidat STHCR pourra néanmoins justifier le choix de stabiliser le nombre de machines à sous du parc sur la durée du contrat et apporter des garanties sur la répartition des MAS entre les différents espaces du casino.

6.2. Activité de jeux – jeux de table

Pour la délégation à venir, le candidat STHCR propose d'exploiter 7 tables de jeux, contre 6 actuellement. Cette évolution conditionne l'obtention de l'autorisation de Jeux pour l'exploitation d'un parc de 200 MAS.

Le casino de Saint-Denis exploite actuellement 6 tables de jeux traditionnels :

- Une table de Black Jack
- Deux tables de Roulette Anglaise
- Trois tables de Texas Hold'em Poker

Le candidat propose l'ouverture d'une table de jeux traditionnels et l'offre suivante :

- Deux tables de Roulette Anglaise
- Deux tables de Black Jack
- Deux tables de Texas Hold'em poker
- Une table d'Ultimate Poker

S'il est admis en négociations, le candidat pourra préciser les mises minimums pour chacune des tables de jeux.

Le candidat pourra également préciser l'offre de jeux de table traditionnels qu'il souhaite mettre en place puisque le document 3-B de son offre mentionne l'installation d'une table de Black Jack et de deux tables d'Ultimate Poker.

L'offre du candidat cohérente sur le plan de la réglementation, avec une offre de 7 jeux de table pour un parc de 200 machines à sous. Cette évolution de l'offre de jeux nécessite la création de deux postes de croupiers.

Le candidat propose par ailleurs d'installer 48 postes de roulettes anglaises électroniques, soit 11 de plus qu'actuellement pour un montant total d'investissement de 175 000€. Ces 48 postes représentent 6 tables de jeux sous leur format électronique.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de réexamen : 20/05/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

6.

Les mises unitaires minimums iront de 10 centimes à 1€ ce qui est qualitatif.

Sur cet aspect, l'offre du candidat est particulièrement qualitative. En effet, les jeux traditionnels sous leur forme électronique permettent à une clientèle de non-initiés de s'essayer aux jeux de table et sont particulièrement attractifs auprès d'une clientèle plus jeune ce qui constitue un enjeu en terme de fréquentation pour le casino de Saint-Denis.

S'il est admis en négociations, le candidat pourra préciser le nombre de postes installés dans le patio fumeur.

Il convient également d'interroger le candidat sur l'opportunité d'installer d'autres tables jeux sous leur forme électronique telle qu'une table de Black Jack électronique par exemple.

La proposition du candidat s'inscrit dans le maintien de la dynamique que connaît le casino depuis plusieurs années. Au regard de la fréquentation et du niveau d'activité de ces dernières années, le candidat prévoit le développement de l'offre de jeux. En effet, le candidat prévoit l'installation de 25 MAS supplémentaires, d'une table de jeux traditionnels supplémentaire et de 11 postes de roulette anglaises électronique.

Le renouvellement régulier de l'offre de jeux est également un atout de l'offre du candidat afin d'atteindre le niveau de chiffre d'affaires prévisionnel.

6.3. Activités de jeux - Horaires

La proposition du candidat sur les horaires d'ouverture nécessite d'être précisée. Dans l'une des pièces de son offre, le candidat prévoit les horaires d'ouverture suivants :

- Tous les jours de 9h à 2h00, et jusqu'à 4h les vendredis, samedis et veilles de fêtes

Une autre pièce de son offre (la pièce P3-C) mentionne les horaires d'ouverture suivants :

- 8h à 5h pour les MAS et les jeux sous leur forme électronique et de 14h à 5h pour les jeux de table traditionnels

La seconde amplitude horaire semble largement surdimensionnée et trop importante au regard des conditions d'exploitation. Cette amplitude peut être envisagée pour les week-ends et les veilles de jours fériés et non pour l'ensemble des jours de la semaine.

La proposition du candidat est donc à préciser s'il est admis en négociations afin de s'assurer que le seconde option représente l'amplitude horaire d'ouverture maximale dont souhaite dispose le candidat.

6.4. Lutte contre le blanchiment d'argent

Accusé de réception en préfecture
974-LE 20/02/2020 10:11:11
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

Le candidat prévoit la réalisation d'une cartographie des risques, réalisée par le directeur en lien avec les membres du Comité de direction et le personnel formé à ces enjeux.

Le candidat pourra préciser les leviers sur lesquels repose la cartographie des risques (communication, formation, suivi et contrôle etc.)

Cellule interne de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme

Le candidat précise que les membres de la cellule ont suivi la formation adéquate sur le blanchiment et les déclarations de soupçons organisée par un organisme spécialisé (société Réunion Portage).

La cellule est composée du Directeur responsable, le directeur des Jeux, au Responsable sécurité et d'un caissier.

La cellule examine les flux financiers et comportements suspects une fois par semaine.

A noter que chaque salarié est formé à minima une fois par an.

L'offre est satisfaisante sur ce point.

6.5. Lutte contre la dépendance aux jeux

Le candidat prévoit la mise en place d'une formation par l'association nationale de prévention en alcoologie et addictologie dans les trois mois après l'arrivée de chacun des collaborateurs.

L'objectif de cette formation est de transmettre aux employés toutes les notions nécessaires pour la détection des joueurs en situation de dépendance et de les orienter vers le référent « Jeux responsable » qui est également le directeur des Jeux.

Les mesures prises par le référent s'articulent autour de plusieurs axes :

- Communication avec les casinos de l'île pour traiter conjointement la situation d'une personne dépendante aux jeux ;
- Mise en relation avec un thérapeute d'une association spécialisée ;
- Limitation des moyens de paiement ;
- Interdiction locale d'entrer au casino ;
- Interdiction temporaire d'entrer au casino ;
- Mise en relation avec l'officier correspondant des courses et jeux pour une interdiction nationale de casino.

L'offre du candidat est satisfaisante sur ce point.

Néanmoins, s'il est admis en négociations, le candidat pourra préciser les canaux de communication prévus pour sensibiliser les usagers (flyers à l'entrée du casino) et apporter des garanties sur les formations dispensées au personnel pour les sensibiliser et les former sur les situations de dépendance. De même, il convient de lui demander dans quelle mesure il est possible de limiter les moyens de paiement des usagers et comment cela est mis en place.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

6.6. Secteur restauration

Le candidat prévoit de subdéléguer l'activité de restauration ce qui est légalement envisageable, la restauration étant la seule activité obligatoire qui puisse être subdéléguée.

Le secteur de la restauration

Le restaurant

Le candidat propose un concept de restaurant-Pub avec le restaurant Le Select.

Le candidat souhaite proposer une restauration de qualité et moderne, de type métropolitaine et intégrant des produits réunionnais.

Le candidat prévoit d'ouvrir le restaurant du mardi au samedi soir, de 19h30 à 23h30.

Il convient d'interroger le candidat, s'il est admis en négociations, sur l'opportunité d'ouvrir le restaurant uniquement le soir, au regard notamment du chiffre d'affaires prévisionnel de l'activité restauration.

Le candidat souhaite miser sur la qualité, tant des produits que du service. Il propose d'adapter une démarche visant à obtenir le label ECOTABLE. Ce label repose sur plusieurs critères dont une carte qui change en fonction des saisons, une carte qui propose au moins un choix végétarien, plats et produits élaborés et transformés sur place etc.

Il convient de demander au candidat le nombre de couverts du restaurant bien que les plans semblent indiquer qu'il prévoit une capacité d'environ 50 couverts

Pour le début de l'activité, le candidat prévoit 6 ETP en CDI comprenant 3 ETP pour en cuisine, 2 ETP en salle et un en gestion.

Le candidat a transmis une carte pour illustrer le menu qui sera proposé au restaurant Le Select. La carte propose une offre variée et la gamme tarifaire présentée par le candidat laisse apparaître des tarifs plutôt élevés ce qui est cohérent avec le public cible du restaurant à savoir une clientèle d'adultes âgés de plus de 30 ans qui souhaite venir se restaurer dans un restaurant proposant des produits de qualité et une ambiance festive.

Les bars

Bar des Sports

Le candidat prévoit la mise en place d'un concept qui est actuellement en plein développement : le bar des sports. Cet espace sera installé au premier étage du casino et sera composé d'un écran géant et de tablettes tactiles permettant de parier en ligne sur les compétitions sportives. Le candidat souhaite ainsi mettre en place le premier site de paris sportifs de La Réunion : BET 974.

Le candidat souhaite également mettre en place un partenariat avec le PMU France pour les paris hippiques et avec Honore Gaming pour les paris sportifs.

Cet espace est l'opportunité pour le candidat d'attirer une clientèle traditionnellement attirée par les jeux en ligne.

Accusé de réception en préfecture
974-2197409-15-20200215-20189715
Date de transmission : 20/03/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

Si le candidat est admis en négociations, il convient de lui demander de préciser son offre sur la restauration qui sera proposée par le bar des sports

6.

Le Pub

Le candidat prévoit un espace pub composé de chaises hautes permettant d'organiser des afterworks en fin de journée et de participer à des événements musicaux et karaoké le soir. Cet espace est situé au sous-sol à proximité du restaurant.

L'offre du candidat est nécessaire d'être précisée et justifiée par le candidat s'il est admis en négociations. Le candidat pourra notamment justifier son choix d'ouvrir le restaurant uniquement le soir et justifier également la gamme tarifaire du restaurant.

6.7. Secteur animation

L'animation interne

Le candidat prévoit l'organisation d'une animation par semaine (le samedi soir) soit une cinquantaine d'animations internes par an. Les animations seront essentiellement localisées au sous-sol et seront des spectacles musicaux et des karaokés.

Le candidat prévoit également des animations au niveau du bar des sports lors des événements sportifs majeurs.

Les tournois de poker régulièrement organisés au sein du casino constituent une animation interne du casino.

Enfin, le candidat prévoit l'organisation de certaines fêtes calendaires telles qu'Halloween, la Saint-Valentin etc.

Si le candidat est admis en négociations, il convient de lui demander la fréquence d'organisation des tournois de poker

Animations externes

Le candidat précise travailler avec les acteurs locaux sur la programmation des MAQ chaque année et contribue financièrement à hauteur de 360 000€ pour l'organisation de la MAQ.

Bien que la proposition du candidat soit de qualité sur ce point, il convient de demander au candidat le montant prévisionnel annuel pour le financement des animations internes du casino.

6.8. Conclusion critère n°4

L'offre du candidat sur le critère de la qualité des activités obligatoires du casino est globalement satisfaisant, bien que différents axes de négociations existent.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

6.

Le candidat prévoit le développement de l'offre de jeux (machines à sous et jeux de tables, tant sous leur forme électronique que traditionnel) avec le passage de 175 à 200 MAS et le passage de 6 à 7 tables de jeux traditionnels. Le candidat prévoit par ailleurs le renouvellement de 12 MAS chaque année ainsi que l'achat de 50 kits. L'interrogation principale demeure néanmoins sur la surface suffisante à l'ajout de 25 MAS au sein du casino. La salle de MAS semble actuellement proche de la saturation c'est pourquoi il convient de s'assurer auprès du candidat que l'espace disponible est suffisant pour l'installation de 25 MAS supplémentaires au sein du casino.

L'offre du candidat manque par ailleurs de précisions sur les horaires d'ouverture de l'établissement (horaire d'accès aux salles de MAS et aux jeux de tables). Il convient ainsi de valider des horaires d'ouverture auprès du candidat s'il est admis en négociations.

L'offre du candidat sur l'activité de restauration mérite également quelques éclaircissements s'il est admis en négociations. Le candidat pourra ainsi justifier son choix de n'ouvrir le restaurant uniquement le soir. Il pourra également apporter des précisions sur le label « ECO TABLE » (modalités d'obtention, retombées et impact espérés etc.).

Enfin, le candidat pourra s'engager sur un nombre minimum d'animations chaque année, apporter des précisions sur les associations financées au titre de la participation à l'activité touristique et culturel de la ville, et préciser les modalités de sélection de la MAQ chaque année.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

7.

7. QUALITÉ DES TRAVAUX DE RAFFRAICHISSEMENT ET DES AMÉNAGEMENTS

7.1. Préambule

Conformément à l'article 5 du Règlement de la consultation, l'analyse des travaux et aménagements est réalisée sur la base du critère suivant : Qualité du projet architectural, des travaux et aménagements :

contenu de la pièce 3-H (offre à 10 ans) ou 4-A (offre à 15 ans) de l'offre jugé sur la qualité, la cohérence et l'adéquation des propositions faites par rapport aux attentes exprimées par la collectivité.

Le présent rapport analyse l'offre reçue sur la base de ce critère.

7.2. Rénovation de la façade

La proposition du candidat repose essentiellement sur la rénovation de la façade du casino. En effet, le candidat précise qu'il n'est pas possible d'agrandir le casino et que le casino a récemment été rénové.

Les propositions du candidat sont présentées ci-après :

7.2.1. Proposition n°1



REFERENCE

Façade en écaillles
Façade en lattes bois

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

7.

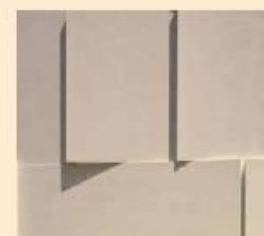
7.2.2. Proposition n°2



REFERENCE

Façade en béton effet rideau
Façade avec moucharabieh

7.2.3. Proposition n°3



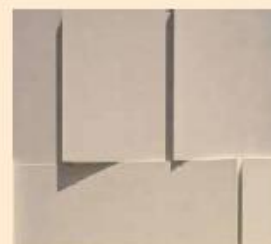
REFERENCE

Façade en béton effet voiles
Façade avec moucharabieh

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

7.

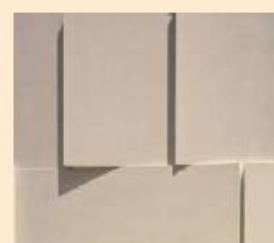
7.2.4. Proposition n°4



REFERENCE

Façade en béton effet voies
Façade verre sérigraphié

7.2.5. Proposition n°5



REFERENCE

Façade en béton effet voies

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

7.

Le candidat propose ainsi différents projets de rénovation de la façade du casino ce qui est qualitatif au regard de l'état actuel de la façade.

Il convient néanmoins de demander au candidat le coût prévisionnel d'investissement pour chacune des propositions et les modalités d'organisation des travaux (quel impact sur l'ouverture ou l'accès au casino, période prévisionnel des travaux etc.).

7.3. Démarche écoresponsable

Le candidat propose l'installation d'une centrale photovoltaïque sur le toit terrasse du casino. L'objectif de ce projet permettra de réduire la facture énergétique du casino liée à la climatisation des espaces de jeux.

Il convient de demander des précisions sur ce projet au candidat s'il est admis en négociations : subventions de l'ADEME envisagées et leurs montants, coût prévisionnel de l'investissement etc.

Le candidat précise également qui réalisera un travail de végétalisation des abords sans apporter plus de précisions.

Il convient de demander au candidat de prendre des engagements sur ce travail de végétalisation afin qu'il précise ce projet : coût des investissements, programme de l'opération, surface concernées etc.

7.4. Réaménagements des locaux

Il semble que le candidat prévoit un réaménagement des locaux dans le cadre de la future concession de service public.

Le programme du candidat manque cependant de précisions, notamment sur le chiffrage financier de ces investissements. Il convient de demander des précisions au candidat s'il est admis en négociations afin qu'il précise son projet de réaménagement (coût prévisionnel pour la création du bar des sports au premier étage, fermeture du patio fumeur du 1^{er} étage, maintien de la terrasse fumeur au RDC etc.).

7.5. Conclusion sur le critère

L'offre du candidat est de qualité, et répond aux principales attentes exprimées par la collectivité dans le règlement de la consultation. Il était néanmoins attendu du candidat des propositions sur le réaménagement du casino. Le candidat avance que la rénovation du casino a été récemment réalisée, il convient d'aborder ce point avec le candidat s'il est admis en négociations.

L'offre remise est relativement sommaire sur ce critère et des points peuvent être améliorés et / ou faire

Accusé de réception en préfecture
974-2020-01017-DE
Objet : précisions
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

8.

8. OFFRE VARIANTE – DURÉE D'EXPLOITATION DE 15 ANNÉES

Conformément au règlement de la consultation, le candidat a formulé une offre variante pour une durée du contrat sur 15 années.

Les critères de jugement de l'offre variante sont les mêmes que ceux de l'offre de base, étant entendu que sont présentés ci-après les critères impactés par l'offre variante du candidat.

8.1. Programme d'aménagement

Le candidat précise que dans le cadre de son offre variante, le projet de rénovation de façade retenu sera le projet le plus onéreux au regard des matériaux envisagés et de la durabilité de l'ouvrage.

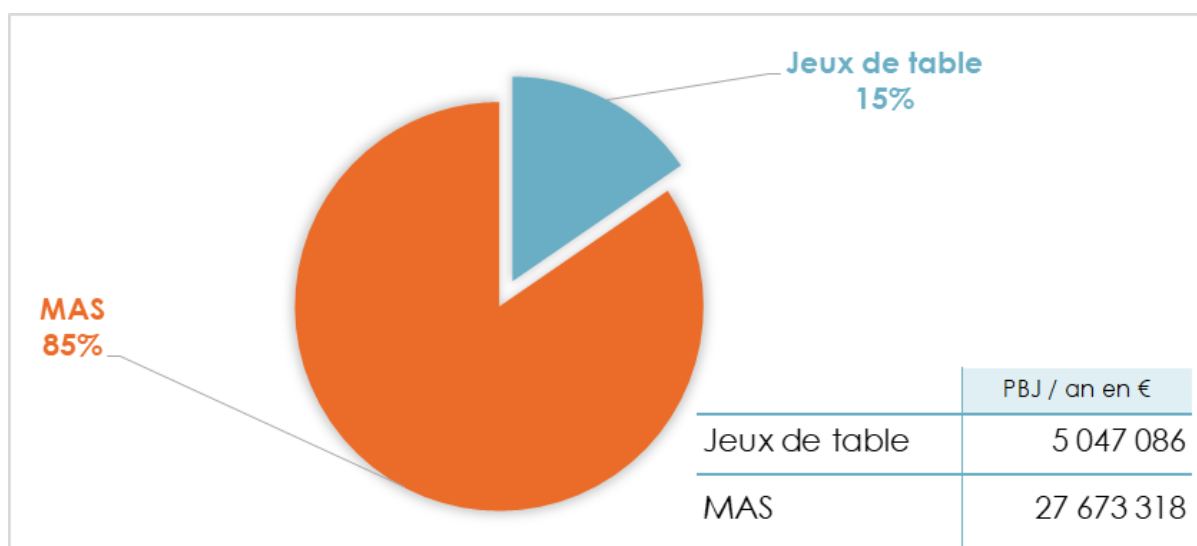
8.2. Qualité financière de l'offre

8.2.1. Etude des produits

8.2.1.1. Produit Brut des Jeux (PBJ)

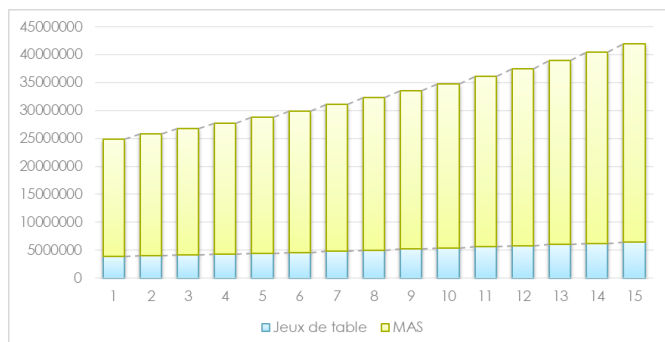
Le produit brut des jeux sont le recettes brutes (avant prélèvements fiscaux) du casinotier. Il s'agit simplement de la différence entre les mise des joueurs et les sommes qui leurs sont redistribuées.

Le candidat a fait les hypothèses suivantes sur le produit brut des jeux :



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

Evolution du PBJ sur la durée du contrat



	Jeux de tables	MAS	Total
Année 1	3 830 000	21 000 000	24 830 000
Année 10	5 369 748	29 442 481	34 812 229
Année 15	6 478 650	35 522 622	42 001 272
Evolution 15 ans	69%	69%	69%

La décomposition des recettes des jeux est assez classique avec plus de 85% du PBJ provenant des machines à sous et correspond à la répartition des recettes actuellement observée sur le casino. **L'évolution des recettes est linéaire et ambitieuse** en lien avec l'excellente dynamique que connaît le casino depuis plusieurs années. Dans le cadre de son offre variante, le candidat prévoit une augmentation moyenne annuelle des recettes de l'ordre de 4% (contre 3% dans l'offre de base) en lien avec une politique de renouvellement de l'offre de jeux plus importante et plus ambitieuse. Il prévoit ainsi une augmentation du PBJ de 69% sur les 15 années du contrat avec un PBJ qui atteint 42 M d'euros en année 15.

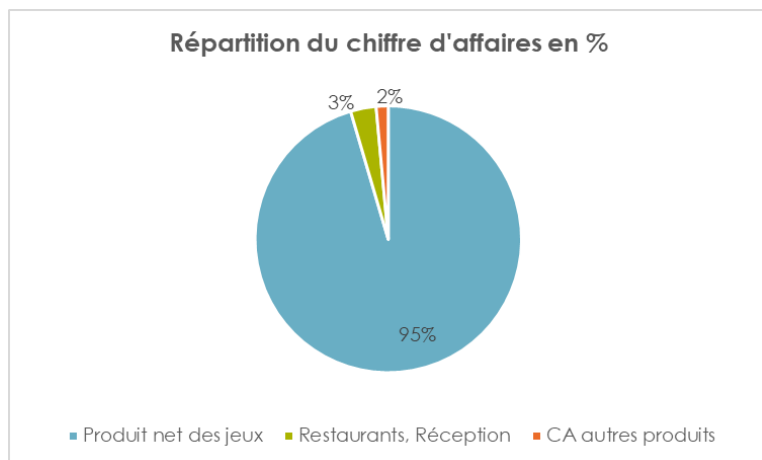
Ces chiffres ne sont pas engageants, mais ils permettent de comprendre la vision financière de la concession par le candidat qui mise sur un maintien de l'actuelle dynamique du casino, y compris dans le cadre de l'offre variante sur 15 ans.

En négociation, il convient de demander au candidat la façon dont il a calculé la montée en charge du PBJ sur la durée du contrat.

8.2.1.2. Autres recettes

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

Décomposition du C.A.



	En € par an	En % du total
Produit net des jeux	14 198 963	95%
Restaurants, Réception	461 158	3%
CA autres produits	217 520	1%

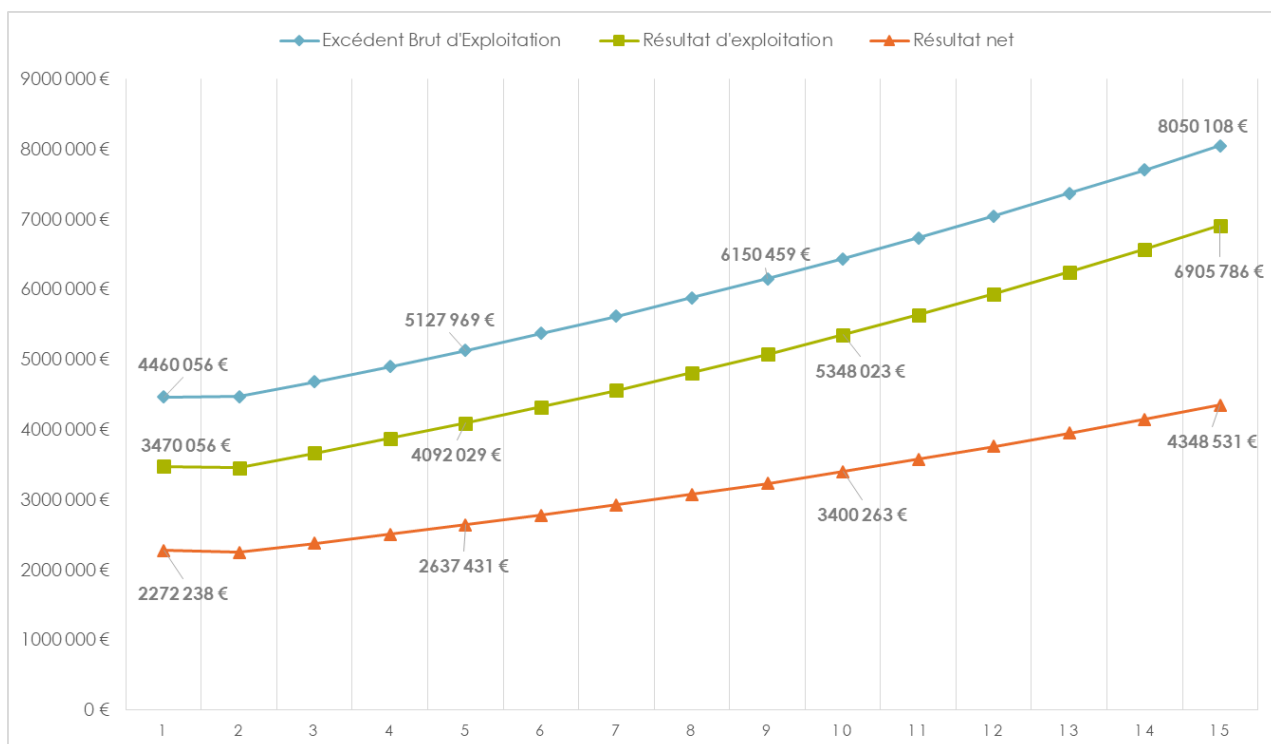
Les autres recettes montrent une évolution extrêmement importante de l'activité restauration (400 k€ pour la première année d'exploitation contre 73 k€ aujourd'hui), en lien avec le projet de partenariat du candidat qui souhaite affermer cette activité en la confiant à un professionnel.

Le casino présente des recettes en progression sur les autres activités, en lien avec des offres de service plus ambitieuses qu'actuellement.

En négociation, il convient de demander au candidat les hypothèses de fréquentation et de ticket moyen pour la restauration.

8.2.1.3. Analyse de l'équilibre général

Le graphique ci-dessous présente l'équilibre économique de l'offre des candidats sur la base des principaux soldes intermédiaires de gestion sur la durée du contrat (15 années).



SIG – Candidat STHCR

	Année 1	Année 5	Année 10	Année 11
CA net global	11 325 328	12 901 786	15 237 047	18 046 731
Excédent Brut d'Exploitation	4 460 056	5 127 969	6 436 806	8 050 108
Résultat d'exploitation	3 470 056	4 092 029	5 348 023	6 905 786
Résultat net	2 272 238	2 637 431	3 400 263	4 348 531
En % du C.A. (marge)	20,1%	20,4%	22,3%	24,1%

Le candidat **STHCR prévoit une exploitation excédentaire qui progresse sur la durée du contrat, à l'instar de son chiffre d'affaires :**

- Avec un Excédent Brut d'Exploitation (EBE), qui mesure l'activité stricte d'exploitation de la société, qui est en augmentation sur la durée du contrat ;
- Avec un résultat d'exploitation (EBE diminué des amortissements et provisions) excédentaire sur la durée du contrat et assez éloigné de l'EBE (ce qui signifie qu'il y a des sommes importantes à amortir) ;
- Un résultat net toujours positif, aussi en nette augmentation sur la durée du contrat, avec une rentabilité moyenne de 22% ce qui est important et qui correspond au niveau actuellement observé.

Les soldes intermédiaires de gestion du candidat sont importants, avec une progression du résultat net entre la première et la dernière année du contrat ce qui démontre la volonté du candidat de maintenir un niveau d'activité élevé en lien avec des investissements conséquents. **Il convient néanmoins de souligner que l'augmentation du chiffre d'affaires prévisionnel est largement supérieur comparé à l'offre de base entre la première et la dernière année du contrat (+69%) en lien avec une durée d'exploitation plus importante.**

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de mise en ligne : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

8.

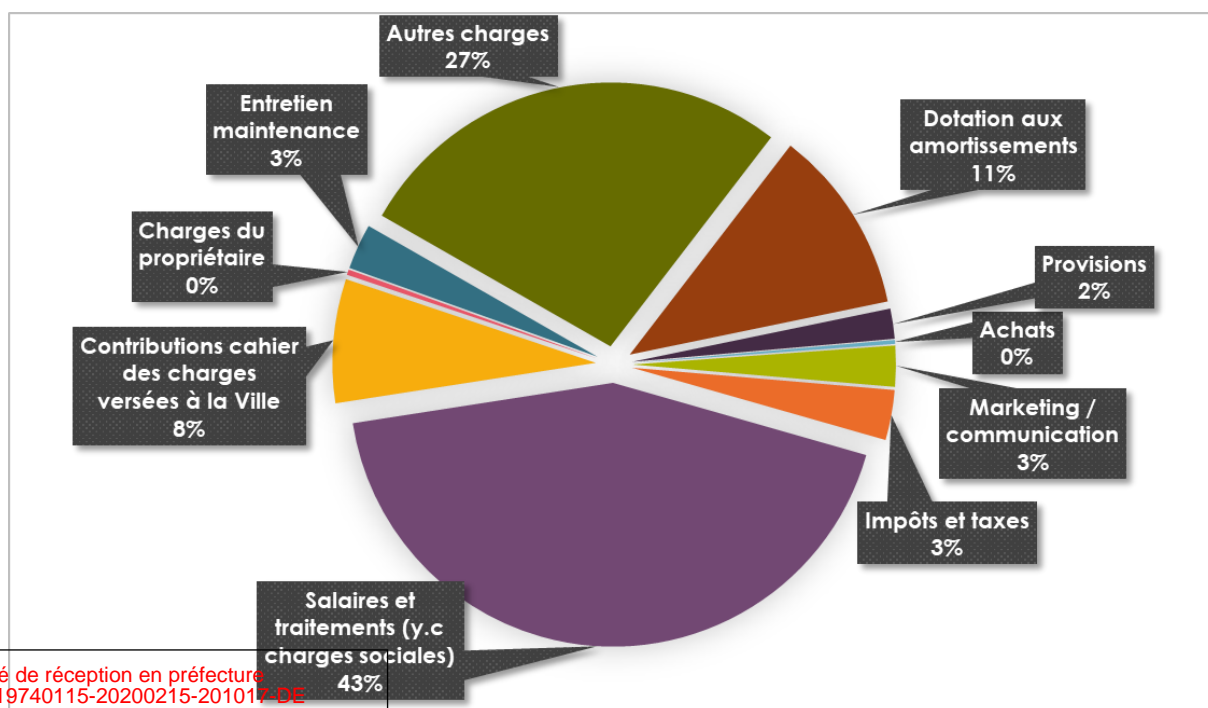
Le SIG du candidat montre une exploitation excédentaire sur la durée du contrat, avec une marge importante pour un établissement de ce type. L'existence d'une marge aussi importante peut permettre d'optimiser l'offre du candidat au niveau notamment des flux casino/ville en négociant à la hausse le taux de prélèvement communal ou encore le montant annuel de la contribution à l'activité touristique de la ville.

8.2.2. Etude des charges

8.2.2.1. Vue générale

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.

	en € / an	en %
Achats	22535	0%
Marketing / communication	237365	3%
Impôts et taxes	290716	3%
Salaires et traitements (y.c charges sociales)	4091761	43%
Contributions cahier des charges versées à la	720000	8%
Charges du propriétaire	31002	0%
Entretien maintenance	264298	3%
Autres charges	2579556	27%
Dotations aux amortissements	1074132	11%
Provisions	175000	2%



Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

Le candidat propose une répartition des charges globales assez cohérente, avec la majorité des sommes concentrés sur les charges de personnels (43%), ce qui correspond à la moyenne par rapport aux casinos de taille comparable.

*S'il est admis en négociations, le candidat pourra préciser le détail du poste « autres charges ».
Il pourra également justifier le poste « marketing et communication » qui semble peu important au regard des enjeux pour la future exploitation.*

8.2.2.2. Frais de personnel

Le principal poste de charges d'exploitation concerne, sans surprise, les charges de personnel dans l'offre du candidat (y compris charges sociales), qui constituent **43 % des charges d'exploitation dans l'offre de la STHCR** (3 553 k€ en moyenne, contre 3 150 k€ sur 2017-18).

Ces charges évoluent de façon linéaire sur la durée du contrat (+3% par an tous les ans). L'écart important entre les charges de personnel sur l'exercice 2017-2018 et en première année du contrat s'explique par l'embauche de 6 ETP supplémentaire dès la première année d'exploitation (passage de 60 ETP à 66 ETP) dont deux personnes en charge de la communication du casino.

Ce point pourra être abordé avec le candidat s'il est admis en négociations.

Par rapport à la situation actuelle (60 personnes), à l'ouverture du nouvel établissement 6 postes supplémentaires seront créés. En équivalent temps plein, l'effectif moyen du casino de Saint Denis s'élèvera donc à 66 personnes hors CDD renfort en période estivale.

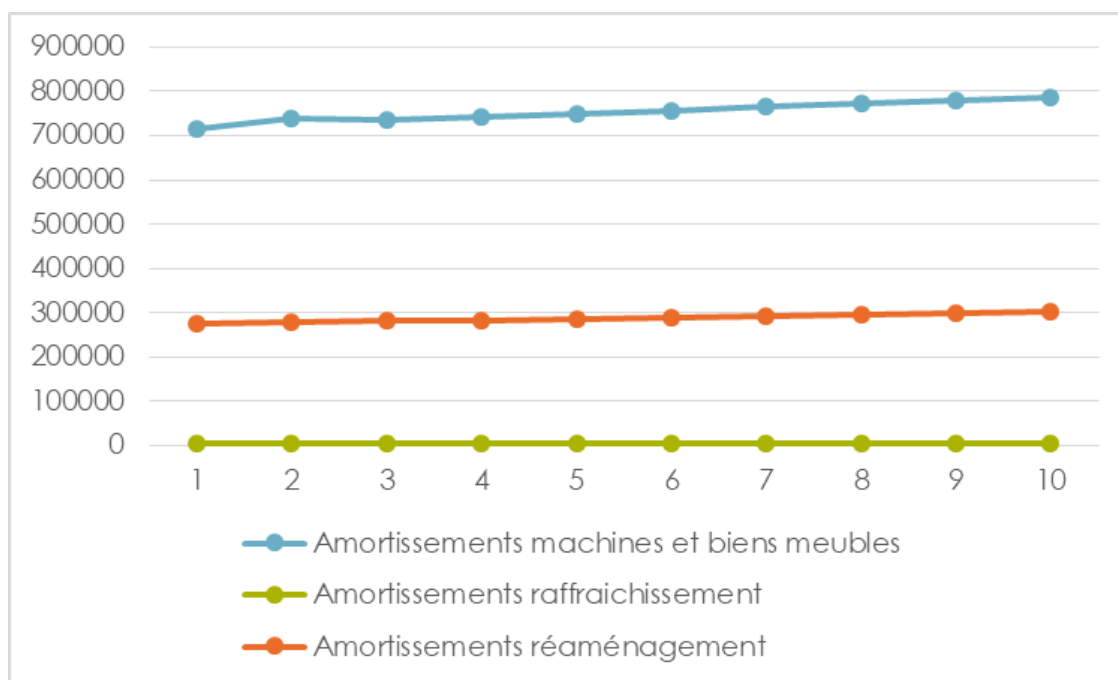
L'augmentation des charges de personnel est liée à l'augmentation continue des salaires sur la durée du contrat et à l'embauche de 6 ETP supplémentaires pour le casino. Le montant des charges de personnel est plus important dans l'offre variante en lien avec une durée d'exploitation plus importante.

En négociation, il conviendra de demander au candidat quelle est la répartition exacte des postes supplémentaires entre les différents secteurs (jeux, restauration, marketing/communication, appui, direction, etc.).

8.2.2.3. Amortissements des investissements

Le poste amortissement des investissements représente **11% du total des charges** en additionnant les amortissements des équipements (machines à sous notamment) et des différents travaux d'aménagements (rafraîchissement et réaménagement).

Amortissements sur la durée de la concession



Le montant des investissements initiaux est de **16,1 M€ environ** sur la durée du contrat. Il semble que le candidat procède à de nombreux investissements en début de contrat ce qui ne se traduit pas dans le plan prévisionnel d'investissement présenté par le candidat. Il est possible que le candidat réalise des amortissements de caducité comme l'y autorise les règles comptables s'appliquant aux délégations de service public. Ce point sera à aborder avec le candidat en négociations afin de s'assurer également du maintien des investissements jusqu'en année 15 du contrat.

Il convient également de souligner que le montant d'investissement initial diffère largement dans le cadre de l'offre variante (9,7 M d'€ dans l'offre de base contre 16,1 M d'€ dans l'offre variante) en lien avec des investissements conséquents sur l'offre de jeux. Le candidat s'engage ainsi à renouveler 14 MAS chaque année (contre 12 dans l'offre de base) et cela sur 5 années supplémentaires ce qui augmente les investissements sur la durée du contrat de façon importante.

Il convient également d'interroger le candidat sur le maintien du nombre de MAS sur la durée du contrat afin qu'il justifie la stabilité du nombre de MAS sur la durée du contrat.

Les investissements sont significatifs sur l'offre de jeux ce qui est qualitatif. Cependant, l'offre du candidat relatif au bâti reste imprécise et nécessite d'être abordée avec le candidat s'il est admis en négociations. Il conviendra également de prévoir contractuellement les montants minimaux d'investissements sur le parc de MAS et sur le bâtiment.

En négociation, il conviendra de demander au candidat le détail du programme d'investissement pour le bâti. En outre, il conviendra de contractualiser un niveau minimum d'investissement.

8.2.2.4. Autres charges

Le poste autres charges s'élève à 27% du total des charges soit environ 2 579 k€ par an, sans que ce poste

Accusé de réception en préfecture
974-2020-010 de la sous-préfecture
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

Ce poste autres charges est important et manque de précision quant à son évaluation et son contenu.

En négociation, il conviendra de préciser les modalités d'établissement de ce poste de charges et les dépenses réelles associées.

8.2.2.5. Marketing/communication

Le poste marketing / communication représente environ 237 k€ en moyenne par an soit 3% du total des charges. Ce poste est relativement important bien qu'il ne représente pas un pourcentage important du total des charges d'exploitation.

Il convient de préciser les modalités de chiffrage des opérations de communications prévues par le candidat.

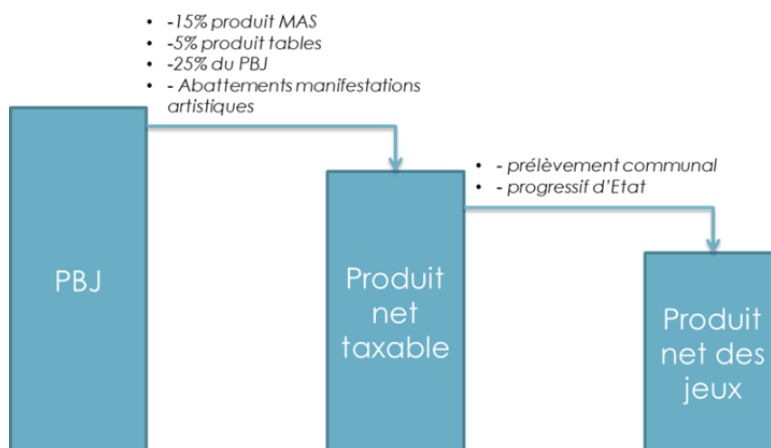
En négociation, il conviendra d'interroger sur les modalités de chiffrage de ce poste.

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

8.2.3.1. 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 :



Le candidat a fait une proposition à 14% de prélèvement communal, soit le minimum exigé dans le cadre du cahier des charges.

Pour rappel, le système existant prévoit un système par tranche :

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

Tranches	Taux applicables
De 1 € à 780 000 €	9%
780 001€ à 2 500 000 €	11%
2 500 001€ à 4 600 000 €	13%
4 600 001 à 5 300 000 €	14%
Au-delà de 5 300 001 €	15%

L'application du taux unique à 14% correspond à un quasi-maintien du niveau actuel de prélèvement (taux nominal de 14% en 2017-18).

Le candidat SHTCR propose une évolution du prélèvement communal vers un taux fixe de 14% (conditions similaires à l'offre de base) contre un système par tranches actuellement. Dans le cadre de cette proposition, si le produit des jeux augmente comme prévu par le candidat, les recettes collectivité augmenteront en proportion, mais de manière moins avantageuse que dans le dispositif actuel.

Si le niveau se maintient, les recettes seront équivalentes.

Si le niveau diminue, la diminution sera moins importante que dans le cadre du dispositif actuel.

En suivant les projections du candidat, en année 1 le montant du prélèvement communal serait de 2 276 K€ environ (contre 2 193 K€ en 2017-18).

Le taux de prélèvement communal est constant par rapport à la situation actuelle, mais est moins avantageux en cas de hausse du PBJ. Ce point pourrait donc faire l'objet d'une amélioration en négociation.

En outre, le candidat pourrait s'engager sur un taux de prélèvement communal plus avantageux dans le cadre de son offre variante étant entendu que la durée du contrat est plus longue et que la rémunération du délégataire est dès lors plus importante.

En négociation, des efforts sur le taux de prélèvement pourront être demandés au candidat notamment au regard de la durée prévisionnel du contrat qui est de 15 années.

8.2.3.2. 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).

En année 1, le reversement du progressif d'Etat s'établirait d'après le candidat à 943 k€ pour l'année (contre 909 k€ en 2017-18).

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

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

8.2.3.3. Contribution du Concessionnaire au titre du développement artistique et touristique de la Ville

Le candidat propose une **contribution annuelle de 720 000 €** répartie de la manière suivante :

- 360 000 € pour la contribution au développement culturel et sportif de la commune
- 360 000€ pour l'organisation d'une Manifestation Artistique de Qualité chaque année

Il s'agit du montant minimum prévu à l'article n°7 du cahier des charges.

Pour rappel, l'article n°14 du contrat de DSP modifié par l'avenant n°6 prévoyait ces montants minimums de contribution du concessionnaire au titre du développement artistique et touristique de la ville.

Au regard de l'activité prévisionnelle et du niveau de rentabilité affiché par le candidat, des améliorations sur cette proposition sont à attendre en négociations. En effet, malgré une durée de contrat plus importante, le candidat ne prévoit pas de contribution annuelle plus importante.

8.2.4. Conclusion sur le critère financier

S'agissant du critère financier :

- L'offre du candidat est cohérente et les projections d'activités sur la durée du contrat sont intéressantes, en lien avec l'excellente dynamique de l'activité sur les dernières années ;
- La proposition relative au prélèvement communal répond au minimum attendu, mais pourrait être améliorée en négociation notamment du fait d'une durée de contrat plus importante ;
- La proposition relative à la contribution au développement culturel et touristique de la commune correspond au minimum attendu et pourrait être améliorée en négociations.

Au regard du critère financier, l'offre du candidat STHCR répond aux attentes de la collectivité, mais il existe des marges de progression et de clarification importantes notamment dans le cadre de son offre variante, celle-ci étant conditionnée par des investissements importants sur le bâti.

8.3. Conclusion sur l'offre variante

Le candidat formule une offre variante avec une durée d'exploitation de 15 ans, conformément aux attentes de la collectivité exprimée dans le règlement de la consultation.

Dans le cadre de cette offre, le candidat prévoit des investissements plus conséquents notamment sur le renouvellement de l'offre de jeux. Le programme de rénovation de la façade sera par ailleurs le plus opérant dans le cadre de l'offre variante.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

8.

Néanmoins, le candidat ne propose pas de taux de prélèvement communal plus avantageux dans le cadre de son offre variante ni de contribution au développement touristique et culturel plus importante. En outre, il était attendu un programme ambitieux de réaménagement du casino voire d'extension, c'est pourquoi il est attendu une véritable amélioration de l'offre variante du candidat s'il est admis en négociations.

Il convient dès lors d'aborder ce point avec le candidat s'il est admis en négociations.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

9. SYNTHÈSE DES OFFRES

9.1. Offre de base

Le tableau ci-dessous résume les principaux aspects de l'offre de base du candidat.

Critères	Offre du candidat
Qualité du projet d'établissement	<ul style="list-style-type: none"> Relai de la presse régionale, réseaux d'affichage et partenariats locaux Communication multicanaux ; Casino 3.0 avec une offre multi-services via un développement sur l'offre de paris sportifs et hippiques en ligne (nouveau segment de marché).
Qualité financière de l'offre	<ul style="list-style-type: none"> L'offre du candidat est cohérente et les projections d'activités sur la durée du contrat sont intéressantes et ambitieuses ; La proposition relative au prélèvement communal répond au minimum attendu, mais pourrait être améliorée en négociation ; Investissements exacts dans le bâti et plan prévisionnel d'investissement à préciser ; La proposition relative à la contribution au développement culturel pourrait être revue (à la hausse) en négociations.
Qualité de la proposition sur les contributions au développement culturel, touristique et artistique de la ville	<ul style="list-style-type: none"> Recrutement en adéquation, bon niveau, qualité professionnelle des équipes de l'exploitation du casino Organisation d'événements avec les partenaires locaux et notamment une MAQ chaque année ainsi que diverses animations internes au casino ; Contribution financière correspondant au niveau actuel.
Qualité de la proposition sur les trois activités obligatoire	<ul style="list-style-type: none"> Jeux : 200 MAS, 7 tables de jeux et 48 postes de jeux électroniques et renouvellement important de l'offre chaque année avec 12 MAS renouvelées chaque année ; Restauration : Objectif important du candidat en matière de redynamisation de l'offre, bien que des précisions sont attendues (ouverture du restaurant, démarche de labélisation etc.) ; Divertissements réguliers à destination du grand public de Saint Denis notamment (50 jours d'animation par an environ)
Qualité des principaux aménagements	<ul style="list-style-type: none"> L'offre est globalement de qualité et répond aux attentes du Règlement de la consultation. Des aspects peuvent cependant être améliorés par le candidat, et surtout des précisions apportées sur un certain nombre de points, notamment concernant les investissements pour le réaménagement intérieur du casino (délais, coûts exacts etc.)

L'offre du candidat est globalement satisfaisante et conforme aux attentes de la collectivité, c'est pourquoi il est proposé à la Commission d'admettre le candidat en négociations.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

9.2. Offre variante

Le tableau ci-dessous résume les principaux aspects de l'offre variante du candidat.

Critères	Offre du candidat
Qualité du projet d'établissement	<ul style="list-style-type: none"> Relai de la presse régionale, réseaux d'affichage et partenariats locaux Communication multicanaux Casino 3.0 avec une offre multi-services via un développement sur l'offre de paris sportifs et hippiques
Qualité financière de l'offre	<ul style="list-style-type: none"> L'offre du candidat est cohérente et les projections d'activités sur la durée du contrat sont intéressantes ; Investissements dans le renouvellement de l'offre de jeux plus important que dans le cadre de l'offre de base. La proposition relative au prélèvement communal répond au minimum attendu, mais pourrait être améliorée en négociation ; Investissements exacts dans le bâti et plan prévisionnel d'investissement à préciser ; La proposition relative à la contribution au développement culturel pourrait être revue en négociations.
Qualité de la proposition sur les contributions au développement culturel, touristique et artistique de la ville	<ul style="list-style-type: none"> Recrutement en adéquation, bon niveau, qualité professionnelle des équipes de l'exploitation du casino ; Organisation d'évènements avec les partenaires locaux et notamment une MAQ chaque année ; Contribution financière correspondant au niveau actuel.
Qualité de la proposition sur les trois activités obligatoire	<ul style="list-style-type: none"> Jeux : 200 MAS, 7 tables de jeux et 48 postes de jeux électroniques ; Restauration : Objectif important du candidat en matière de redynamisation de l'offre avec 14 machines à sous renouvelées chaque année, bien que des précisions sont attendues (ouverture etc.) ; Divertissements réguliers à destination du grand public de Saint-Denis notamment (50 jours d'animation par an environ).
Qualité des principaux aménagements	<ul style="list-style-type: none"> L'offre du candidat ne répond pas réellement aux attentes de la collectivité sur ce point, notamment au regard du programme d'aménagement proposé. Bien que le programme d'investissement et de renouvellement de l'offre de jeux soit important, les évolutions au regard de l'offre de base semblent insuffisante en l'état.

L'offre du candidat est globalement satisfaisante et conforme aux attentes de la collectivité, c'est pourquoi il est proposé à la Commission d'admettre le candidat en négociations.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

COMMUNE DE SAINT-DENIS
PROCES-VERBAL
D'AGREMENT DES CANDIDATURES

ILE DE LA REUNION

A - DESIGNATION DE LA CONSULTATION

Direction concernée : **DIRECTION ECONOMIE DE PROXIMITE**

Objet de la consultation : **CONTRAT DE CONCESSION POUR L'EXPLOITATION D'UN CASINO POUR LA VILLE DE SAINT DENIS (LA RÉUNION)**

Date d'envoi de l'avis à la publication : **03/10/2019**

Organe de parution de l'avis :

JIR	X	QUOTIDIEN	X	BOAMP	X	JOUE	X
-----	---	-----------	---	-------	---	------	---

Date limite de réception des offres : **05/11/2019 - 15H00**

Procédure : **Concession**

Date d'ouverture des plis : **07/11/2019**

B - COMPOSITION DE LA COMMISSION

Date de la commission : **14/11/19** Date de la convocation : **07/11/2019**

Horaire de début : *10h00* Horaire de fin : *12h22*

Membres à voix délibérative :

Nom – Prénoms	Qualité	Présent	Absent
Jacques LOWINSKY	Président	X	
Gérard FRANCOISE	Membre titulaire	X	
Audrey BELIM	Membre titulaire	X	
David BELDA	Membre titulaire	X	
Marylise ISIDORE	Membre titulaire	X	
Régis TECHER	Membre titulaire		X
Jean-François HOAREAU	Membre suppléant		X
Virgile KICHENIN	Membre suppléant		X
Éric DELORME	Membre suppléant		X
Laetitia VOLIA-GARNIER	Membre suppléant		X
Michel LAGOURGUE	Membre suppléant		X

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

C – JUGEMENT DES CANDIDATURES

Lors de l'ouverture des plis du 7 novembre 2019, il a été constaté qu'un seul candidat avait remis un pli dans les délais. La CDPS a procédé à l'ouverture de la seule candidature :

SOCIETE TOURISTIQUE D'HOTELLERIE ET DE CASINO DE KA REUNIONE

Place Sarda Garriga

BP 1041 9781 Saint-Denis Cedex

Tél : 0692 85 26 00

Mail : sthcrdg@hotmail.com

Les capacités du soumissionnaire étaient appréciées sur la base de :

- Actionnariat et structure : Statuts, projets de statuts, identités des actionnaires ou des gérants,
- Moyens financiers : bilans et comptes de résultats des trois derniers exercices,
- Moyens en personnel : Organigramme de la structure, un tableau présentant les effectifs par catégorie faisant apparaître notamment le taux d'encadrement

Le service présente l'analyse de la candidature émanant de son assistant, le cabinet ESPELIA. Le rapport est annexé au présent procès-verbal.

La Commission décide de faire sienne l'analyse de la candidature proposée par le service :

- ☞ Le candidat présente les garanties financières, techniques et professionnelles suffisantes pour exploiter le casino municipal de Saint-Denis, et dispose des capacités à assurer la continuité du service public et l'égalité des usagers.

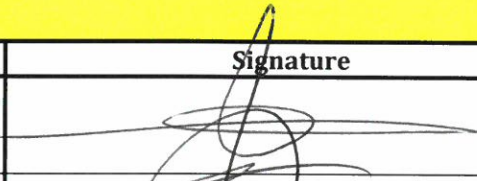


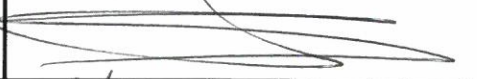
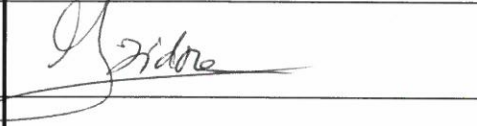
Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

G - DECISION DE LA COMMISSION DSP « CASINO »

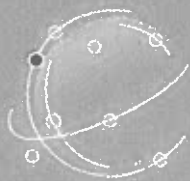
La commission décide :

De procéder à l'ouverture de l'offre après agrément de la candidature

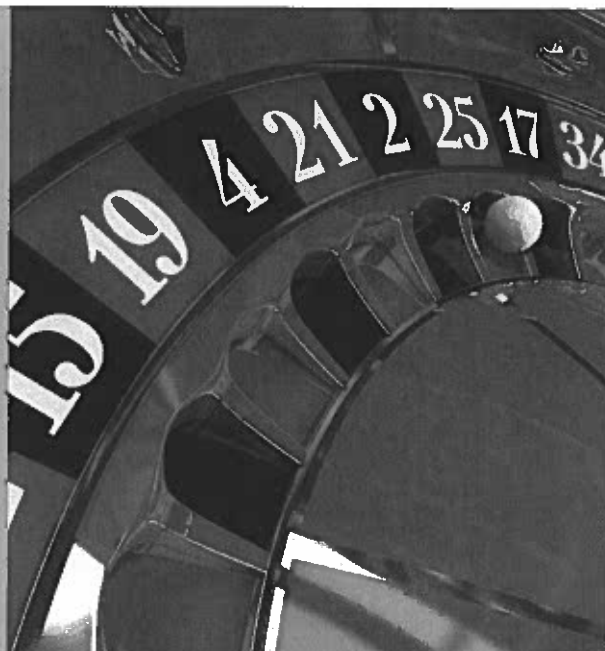
H - SIGNATURES

Nom - Prénoms	Qualité	Signature
Jacques LOWINSKY	Président de la Commission	
Gérard FRANCOISE	Membre titulaire	
Audrey BELIM	Membre titulaire	
David BELDA	Membre titulaire	
Marylise ISIDORE	Membre titulaire	
Régis TECHER	Membre titulaire	
Jean-François HOAREAU	Membre suppléant	
Virgile KICHENIN	Membre suppléant	
Éric DELORME	Membre suppléant	
Laetitia VOLIA-GARNIER	Membre suppléant	
Michel LAGOURGUE	Membre suppléant	

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020



espelia
Conseil pour
la performance publique



Rapport d'analyse des candidatures

novembre 19

Ville de Saint-Denis



Concession de service public relative
à l'exploitation du casino municipal
de la ville de Saint-Denis

Maxime BARBIER - Espelia

Eric MAUROU - Espelia


Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020





SOMMAIRE

1.	Préambule	3
1.1.	Contexte	3
1.2.	Rappel de la procédure	3
2.	Complétude de la candidature	4
2.1.	Liste des pièces de candidature demandées	4
2.2.	Vérification de la complétude des candidatures reçues	4
3.	Analyse des candidatures	6
3.1.	SOCIETE TOURISTIQUE D'HOTELLERIE ET DE CASINO DE LA REUNION (STHCR)	6
4.	Conclusion	7

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

1.

1. PRÉAMBULE

1.1. Contexte

La présente consultation lancée par la Ville de Saint-Denis, par délibération en date du 20 septembre 2019, porte sur **l'exploitation du casino municipal de la ville de Saint-Denis.**

Les activités du casino sont actuellement hébergées dans un bâtiment situé Place Sarda Garriga à Saint-Denis. Ce bâtiment étant la propriété de l'actuel exploitant, une convention de mise à disposition comportant une obligation de paiement d'une redevance à l'actuel propriétaire du bâtiment est prévue dans le cadre de la présente procédure concomitamment à la signature de la convention d'exploitation.

La date de prise d'effet de la convention d'exploitation est **prévue au 31 août 2020 au plus tard** et a une **durée prévisionnelle de 10 ans (offre de base incluant un programme de rafraîchissement du casino) ou de 15 ans (variante incluant un programme de rafraîchissement et de réaménagement du casino).**

Conformément à la réglementation, le futur concessionnaire aura à sa charge les trois activités obligatoires pour l'ouverture d'un casino qui sont :

- (i) l'activité de jeux de hasard ;
- (ii) l'activité restauration, étant entendu que cette activité est susceptible d'être déléguée ;
- (iii) l'activité animation (spectacles, manifestations ponctuelles, fêtes calendaires, lotos...).

1.2. Rappel de la procédure

Par une **délibération en date du 20 septembre 2019**, l'autorité délégante a décidé de recourir à la concession de service public pour l'exploitation du casino municipal, dans le cadre des dispositions du code de la commande publique et des articles L. 1411-1 et suivants du CGCT.

Les candidats avaient jusqu'au **5 novembre 2019 à 12h** pour remettre leurs plis de candidature et d'offre (procédure « ouverte »). **La Commission Concession s'est réunie une première fois le 8 novembre 2019**, afin de procéder à l'ouverture des plis contenant les candidatures reçues dans les délais impartis.

Une candidature a ainsi été reçue dans les délais impartis :

- SOCIETE TOURISTIQUE D'HOTELLERIE ET DE CASINO DE LA REUNION ;

L'objet du présent rapport est de vérifier la complétude de la candidature reçue et de procéder à son analyse, afin d'évaluer ses capacités techniques, professionnelles et financières.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

2.

2. COMPLÉTUDE DE LA CANDIDATURE

2.1. Liste des pièces de candidature demandées

L'article 4.1 du règlement de la consultation listait les pièces exigées lors de la phase candidatures.

Liste des pièces de candidature mentionnées à l'article 6.1 du RC

Pièce 1	Lettre de candidature (ou DC1) datée signée permettant d'identifier le candidat (dénomination, adresse, forme juridique) avec pouvoir personne physique habilitée. En cas de groupement, indiquer composition, forme et nom du mandataire et faire signer par l'ensemble des membres ou accompagner de l'autorisation donnée au mandataire par cotraitants de signer au nom du groupement
Pièce 2	Attestation sur l'honneur (ou DC2) accompagnée de tous justificatifs (attestations fiscales de moins de 3 mois et sociales de moins de 6 mois) et prouvant que le candidat ou les membres du groupement ne sont pas frappés d'une interdiction de candidater (articles L.3123-1 à -5 du CCP), sauf si le candidat est une société en cours de constitution
Pièce 3	Attestation sur l'honneur (ou DUME) datée et signée sur respect de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés ou de non obligation d'emploi (L5212-1 et suivants du Code du travail)
Pièce 4	Justificatif de moins de 3 mois à date de remise des candidatures de l'inscription du candidat au RCS (extrait KBis ou équivalent) ou autre registre professionnel ou récépissé de dépôt de déclaration auprès d'un CFE pour les candidats ayant commencé leur activité depuis moins d'1 an. Pour les sociétés en cours de constitution, projet de statuts et pacte d'actionnaires
Pièce 5	Une description détaillée du candidat (par membres en cas de groupement) : <ul style="list-style-type: none">○ 5-A - Actionnariat et structure : Statuts, projets de statuts, identités des actionnaires ou des gérants,○ 5-B - Moyens financiers : bilans et comptes de résultats des trois derniers exercices,○ 5-C - Moyens en personnel : Organigramme de la structure, un tableau présentant les effectifs par catégorie faisant apparaître notamment le taux d'encadrement
Pièce 6	Le candidat fournira un tableau précisant chacune de ses références en matière d'exploitation et de gestion d'activité en lien avec la concession, les caractéristiques principales de l'équipement / du service exploité, les grands chiffres liés à la référence, ainsi que toute autre information que le candidat jugera utile.

2.2. Vérification de la complétude des candidatures reçues

La première étape de l'analyse des candidatures consiste à vérifier la complétude des pièces transmises par les candidats au regard des pièces demandées dans le règlement de la consultation.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

2.

Ville de Saint-Denis - concession de service public relative à l'exploitation du casino municipal Conformité des candidatures reçues	STHCR
Pièce 1	Lettre de candidature (DC 1) complétée de l'extrait K-BIS et de la liste des personnes habilitées à signer
Pièce 2	DC 2 et attestations fiscale (moins de 3 mois) et sociale (moins de 6 mois)
Pièce 3	DUME Attestation AGEFIPH
Pièce 4	Extrait K-BIS en date du 30 octobre 2019
Pièce 5	Statuts mis à jour Rapport CAC 2016, 2017, 2018 Déclaration effectifs et présentation
Pièce 6	Références en cours
Etat de la candidature	Recevable

Le candidat fournit un dossier de candidature complet. La candidature peut donc faire l'objet d'une analyse dans le présent rapport.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

3.

3. ANALYSE DES CANDIDATURES

3.1. SOCIETE TOURISTIQUE D'HOTELLERIE ET DE CASINO DE LA REUNION (STHCR)

SOCIETE TOURISTIQUE D'HOTELLERIE ET DE CASINO DE LA REUNION													
Identification du candidat	SOCIETE TOURISTIQUE D'HOTELLERIE ET DE CASINO DE LA REUNION (STHCR) Le candidat se présente seul												
Forme Juridique	Société Anonyme (SA)												
Activités principales et accessoires	La société a pour objet la création et l'exploitation d'un complexe hôtelier touristique, comprenant hôtel, restaurant, snack, bar, night club, salle de jeux et piscine avec location des moyens de déplacement sur terre et mer. Et généralement, toutes opérations commerciales, mobilières et immobilières, se rattachant directement ou indirectement à l'objet précité.												
Personne habilitée à signer	Monsieur Jean-Charles OTTAVI, président de la société STHCR Monsieur Florent BRUN, Directeur Général de la société STHCR												
Aspects financiers	<p>Capital social 300 000 €</p> <p>Chiffre d'affaires</p> <table border="1"> <tr><td>2015-2016</td><td>10 280 948 €</td></tr> <tr><td>2016-2017</td><td>10 915 545 €</td></tr> <tr><td>2017-2018</td><td>11 009 430 €</td></tr> </table> <p>Résultat net</p> <table border="1"> <tr><td>2015-2016</td><td>2 355 719 €</td></tr> <tr><td>2016-2017</td><td>2 533 089 €</td></tr> <tr><td>2017-2018</td><td>2 646 947 €</td></tr> </table> <p>Le candidat présente, sur la période 2016-2018, une excellente santé financière. Son chiffre d'affaires est en croissance (+7%) sur la période, et toujours supérieur à 10 M€. Par ailleurs, il présente un résultat net toujours positif et en augmentation de +12% sur la période analysée. Le résultat net de la société est de 2 647 K€ sur l'exercice 2017-2018 ce qui traduit un résultat fortement bénéficiaire.</p>	2015-2016	10 280 948 €	2016-2017	10 915 545 €	2017-2018	11 009 430 €	2015-2016	2 355 719 €	2016-2017	2 533 089 €	2017-2018	2 646 947 €
2015-2016	10 280 948 €												
2016-2017	10 915 545 €												
2017-2018	11 009 430 €												
2015-2016	2 355 719 €												
2016-2017	2 533 089 €												
2017-2018	2 646 947 €												
Moyens en personnel	Le candidat compte actuellement 60 salariés. Parmi les salariés de la société, 10 sont des cadres et 7 sont membres du Comité de Direction. 6 salariés sont des agents de maîtrise et 44 sont des employés. L'essentiel du personnel est employé dans les espaces de jeux et 6 employés sont employés au bar (l'activité de restauration étant déléguée). Le candidat dispose ainsi des ressources nécessaires en moyens humains pour l'exploitation du casino de Saint-Denis.												
Moyens techniques	La société candidate exploite actuellement 175 machines à sous, 6 tables de Jeux traditionnels et 5 tables de jeux sous leur formes électroniques. Le candidat met également en œuvre les mesures nécessaires pour assurer la sécurité et l'intégrité des usagers (système de contrôle aux entrées notamment).												
Références	Le candidat exploite actuellement le casino de la ville de Saint-Denis, 20ème casino de France à l'issue de l'exercice 2017-2018 avec 24,2 M de Produit Brut des Jeux.												
Constats	Le candidat est une société dédiée à la gestion et l'exploitation de l'actuel casino de Saint-Denis. La société présente une importante santé financière et des résultats nets suffisamment solides pour lui permettre d'assurer le rafraîchissement et l'exploitation du casino municipal de Saint-Denis. Il dispose par ailleurs de moyens humains et techniques cohérents pour assurer l'exploitation casino. Le candidat est donc considéré comme présentant l'ensemble des garanties économiques, techniques et professionnelles nécessaires à l'exploitation du casino municipal de Saint-Denis.												

Accusé de réception en préfecture

Compte tenu de l'ensemble des éléments analysés, le candidat semble réunir toutes les garanties techniques, professionnelles et financières pour assurer l'égalité des usagers et la continuité du service public

Date de télétransmission : 20/02/2020

Date de réception préfecture : 20/02/2020

4.

4. CONCLUSION

Le candidat présente les garanties financières, techniques et professionnelles suffisantes pour exploiter le casino municipal de Saint-Denis, et dispose des capacités à assurer la continuité du service public et l'égalité des usagers.

Le candidat suivant est donc admis à présenter une offre, dans le cadre de la concession de service public pour l'exploitation du casino municipal de Saint-Denis :

- SOCIETE TOURISTIQUE D'HOTELLERIE ET DE CASINO DE LA REUNION (STHCR)

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

CONTRAT D'EXPLOITATION DE SERVICE PUBLIC

Cahier des charges pour l'exploitation du
casino de Saint-Denis

Articles sur fond gris à compléter par les candidats

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	6
ARTICLE 1 – OBJET DU CONTRAT	6
ARTICLE 2 – PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT – CONDITIONS PARTICULIÈRES DE RÉSILIATION/RÉSOLUTION	6
ARTICLE 3 – PERIMÈTRE GÉOGRAPHIQUE DU CONTRAT	6
CHAPITRE 2 - CONDITIONS D'EXPLOITATION.....	7
ARTICLE 4 - GÉNÉRALITES	7
ARTICLE 5 – ACTIVITÉ DE JEUX	7
<i>Article 5.1 Jeux autorisés.....</i>	<i>7</i>
<i>Article 5.2 – Période de fonctionnement des jeux</i>	<i>8</i>
<i>Article 5.3 - Obtention de l'autorisation de jeux</i>	<i>8</i>
ARTICLE 6 - ACTIVITÉ RESTAURATION.....	8
ARTICLE 7 - ACTIVITÉ ANIMATIONS ET DÉVELOPPEMENT CULTUREL, TOURISTIQUE, ARTISTIQUE ET SPORTIF DE LA VILLE.....	9
<i>Article 7.1 Généralités.....</i>	<i>9</i>
<i>Article 7.2 Animation dans les murs.....</i>	<i>9</i>
<i>Article 7.3 Animations hors et murs et participation au développement culturel, touristique, artistique et sportif de la ville.....</i>	<i>9</i>
<i>Article 7.4 Organisation du partenariat</i>	<i>10</i>
ARTICLE 8 – BLANCHIMENT ET LUTTE CONTRE L'ADDICTION.....	11
ARTICLE 9 – PERSONNEL DE LA DELEGATION.....	11
ARTICLE 10 – SUBDÉLÉGATION - MODIFICATION D'ACTIONNARIAT - CESSION.....	11
<i>Article 10.1 Subdélégation.....</i>	<i>11</i>
<i>Article 10.2 Modification d'actionnariat</i>	<i>12</i>
<i>Article 10.3 Cession du contrat.....</i>	<i>12</i>
CHAPITRE 3 – MISE EN ŒUVRE DES MOYENS POUR LA REALISATION DE L'OBJET DE LA DELEGATION	13
ARTICLE 11 – RESPONSABILITÉ DU CONCESSIONNAIRE SUR LE BÂTI.....	13
<i>Article 11.1 Généralités.....</i>	<i>13</i>
<i>Article 11.2 Programme de travaux</i>	<i>13</i>
ARTICLE 12 – CONTINUITÉ DU SERVICE.....	13
ARTICLE 13 – RESPONSABILITES ET ASSURANCES.....	14
<i>Article 13.1 Assurance multirisques dommages aux biens par le Concessionnaire</i>	<i>14</i>
<i>Article 13.2 Assurance responsabilité civile du Concessionnaire.....</i>	<i>15</i>
CHAPITRE 4 – CONDITIONS FINANCIERES.....	16
ARTICLE 14 – ECONOMIE GENERALE DU CONTRAT.....	16
ARTICLE 15 – PRÉLÈVEMENT COMMUNAL SUR LE PRODUIT BRUT DES JEUX.....	16

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

ARTICLE 16 – LES CONTRIBUTIONS DU CONCESSIONNAIRE AU DÉVELOPPEMENT ARTISTIQUE, CULTUREL ET TOURISTIQUE DE LA COLLECTIVITÉ.....	16
ARTICLE 17 – IMPOTS ET TAXES	16
ARTICLE 18 – REEXAMEN DES CONDITIONS FINANCIERES DU CONTRAT	17
CHAPITRE 5 – SUIVI DE LA DELEGATION PAR LA COLLECTIVITE.....	18
ARTICLE 19 – APPLICATION DU RGPD	18
ARTICLE 20 – CONTRÔLE DE L’EXECUTION DE LA DELEGATION	18
ARTICLE 21 – RAPPORT ANNUEL DU CONCESSIONNAIRE	18
<i>Article 21.1 Contenu du rapport annuel</i>	<i>18</i>
<i>Article 21.2 Réunion de présentation du rapport annuel</i>	<i>19</i>
ARTICLE 22 – DONNÉES SUR LE SERVICE	19
CHAPITRE 6 – GARANTIES, SANCTIONS ET FIN DU CONTRAT	20
ARTICLE 23 – GARANTIE À PREMIERE DEMANDE	20
ARTICLE 24 – PENALITES	20
ARTICLE 25 – RESILIATION POUR FAUTE DU CONCESSIONNAIRE	21
ARTICLE 26 – RÉSILIATION DU CONTRAT POUR MOTIF D’INTÉRÊT GÉNÉRAL.....	21
ARTICLE 27 – RÉSILIATION DU CONTRAT POUR FORCE MAJEURE	21
ARTICLE 28 – REDRESSEMENT ET LIQUIDATION JUDICIAIRE	22
ARTICLE 29 – CONTINUE DU SERVICE EN FIN DE CONTRAT	22
ARTICLE 30 – SORT DU PERSONNEL EN FIN DE CONTRAT	22
ARTICLE 31 – SORT DES BIENS EN FIN DE CONTRAT	23
<i>Article 31.1 - Biens de retour</i>	<i>23</i>
<i>Article 31.2 - Biens propres du Concessionnaire.....</i>	<i>23</i>
<i>Article 31.3 - Biens de reprise</i>	<i>23</i>
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS DIVERSES.....	24
ARTICLE 32 – CONCILIATION	24
ARTICLE 33 – CONTENTIEUX.....	24
ARTICLE 34 – VALIDITE DES CLAUSES	24
ARTICLE 35 – DROIT APPLICABLE	25
ARTICLE 36 – ELECTION DE DOMICILE	25
CHAPITRE 8 - DOCUMENTS ANNEXÉS.....	26

PREAMBULE

Vu les articles L. 321-1 et suivants du Code de la Sécurité Intérieure ;

Vu la loi n° 87-306 du 5 mai 1987 ;

Vu la loi n° 88-13 du 5 janvier 1988 ;

Vu les articles L.1411-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la Troisième partie du Code de la commande publique relative aux contrats de concessions ;

Vu l'arrêté du 14 mai 2007 portant réglementation des jeux de casino ;

Dans l'optique du renouvellement de la délégation du service public du Casino, le Conseil Municipal de la Ville de Saint-Denis :

- s'est prononcé favorablement le 20 septembre 2019 sur le principe de l'exploitation du casino de Saint-Denis dans le cadre d'une concession de service public ;
- a approuvé le contenu des caractéristiques des prestations que doit assurer le délégataire, telles qu'elles sont définies dans le rapport sur le principe du recours à la délégation de service public
- a autorisé le Maire à lancer la procédure de délégation de service public ;
- s'est prononcé favorablement par délibération du sur le choix du candidat retenu par le Maire désignant la société Société Touristique d'hôtellerie et de Casino de la Réunion comme futur Concessionnaire et acceptant dans son intégralité le projet de contrat de concession fixant les caractéristiques quantitatives et qualitatives demandées par la commune ;
- a autorisé par délibération du le Maire à signer le présent contrat de concession accordé à la société Société Touristique d'hôtellerie et de Casino de la Réunion sous forme de cahier des charges.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

ENTRE LES SOUSSIGNES

La **Ville de Saint-Denis**, représentée par son Maire, **Monsieur Gilbert ANNETTE**, dûment habilité à signer le présent cahier des charges par délibération en date du, transmise en préfecture le, ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

ET

La Société Touristique d'hôtellerie et de Casino de la Réunion au capital de 300 000 € inscrite au registre du commerce et des sociétés de Saint Denis de la Réunion sous le numéro 310 879 689 00027, dont le siège social est situé place Sarda Garriga à Saint Denis (974) représentée par Monsieur Florent Brun, agissant qualité de directeur général ci-après dénommée « le Concessionnaire »

d'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – OBJET DU CONTRAT

Par le présent contrat et dans les conditions définies au présent contrat, la Collectivité confie au Concessionnaire l'exploitation du casino.

Dans le respect notamment des dispositions des articles L. 321-1 et suivants du Code de la Sécurité Intérieure, des articles R.321-1 et suivants du Code de la Sécurité Intérieure 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 délégation du casino comportant trois activités distinctes que sont l'animation, la restauration et les jeux de hasard.

Le Concessionnaire reconnaît que les obligations mises à sa charge concourent au développement touristique de la Collectivité en contribuant à l'animation culturelle et touristique de la station, fonction indissociable d'une activité de jeux de hasard exercée sous statut de casino autorisé.

Le Concessionnaire est autorisé à percevoir directement auprès des usagers du casino l'intégralité des recettes d'exploitation afférentes à la délégation, notamment :

- Les produits bruts des jeux ;
- Les recettes auprès des usagers ;
- Et d'une manière générale toutes les recettes liées à l'exploitation du service délégué.

ARTICLE 2 – PRISE D'EFFET ET DURÉE DU CONTRAT – CONDITIONS PARTICULIÈRES DE RÉSILIATION/RÉSOLUTION

Le présent contrat est conclu pour une durée de 10 (dix) années à compter du 1^{er} septembre 2019.

La date de prise d'effet est indiquée sous réserve de l'obtention définitive de l'autorisation ministérielle de jeux délivrée par le Ministère de l'Intérieur (c'est-à-dire purgée de tout recours et de retrait).

En cas d'introduction d'un recours contre le présent contrat, la convention d'occupation et/ou tous les actes s'y rattachant ou en cas d'introduction d'un recours contre l'autorisation ministérielle de jeux délivrée par le Ministère de l'Intérieur, les parties se rapprochent pour examiner les conditions d'exécution du contrat ainsi que les conséquences juridiques, opérationnelles et financières de ce(s) recours.

S'il s'avère que le recours introduit est de nature à remettre en cause l'exécution normale du contrat, la Ville pourra procéder à la résiliation du contrat. Aucune réparation ne pourra être demandée en cas de résiliation pour ce motif au titre de l'exploitation.

ARTICLE 3 – PERIMÈTRE GÉOGRAPHIQUE DU CONTRAT

L'établissement à exploiter est situé place Garriga à Saint-Denis. Les plans de l'ouvrage sont annexés en Annexe 7.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

CHAPITRE 2 - CONDITIONS D'EXPLOITATION

ARTICLE 4 - GÉNÉRALITES

La Collectivité assure la protection de l'exclusivité de la gestion et de l'exploitation du service conféré au Concessionnaire sur le territoire communal.

Conformément aux dispositions de l'Article 1^{er} de l'arrêté du 14 mai 2007 relatif à la réglementation des jeux dans les casinos, le Concessionnaire est tenu d'assurer, pendant toute la durée de la délégation, l'exploitation des activités obligatoires suivantes pour l'ouverture d'un casino :

- (i) l'activité de jeux de hasard ;
- (ii) l'activité restauration ;
- (iii) l'activité animation

ARTICLE 5 – ACTIVITÉ DE JEUX

Article 5.1 Jeux autorisés

Il appartient au Concessionnaire de mettre en place une offre de jeux reposant à la fois sur l'exploitation de machines à sous et sur une offre de jeux de table diversifiée. Le Concessionnaire devra exploiter un minimum de :

- 200 machines à sous,
- 7 tables de jeux.

Le Concessionnaire fait son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'activité de casino.

A ce titre, le Concessionnaire s'engage à :

- [Engagement à proposer par le candidat sachant que la Ville souhaite un engagement fort en termes de renouvellement de l'offre de jeu].
- Augmenter le nombre de machines de 175 à 200.
- Augmenter le nombre de tables de jeux de 6 à 7.
- Augmenter le nombre de postes de jeux électroniques de 37 à 48.
- Acheter régulièrement de nouvelles Machines à sous.
- Changer un minimum de 50 jeux par an.

Le détail de son programme relatif à l'activité de jeux est précisé en Annexe 3.

Sous réserve de l'autorisation ministérielle à intervenir, pourront être pratiqués dans les salles de jeux du casino l'ensemble des jeux autorisés par la réglementation et énoncés à l'Article D.321-13 du Code de la sécurité intérieure ainsi que tous les jeux qui pourraient être ultérieurement autorisés par la réglementation applicable.

Le non-respect des stipulations du présent article entrainera l'application de la pénalité prévue à l'Article

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

Article 5.2 – Période de fonctionnement des jeux

Les jeux de hasard et d'argent devront fonctionner quotidiennement sur la durée d'un exercice comptable compris entre le 1^{er} novembre et le 31 octobre de l'année suivante.

Sous réserve de l'autorisation ministérielle, le Concessionnaire fixera librement les horaires d'ouverture et de fermeture des salles de jeux, dans le cadre et le respect de la réglementation en vigueur. Les horaires prévisionnels d'ouverture quotidienne des salles de jeux sont les suivants : de 8h00 à 5h00.

Le Concessionnaire est autorisé, dans le respect des conditions de l'arrêté du 14 mai 2007 portant réglementation des jeux, à mettre en place une fermeture hebdomadaire des salles de jeux pour respecter si nécessaire les congés légaux.

Article 5.3 - Obtention de l'autorisation de jeux

Le Concessionnaire devra avoir obtenu l'autorisation de jeux du Ministre de l'Intérieur prévue par les dispositions de l'Article L321-2 du Code de la Sécurité Intérieure, des Articles R.321-1 et suivants du Code de la Sécurité Intérieure et de l'Article 1^{er} de l'arrêté du 14 mai 2007 modifiés. Si le Concessionnaire ne peut se prévaloir auprès de la Collectivité de l'obtention de l'autorisation de jeux à l'issue du dépôt de trois dossiers de demandes d'autorisation de jeux consécutifs refusés, la Collectivité pourra prononcer la résiliation du présent contrat dans les conditions fixées par l'Article 2 dudit contrat.

Sans préjudice de l'obtention de dommages et intérêts par la Collectivité, le présent contrat pourra être résilié par la Collectivité si le Ministre de l'Intérieur notifiait au Concessionnaire le retrait, la suspension, la révocation ou le non-renouvellement de l'autorisation mentionnée au paragraphe ci-dessus, nonobstant tout recours porté par le Concessionnaire contre cette mesure. Le présent contrat est ainsi résilié de plein droit dans les conditions de l'Article 25 du présent contrat.

ARTICLE 6 - ACTIVITÉ RESTAURATION

L'offre de restauration devra être de nature à garantir une véritable fidélisation de la clientèle. Elle devra au minimum être composée :

- D'un restaurant offrant une prestation de qualité, d'un minimum de 60 couverts ;
- D'un bar ;
- D'une offre complémentaire de restauration légère à destination des joueurs assurée durant la période d'ouverture de l'établissement au public dans la partie « activité de jeux » du casino.

Le Concessionnaire s'engage à produire une restauration de qualité dans le cadre de son restaurant. A ce titre, le Concessionnaire s'engage à :

- [Engagement à compléter par le candidat sachant que la Ville souhaite un engagement fort du Candidat en termes de qualité de restauration. Il est attendu du candidat une proposition de nature à fidéliser la clientèle et à attirer une clientèle néophyte (ex : labellisation, utilisation de produits frais, utilisation de produits régionaux et locaux, issus de circuits courts...)].
- Le candidat s'engage au travers de la subdélégation de la restauration à la société « Le Select » à proposer une carte dynamique avec une cuisine de qualité et une adaptation quotidienne afin de travailler avec des produits frais et locaux.
- L'animation sera aussi un des points forts de la restauration en proposant tous les soirs soit une animation karaoké soir un spectacle soit un concert.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

Le détail de son programme relatif à l'activité de restauration est précisé en Annexe 4.

Le non-respect des stipulations du présent article entrainera l'application de la pénalité prévue à l'Article 24.

ARTICLE 7 - ACTIVITÉ ANIMATIONS ET DÉVELOPPEMENT CULTUREL, TOURISTIQUE, ARTISTIQUE ET SPORTIF DE LA VILLE

Article 7.1 Généralités

Au titre de son activité de spectacles, le Concessionnaire devra impérativement assurer l'organisation d'animations variées au sein et hors du casino et l'exploitation de tous les espaces d'animation du casino.

Le Concessionnaire s'engage ainsi à assurer au casino une image de qualité, de lieu festif et dynamique, ainsi qu'à mettre en valeur son intégration dans la vie touristique et culturelle de la Collectivité.

Les Parties conviennent de mettre en place un partenariat fort sur les sujets d'animations et de développement culturel, touristique, artistique et sportif de la ville.

Article 7.2 Animation dans les murs

Le Concessionnaire devra impérativement assurer l'organisation d'animations variées au sein du casino et l'exploitation de tous les espaces d'animation du casino.

Dans tous les cas, le Concessionnaire s'engage chaque année a minima sur :

- [Engagement à compléter par le candidat]
- Il sera effectué un minimum de 52 animations durant l'année, soit une par semaine, que cela soit des animations artistiques au restaurant ou sur le parvis du casino ou directement en salle des jeux.

Le détail de son programme relatif à l'activité d'animation interne est précisé en Annexe 5.

Le non-respect des stipulations du présent article entrainera l'application de la pénalité prévue à l'Article 24.

Article 7.3 Animations hors et murs et participation au développement culturel, touristique, artistique et sportif de la ville

Indépendamment des activités relevant du secteur annexe obligatoire, le Concessionnaire s'engage à contribuer de façon active au renom de la ville, à son rayonnement et à son attractivité en apportant son soutien à l'organisation d'événements artistiques, culturels, sportifs et touristiques par des contributions financières ou participations matérielles.

Ces contributions s'effectueront par :

- Une contribution financière d'un montant de [à compléter par le candidat sachant que le montant proposé ne peut être inférieur à 720 000 €] 720 000€

Répartis de la manière suivante : 360 000€ dédiés au sponsoring sportif et culturel.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

360 000€ dédiés à l'organisation de manifestations artistiques de qualité (MAQ) sous réserve du maintien du dispositif.

(valeur date de signature du contrat) ;

La contribution est révisée au 1^{er} novembre de chaque exercice en fonction de l'évolution de l'indice Frais et services divers (FSD2) ;

Cette contribution est engagée à compter de l'entrée en vigueur du contrat au 31 octobre de chaque exercice. Cette contribution annuelle est calculée au prorata temporis si nécessaire.

- La mise en place d'actions de promotion et de communication complémentaires destinées au développement de la station : [à compléter par le candidat].
- Création d'une équipe marketing et commerciale dédiée à la promotion et la commercialisation.
- Création du site internet du casino sur lequel les informations sur les manifestations artistiques de la ville seront relayées.
- Animation du compte Facebook du casino développant toutes les animations auxquelles le casino de Saint Denis participe
- Insertion dans la presse locale et sur les supports internes des animations
- Participation physique de l'encadrement du casino au manifestations avec mise en place de support sur site.

Le détail de son programme relatif aux contributions au développement culturel, touristique, artistique et sportif de la ville est précisé en Annexe 6.

Le non-respect des stipulations du présent article entrainera l'application de la pénalité prévue à l'Article 24.

Ces actions et cette contribution sont mises en œuvre après concertation entre la Collectivité et le Concessionnaire, dans les modalités définies ci-après :

Le cas échéant, le Concessionnaire fera par ailleurs son affaire de l'octroi du crédit d'impôt prévu pour sa participation et sa contribution à des manifestations artistiques de qualité éligibles selon modalités définies au décret n° 2016-838 du 24 juin 2016 pris pour l'application de l'article L. 2333-55-3 du Code Général des Collectivités Territoriales. Le choix des manifestations artistiques de qualité éligibles devra être préalablement arrêté chaque année d'un commun accord avec la Collectivité.

Article 7.4 Organisation du partenariat

Le programme d'animations global du Concessionnaire et les actions financées par lui au titre de l'Article 7.3 doivent être complémentaires avec les diverses animations développées par la Collectivité et ses partenaires. Les actions engagées doivent l'être dans une logique partenariale est équilibrée.

A ce titre, les missions de l'Article 7 doivent à minima :

- faire l'objet d'une concertation annuelle entre la Collectivité et le Concessionnaire.
- être soumises à la Collectivité pour information chaque trimestre de l'exercice concerné
- la programmation et le budget prévisionnel de cette activité d'animation pour chaque exercice doit être soumis et discuté avec la Collectivité pour information au moins trois mois avant le début de l'exercice concerné.

[Proposition d'organisation du partenariat à compléter avec les propositions du candidat permettant de mettre en œuvre un partenariat efficace sur les missions de l'article 7]

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

Le casino propose la mise en place d'une réunion semestrielle. La première concernant le budget et la seconde en milieu d'année pour rééquilibrer le budget.

ARTICLE 8 – BLANCHIMENT ET LUTTE CONTRE L'ADDICTION

Le Concessionnaire s'engage à sensibiliser ses personnels sur l'addiction aux jeux et à conduire une politique ambitieuse d'information à l'égard des joueurs, et de mettre en place les outils et moyens humains et matériels nécessaires à l'identification et la prise en charge des personnes présentant des comportements à risques.

Le Concessionnaire s'engage, dans le cadre de son activité, à faire une stricte application des dispositions législatives et réglementaires relatives à la lutte contre le blanchiment des capitaux, notamment via :

- La sensibilisation du personnel au sujet du blanchiment, la diffusion d'informations, avis ou recommandations émanant de TRACFIN ou de la Police des Jeux.
- L'inscription sur registre ad hoc de toute transaction supérieure à 2000 €, qu'elle concerne aussi bien l'achat de plaques, jetons ou d'unités de mise, que le paiement par le casino des gains réalisés par les joueurs.

ARTICLE 9 – PERSONNEL DE LA DELEGATION

Le Concessionnaire recrute et affecte au fonctionnement du service, le personnel, en nombre et en qualification, qui lui est nécessaire pour remplir sa mission.

Le Concessionnaire s'engage à appliquer, les dispositions de la convention collective de la profession en date du 29 mars 2002 (IDCC 2257), ainsi que tout accord collectif de branche qui lui est ou serait applicable ultérieurement.

Le Concessionnaire s'engage à respecter les dispositions relatives à la reprise du personnel actuellement affecté au Casino, dans les conditions prévues par les articles L.1224-1 et suivants du Code du Travail et de la convention collective en vigueur.

Le Concessionnaire s'engage à se conformer aux prescriptions des articles L.5212-1 à L.5212-4 du Code du Travail relatif à l'emploi des travailleurs handicapés.

Le Concessionnaire s'engage à s'assurer des aptitudes professionnelles ou dispenser la formation idoine de tout membre nouvellement coopté au comité de direction des jeux.

ARTICLE 10 – SUBDÉLÉGATION - MODIFICATION D'ACTIONNARIAT - CESSION

Article 10.1 Subdélégation

La subdélégation de l'exploitation des jeux et de l'animation telles que visées à l'article 1^{er} de l'arrêté du 14 mai 2007 est interdite. Cependant, l'activité de restauration pourra être subdéléguée le cas échéant conformément aux dispositions de l'Article R.321-5 du Code de la Sécurité Intérieure et de l'Article 1^{er} de l'arrêté du 14 mai 2007 modifié par arrêté du 31 décembre 2014.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

Hors de l'interdiction visée à l'alinéa précédent, le Concessionnaire peut confier à des tiers, sous son contrôle et sa responsabilité, l'exécution de prestations utiles à l'exploitation du service.

Article 10.2 Modification d'actionariat

Le présent contrat est consenti notamment en considération de la composition et de la répartition du capital social de la société Concessionnaire à la date de sa signature, à savoir :

- Société FIGACO : 90 %
- Financière Sybille : 10 %

Le Concessionnaire est tenu d'informer la Collectivité de toutes modifications dans la répartition de son capital par rapport à la situation existante lors de la signature du présent contrat, notamment de toutes modifications résultant d'augmentations du capital social, par voie de souscription ou d'apports, ainsi que toutes cessions de blocs d'actions.

L'accord de la Collectivité est préalablement requis en cas de toute modification de l'actionariat initial du Concessionnaire.

Le Concessionnaire se conformera aux dispositions l'article R 321-18 du Code de la sécurité intérieure relatives relatif à la réglementation des jeux dans les casinos concernant les obligations de déclaration auprès du Ministère de l'Intérieur par le Concessionnaire en cas d'évolution de la répartition du capital social et du contrôle, direct ou indirect, du Concessionnaire.

Article 10.3 Cession du contrat

La cession du présent contrat par le Concessionnaire à un tiers est soumise à l'accord préalable explicite de la Collectivité, conformément à la réglementation.

L'autorisation de cession par la Collectivité est suivie de la conclusion entre le Concessionnaire et son successeur d'une convention de cession. Les stipulations contractuelles existantes ne pourront en aucun cas être modifiées, le cessionnaire sera alors entièrement subrogé au Concessionnaire dans les droits et obligations résultant du présent contrat.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

CHAPITRE 3 – MISE EN ŒUVRE DES MOYENS POUR LA REALISATION DE L'OBJET DE LA DELEGATION

ARTICLE 11 – RESPONSABILITÉ DU CONCESSIONNAIRE SUR LE BÂTI

Article 11.1 Généralités

Le Concessionnaire a la responsabilité de l'ouvrage nécessaire à l'exploitation du casino.

Le Concessionnaire s'engage à maintenir le périmètre de l'ouvrage et des équipements afin qu'ils répondent à l'ensemble des exigences du service en matière de jeux, de restauration et d'animation. Le Concessionnaire assure le maintien en parfait état des ouvrages, équipements et installations afin de garantir l'attractivité de l'établissement dans le temps. Tous les ouvrages, installations et matériels nécessaires à la bonne marche de l'exploitation sont entretenus en bon état de fonctionnement et réparés par les soins du Concessionnaire, à ses frais.

Les locaux à usage du service délégué devront satisfaire dans leur disposition et leurs aménagements aux prescriptions réglementaires de l'arrêté du 14 mai 2007 portant réglementation des jeux.

Article 11.2 Programme de travaux

Le Concessionnaire met en œuvre sur la durée du contrat le programme de travaux prévus en Annexe 8.

ARTICLE 12 – CONTINUITÉ DU SERVICE

Le Concessionnaire est tenu d'assurer la continuité du service qui lui est délégué.

Toute interruption du service pour quelque cause que ce soit, d'une durée supérieure à 24 heures doit faire l'objet d'une information immédiate de la Collectivité.

Les parties se réuniront dans les meilleurs délais afin de déterminer les conséquences juridiques, opérationnelles de l'évènement sur la poursuite de leurs relations contractuelles.

Toute interruption persistante ou toute remise en cause non justifiée des activités visées à la définition de l'Article 1^{er} de l'arrêté du 14 mai 2007 entraînant un retrait de l'autorisation de jeux conformément à l'Article L.321-2 du Code de la Sécurité Intérieure est susceptible de fonder une action en résiliation du contrat.

Toutefois, le Concessionnaire sera exonéré de sa responsabilité en cas d'interruption du service dans les cas suivants :

- Au cas où la fermeture d'une des activités du service serait prescrite par l'administration pour un motif dont la responsabilité ne peut être imputable exclusivement au Concessionnaire ;
- En cas d'évènement extérieur au Concessionnaire présentant les caractéristiques d'un cas de force majeure rendant impossible l'exécution du contrat dans toutes ses prescriptions ;
- En cas de destruction ou dommage non fautive de l'ouvrage rendant impossible l'exécution du

service public :

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

- En cas d'une faute imputable à la Collectivité et justifiée par le Concessionnaire.

En cas de grève de son personnel, le Concessionnaire est tenu, dès qu'il en a connaissance, d'aviser la Collectivité. Dans ce cas, le Concessionnaire sera exonéré de sa responsabilité en cas d'interruption partielle ou totale du service.

Dans tous les cas, en cas d'interruption générale ou partielle du service de plus de 24 heures hors cas exonérant le Concessionnaire de sa responsabilité, ce-dernier s'expose aux pénalités, dans les conditions de l'Article 24 du présent contrat.

ARTICLE 13 – RESPONSABILITES ET ASSURANCES

Le Concessionnaire est responsable du bon fonctionnement des installations nécessaires au service de la délégation. Tous les ouvrages, installations et équipements du casino, sont exploités par le Concessionnaire conformément aux dispositions réglementaires en vigueur dans le souci de garantir la continuité du service. Le Concessionnaire est tenu de réparer les préjudices causés aux personnes et les dommages aux biens causés par le fonctionnement du service et des ouvrages dont il a la charge conformément au présent contrat.

A la date de prise d'effet du présent contrat, le Concessionnaire, en sa qualité d'exploitant des équipements du service, doit être détenteur des polices d'assurance couvrant sa responsabilité civile et les dommages aux biens et aux personnes.

Il appartient au Concessionnaire de souscrire auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances françaises ou ressortissantes d'un pays membre de l'Union européenne ou de l'espace économique européen, notoirement solvables, les garanties à même de couvrir les risques liés à l'occupation des locaux, à leur utilisation et à l'exercice des activités comprises dans le périmètre du présent contrat. Dans l'hypothèse où un risque couvert deviendrait non assurable, le Concessionnaire doit en informer la Collectivité dans les plus brefs délais. Les parties se rencontreront alors pour examiner la conséquence en résultant, la Collectivité pouvant décharger le Concessionnaire de son obligation d'assurance au titre du risque concerné.

Le Concessionnaire est tenu de transmettre annuellement avec le rapport prévu à l'Article 21 l'ensemble des attestations d'assurance couvrant les risques prévus au présent Article. Il transmet également à tout moment ces éléments sur simple demande de la Collectivité.

Article 13.1 Assurance multirisques dommages aux biens par le Concessionnaire

Sont notamment à la charge du Concessionnaire les dommages causés aux biens du service, en ce compris tous les aménagements, équipements, installations et matériels.

Les polices d'assurance souscrites par le Concessionnaire couvrent à concurrence de leur valeur de reconstruction ou de remplacement tous les biens du service. Elles couvrent les risques encourus par le Concessionnaire quant à la détention et l'utilisation des biens du service, notamment les risques d'incendie, d'explosions, les dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, vol, bris de glace, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de vandalisme.

Le Concessionnaire contracte également une garantie d'assurance garantissant l'indemnisation des pertes de recettes ou d'exploitation, qu'il subirait ou ferait subir à la Collectivité, à la suite d'un sinistre indemnisé par la compagnie d'assurance. Le Concessionnaire assume dans tous les cas les pertes de recettes pour la part qui le concerne.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

Article 13.2 Assurance responsabilité civile du Concessionnaire

Le Concessionnaire est seul responsable vis à vis des usagers et des tiers de tous accidents, dégâts et dommages de quelque nature qu'ils soient, survenant du fait des biens du service. Le Concessionnaire fera donc son affaire de tous les risques et litiges pouvant survenir du fait de son exploitation.

Il lui appartient de souscrire les garanties couvrant les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile, quel qu'en soit le fondement juridique, qu'il est susceptible d'encourir vis-à-vis des tiers et des usagers à raison des dommages corporels et des dommages matériels et immatériels qui trouvent leurs origines dans l'exécution de ses obligations.

La responsabilité du Concessionnaire s'étend notamment :

- Aux dommages causés par ses agents ou préposés dans l'exercice de leurs fonctions ;
- Aux dommages causés à des tiers du fait de défaut(s) des installations de service ;
- Aux dommages causés aux usagers des ouvrages du service.

En cas de sinistre majeur, les parties se rencontrent sans tarder afin d'envisager la mise en œuvre rapide des solutions opérationnelles visant à pallier ou à défaut réduire la perte d'exploitation subie.

A la demande de la Collectivité, le Concessionnaire est tenu de communiquer les contrats en cours de validité couvrant la totalité des risques énoncés ci-dessus.

CHAPITRE 4 – CONDITIONS FINANCIERES

ARTICLE 14 – ECONOMIE GENERALE DU CONTRAT

Le prélèvement communal et la contribution financière du Concessionnaire au profit de la Collectivité d'une part, et la tarification pratiquée dans les différents secteurs d'activité de l'exploitation d'autre part, fixent l'économie générale du présent contrat.

Le compte d'exploitation prévisionnel du Concessionnaire est en annexe 1 du présent contrat.

ARTICLE 15 – PRÉLÈVEMENT COMMUNAL SUR LE PRODUIT BRUT DES JEUX

En application des dispositions de l'Article L.2333-54 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Concessionnaire verse chaque année à la Collectivité un prélèvement sur le produit brut des jeux, calculé notamment selon les dispositions des Articles L.2333-55-1 et L.2333-55-2 du code précité, et après application des différents abattements prévus par la législation en vigueur et notamment du premier abattement de plein droit de vingt-cinq pour cent (25 %) prévu au 3^{ème} alinéa de l'Article L.2333-54 précité.

Le prélèvement communal est fixé comme suit :

Taux appliqué au produit net taxable, c'est-à-dire le produit brut des jeux diminué des abattements légaux : 14% XX% [LE TAUX PROPOSE PAR LE CANDIDAT NE PEUT ETRE INFÉRIEUR A 14%]

Le prélèvement communal sera liquidé mensuellement aux mêmes dates et dans les mêmes formes que celui de l'Etat, conformément aux dispositions des articles L.2333-54, L.2333-55-2 et D.2333-82-2 du Code Général des Collectivités Territoriales et selon les modalités visées à l'Article 1^{er} de l'arrêté du 29 octobre 2010 relatif à l'encaissement, au recouvrement et au contrôle des prélèvements spécifiques aux jeux de casino.

ARTICLE 16 – LES CONTRIBUTIONS DU CONCESSIONNAIRE AU DÉVELOPPEMENT ARTISTIQUE, CULTUREL ET TOURISTIQUE DE LA COLLECTIVITÉ

Confer article 7.

ARTICLE 17 – IMPOTS ET TAXES

Tous les impôts et taxes établis par l'Etat ou les Collectivités territoriales et liés à l'exploitation du service couvert par le présent contrat, sont à la charge du Concessionnaire.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

ARTICLE 18 – REEXAMEN DES CONDITIONS FINANCIERES DU CONTRAT

Pour tenir compte des changements dans les conditions de fonctionnement du service, les conditions financières d'exécution du contrat peuvent être soumises à révision, sur demande soit de la Collectivité, soit du Concessionnaire, ceci dans les cas définis ci-après :

Conformément aux stipulations de l'article R.3135-1 du Code de la Commande Publique :

- En cas de modifications de la législation impactant significativement l'activité en cause, notamment celle spécifique applicable aux casinos ;
- En cas de circonstances extérieures et imprévisibles, entraînant un bouleversement de l'économie du contrat, conformément aux principes de la jurisprudence administrative ;
- En cas de création de nouveaux impôts, taxes, redevances ou participations, ou d'augmentation sensible de ceux-ci, impactant substantiellement à la baisse le résultat du casino ;
- En cas de suppression d'impôts, taxes, redevances ou participations, ou de diminution sensible de ceux-ci, impactant substantiellement à la hausse le résultat du casino.

Les nouvelles conditions financières seront définies le cas échéant par avenant.

Il est également possible de procéder à une modification du contrat dans les cas de figure décrits aux articles R.3135-2 à -9 du Code de la commande publique :

- Des travaux ou services supplémentaires sont devenus nécessaires et ne figuraient pas dans le contrat de concession initial, à la condition qu'un changement de concessionnaire soit impossible pour des raisons économiques ou techniques tenant notamment aux exigences d'interchangeabilité ou d'interopérabilité avec les équipements, services ou installations existants acquis dans le cadre de la concession initiale.
- Lorsque la modification est rendue nécessaire par des circonstances que la Personne Publique ne pouvait pas prévoir ;
- Lorsqu'un nouveau Concessionnaire se substitue au Concessionnaire, en application d'une des clauses du contrat ou dans le cas d'une cession du contrat du fait d'opérations de restructuration au sein du Concessionnaire;
- Dans les cas de modification non substantielle au sens de l'article R.3135-7 ou de modification de faible montant au sens de l'article R.3135-8.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

CHAPITRE 5 – SUIVI DE LA DELEGATION PAR LA COLLECTIVITE

ARTICLE 19 – APPLICATION DU RGPD

La Collectivité ne requiert du Concessionnaire aucun traitement de données à caractère personnel au sens de la législation relative à la protection des données personnelles, et notamment du RÈGLEMENT (UE) 2016/679 DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel (règlement général sur la protection des données « RGPD »).

Le Concessionnaire décide seul des finalités et modalités de mise en œuvre des éventuels traitements de données à caractère personnel qu'il met en œuvre pour la gestion du service public, et en assume l'entière responsabilité.

Le Concessionnaire s'engage, s'il met en œuvre de tels traitements, à respecter la législation applicable en matière de protection des données personnelles. Il assure, notamment à l'occasion de la collecte des données personnelles auprès des usagers et de son personnel, l'information effective de ces derniers telle que prévue par le RGPD (articles 13 et 14).

Les informations transmises par le Concessionnaire à la Collectivité au titre de son obligation d'information périodique sur l'activité du service doivent être expurgées de toute donnée à caractère personnel.

ARTICLE 20 – CONTRÔLE DE L'EXECUTION DE LA DELEGATION

Pendant toute la durée d'exploitation du service, la Collectivité peut à tout moment et, éventuellement, par l'intermédiaire de ses représentants, mandataires, conseils ou agents spécialement accrédités, exercer toutes vérifications que la Collectivité estime nécessaire à son devoir de contrôle en ce qui concerne l'exécution du présent contrat et la vérification des informations communiquées dans le rapport annuel.

Ces contrôles pourront prendre la forme de contrôles inopinés ou de contrôles organisés.

En tout état de cause, le Concessionnaire devra prendre toutes mesures pour laisser le libre accès des salles de jeux et de tous autres locaux dépendants aux représentants de la Collectivité ; les représentants du Concessionnaire étant tenus de se soumettre à leur contrôle et de se prêter à toutes leurs investigations. A ce titre, pour les besoins de leur contrôle, les représentants de la Collectivité pourront obtenir communication de tous documents visés aux articles R.3131-2 à -4 du Code de la Commande Publique quel qu'en soit le support, et en obtenir la copie.

ARTICLE 21 – RAPPORT ANNUEL DU CONCESSIONNAIRE

Article 21.1 Contenu du rapport annuel

Conformément à l'Article L.1411-3 du Code Général des Collectivités Territoriales et à l'article L.3131-5 du Code de la commande publique, le Concessionnaire produit et transmet à la Collectivité chaque

Accusé de réception
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

année, avant le 1^{er} juin, un rapport comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution de la délégation de service public et une analyse de la qualité de service assortie d'une annexe permettant à la Collectivité d'apprécier les conditions d'exécution du service public.

Le rapport mentionné devra se conformer notamment aux prescriptions des articles R.3131-2 à -4 du Code de la commande publique. A ce titre, il devra notamment respecter les principes comptables d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes retenues pour l'élaboration de chacune de ses parties, tout en permettant la comparaison entre l'année en cours et les précédentes.

Toutes les pièces justificatives des éléments de ce rapport sont tenues par le Concessionnaire à la disposition de la Collectivité dans le cadre de son droit de contrôle. La non-production de ce rapport constitue une faute contractuelle et entraîne le paiement de pénalités, dans les conditions de l'Article 24 du présent contrat.

Par ailleurs, le rapport annuel devra présenter les perspectives pour l'établissement à moyen terme, en termes d'évolution du Produit Brut des Jeux sur les prochaines années et notamment les variations par rapport au prévisionnel.

En complément du rapport annuel, le Concessionnaire remet dans les mêmes conditions les éléments suivants :

- Bilan détaillé de la société dédiée à l'exploitation du casino (actif / passif) ;
- Compte de résultat de la société dédiée à l'exploitation du casino ;
- Soldes intermédiaires de gestion de la société dédiée à l'exploitation du casino.

Article 21.2 Réunion de présentation du rapport annuel

La Collectivité pourra demander, dans la limite d'une fois par an, la participation de représentants du Concessionnaire à une réunion de présentation ayant pour objet le rapport annuel d'exploitation du Casino. La convocation à la réunion est envoyée au titulaire au moins dix jours avant la date de la réunion.

ARTICLE 22 – DONNÉES SUR LE SERVICE

En application des dispositions de l'article L.3131-2 du Code de la commande publique, le Concessionnaire doit fournir annuellement à l'autorité concédant, en même temps que le rapport annuel prévu à l'Article 21, sous format électronique dans un standard ouvert librement réutilisable et exploitable par un système de traitement automatisé, les données et les bases de données collectées ou produites à l'occasion de l'exploitation du service public.

- Les bases de données concernées sont les suivantes :
- Fichier clients

[A COMPLETER CANDIDAT]

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

CHAPITRE 6 – GARANTIES, SANCTIONS ET FIN DU CONTRAT

ARTICLE 23 – GARANTIE À PREMIERE DEMANDE

Dans les quinze jours qui suivent la notification du contrat, le Concessionnaire fournit à la Collectivité une garantie bancaire à première demande d'un montant de 200 000 €, qui sera annexée au présent contrat (Annexe 2) lui permettant de recouvrer :

- Le paiement des pénalités dues par le Concessionnaire en cas de non versement dans les conditions prévues par l'Article 24 du présent contrat ;
- Le paiement de toutes les sommes restant dues par le Concessionnaire à l'expiration du présent contrat.

ARTICLE 24 – PENALITES

La Collectivité peut appliquer des pénalités au Concessionnaire, sans mise en demeure, dans les cas suivants :

- En cas d'interruption générale ou partielle du service de plus de 24 heures hors cas exonérant le Concessionnaire de sa responsabilité, conformément à l'Article 12 du contrat : 10 000 € par jour d'interruption au-delà de 24 heures;
- En cas remise tardive ou absence de remise des documents visés à l'Article 21 du présent contrat : 1 000 € par jour calendaire de retard constaté ;
- En cas de non-respect de ses obligations relatives secteur jeux telles que définies au sein de l'Article 5 du présent contrat : 5 000 € par constat;
- En cas de non-respect de ses obligations relatives secteur restauration telles que définies au sein de l'Article 6 du présent contrat : 5 000 € par constat;
- En cas de non-respect de ses obligations relatives secteur animation telles que définies au sein de l'Article 7 du présent contrat : 10 000 € par constat et versement de la totalité des sommes dues annuellement au titre du développement touristique, culturel, artistique et sportif ;
- En cas de non-respect de ses obligations relatives à la réalisation du programme de travaux prévu à l'Article 11.2 : 20 000 € par constat avec obligation de se conformer au programme dans un délai d'un mois.
- [Le régime des pénalités sera complété en fonction du contenu du mémoire technique du candidat et de la nature de ses engagements].

Par ailleurs, conformément à l'Article L.8222-6 du Code du Travail, le Concessionnaire est tenu de se conformer aux formalités des Articles L.8221-3 à L.8221-5 sous peine des pénalités encourues en application des Articles L.8224-1, L.8224-2 et L.8224-5 dudit code.

Le Concessionnaire s'acquitte du paiement des pénalités mises à sa charge par la Collectivité dans un délai maximal de trente (30) jours à compter de la réception de leur notification. A défaut ces pénalités seront prélevées sur le montant de la garantie à première demande, prévue à l'Article 23 du présent contrat.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

Ces sanctions pécuniaires sont exclusives des indemnités ou dommages et intérêts que le Concessionnaire peut être amené à verser à des utilisateurs ou à des tiers par suite de manquement aux mêmes obligations.

ARTICLE 25 – RESILIATION POUR FAUTE DU CONCESSIONNAIRE

La résiliation du présent contrat pour faute peut être prononcée en cas de manquement grave et répété dans l'exécution du présent contrat mettant en cause la continuité du service après une mise en demeure préalable d'avoir à remédier aux manquements constatés et imputables au Concessionnaire, restée sans effet durant un (1) mois après sa notification au Concessionnaire.

En cas de résiliation pour faute, le Concessionnaire :

- n'aura droit à aucune indemnisation de la Collectivité mis à part une indemnisation des Biens de reprise que la Collectivité souhaiterait racheter au Concessionnaire,
- devra indemniser la Collectivité du préjudice dument justifié, direct et certain que la Collectivité supporte du fait de la résiliation anticipée du contrat. Le montant du préjudice est plafonné à 500 000 EUR au titre des pénalités applicables. Il pourra être prélevé directement par la Collectivité sur la garantie souscrite en vertu des dispositions de l'Article 23 du contrat.

Les indemnités seront réglées dans un délai de six (6) mois à compter de la date de résiliation du contrat.

ARTICLE 26 – RESILIATION DU CONTRAT POUR MOTIF D'INTERET GENERAL

La Collectivité peut à tout moment, avant l'expiration du terme du contrat et moyennant indemnisation, résilier unilatéralement le contrat pour un motif d'intérêt général.

Toute résiliation prononcée par la Collectivité au titre du présent article sera notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier et prendra effet six (6) mois après la date figurant sur ladite notification.

Le Concessionnaire a droit à l'indemnisation égale à la somme :

- De l'indemnisation des Biens de reprise que la Collectivité souhaiterait racheter au Concessionnaire,
- du montant préjudice dument justifié, direct et certain que le Concessionnaire supporte du fait de la résiliation anticipée du contrat. Le montant du préjudice subi est plafonné à 500 000 EUR.

Les indemnités seront réglées dans un délai de six (6) mois à compter de la date de résiliation du contrat.

ARTICLE 27 – RESILIATION DU CONTRAT POUR FORCE MAJEURE

La Collectivité peut mettre fin de manière anticipée au présent contrat de plein droit en cas de destruction par cas de force majeure des ouvrages dédiés au service délégué rendant définitivement impossible l'exécution du contrat.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

Le Concessionnaire n'aura droit à aucune indemnisation de la Collectivité mis à part une indemnisation des Biens de reprise que la Collectivité souhaiterait racheter au Concessionnaire, augmenté le cas échéant de l'indemnisation associé à la reprise des amortissements des biens de retour.

Il est précisé qu'à défaut de mise à disposition du terrain à la commune à la date de démarrage des travaux, le contrat sera résilié dans les conditions du présent article.

Les indemnités seront réglées dans un délai de six (6) mois à compter de la date de résiliation du contrat.

ARTICLE 28 – REDRESSEMENT ET LIQUIDATION JUDICIAIRE

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du Concessionnaire, la Collectivité met en demeure l'administrateur ou le liquidateur de se prononcer sur la continuité d'exécution du présent contrat, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée dans le mois suivant le prononcé du jugement.

En cas de mise en demeure restée sans réponse plus de 30 jours à compter de sa réception, l'administrateur ou le liquidateur sera réputé renoncer à la continuation de l'exécution du présent contrat et dans ce cas, il sera résilié de plein droit dans les conditions de l'Article 25 du présent contrat.

ARTICLE 29 – CONTINUITE DU SERVICE EN FIN DE CONTRAT

Pendant les six (6) mois précédant l'expiration du présent contrat, la Collectivité a la faculté de prendre toutes les mesures utiles pour assurer la continuité du service en fin de contrat, en réduisant au maximum la gêne qui pourrait en résulter pour le Concessionnaire.

En toute hypothèse, le Concessionnaire frappé de déchéance ou privé de l'autorisation de jeux ministérielle en cours de contrat ou non reconduit au terme de celui-ci s'engage à permettre la continuité du service public.

La Collectivité réunit les représentants du Concessionnaire ainsi que, le cas échéant, ceux du nouvel exploitant, pour organiser le transfert de l'exploitation du service délégué et notamment pour permettre au Concessionnaire d'exposer les principales consignes et les modes opératoires à suivre pour le fonctionnement des ouvrages, équipements et installations du service délégué.

Un (1) an au moins avant la fin du contrat, le Concessionnaire remet à la Collectivité une liste de tous les contrats d'approvisionnement, de fournitures, de location ou de services (électricité, téléphone, matériel d'exploitation, etc.) qui détaille les éléments principaux de chaque contrat (objet, fournisseur, conditions financières) afin de permettre à la Collectivité de préparer la transition entre le contrat actuel et le nouveau contrat.

ARTICLE 30 – SORT DU PERSONNEL EN FIN DE CONTRAT

Un (1) an avant la date d'expiration du présent contrat, le Concessionnaire communique à la Collectivité les renseignements suivants concernant les personnels affectés au service délégué :

- Effectif du comité de direction - statut social des membres ;
- Effectif de chaque secteur d'activité compris dans le périmètre de la délégation ;
- Effectif par filière d'emploi et qualification professionnelle ;

Accusé de réception
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

- Effectif des services administratifs ;
- Ancienneté dans le service et dans la qualification ;
- Modifications aux contrats de travail prévues sous l'égide de la présente délégation ;
- Existence éventuelle dans les contrats ou statuts de clauses ou de dispositions pouvant empêcher le transfert desdits contrats à un autre exploitant.

En cas de reprise du contrat de délégation par tout nouveau Concessionnaire, il sera fait application des dispositions de l'Article L.1224-1 du Code du Travail et de la convention collective applicable.

ARTICLE 31 – SORT DES BIENS EN FIN DE CONTRAT

Six (6) mois avant la fin du présent contrat la Collectivité et le Concessionnaire établissent un inventaire contradictoire et détaillé des biens destiné à évaluer les actifs de la délégation. Ce document devra distinguer le régime des différents biens de la délégation (bien propres, de retour ou de reprise).

Article 31.1 - Biens de retour

A la fin du contrat, pour quelque cause que ce soit, les biens de retour objet du présent contrat deviennent propriété de la Collectivité.

Ces biens de retour reviennent gratuitement à la Collectivité à l'expiration de la durée normale du contrat.

Article 31.2 - Biens propres du Concessionnaire

A l'expiration du présent contrat, le Concessionnaire conservera la propriété sur les biens retenus pour être des biens propres.

Article 31.3 - Biens de reprise

A la fin de la présente convention, les biens de reprise seront, sur demande expresse de la Collectivité, acquis par elle moyennant le paiement d'une indemnité correspondant à leur valeur vénale majorée s'il y a lieu de la taxe sur la valeur ajoutée à reverser au Trésor public.

A défaut d'accord sur la valeur de reprise des biens une estimation sera effectuée par un expert judiciaire nommé sur simple requête présentée au Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent.

Cet expert sera désigné à la demande de la partie la plus diligente, et, au plus tard, le premier jour du dernier exercice d'exploitation de la délégation.

La valeur des biens de reprise, établie par détermination amiable, ou à défaut, à dire d'expert, sera payée dans les trois (3) mois de leur acquisition par la Collectivité.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 32 – CONCILIATION

La procédure de conciliation est ouverte par la notification de l'une ou l'autre des parties au contrat de l'existence d'une contestation sur l'interprétation ou l'application d'une clause du présent contrat. Cette notification tient en suspens la saisine du juge tant que la procédure de conciliation qu'elle déclenche n'est pas considérée comme ayant échoué au sens du présent article.

L'ouverture de la procédure de conciliation implique la tenue d'au moins une réunion au cours de laquelle les parties pourront intervenir personnellement ou être représentées, à leurs frais, par un conciliateur de leur choix. Outre leur représentant, les deux parties peuvent convenir de recourir à un conciliateur appartenant à une liste d'experts du tribunal administratif compétent appelé à présider le comité de conciliation ainsi formé et dont l'indemnité sera partagée entre les parties.

Le comité de conciliation règle ses travaux sur une période maximum de deux mois à dater de la première réunion. La procédure de conciliation est considérée comme ayant échoué au terme de la période de deux mois ou, durant cette période, à la date de réception de la notification de la décision de refus définitif de l'une des parties de poursuivre la procédure engagée.

ARTICLE 33 – CONTENTIEUX

En cas d'échec de la procédure de conciliation, les contestations qui s'élèveront entre le Concessionnaire et la Collectivité au sujet du présent contrat seront présentées au Tribunal Administratif de Saint-Denis de la Réunion.

ARTICLE 34 – VALIDITE DES CLAUSES

Toutes les clauses et conditions du présent contrat en ce compris l'exposé préalable et les annexes qui en font partie sont de rigueur. Chacune d'elles est une condition déterminante du présent contrat sans laquelle les parties n'auraient pas contracté ou aurait contracté différemment, sous réserve des stipulations ci-après relatives à la validité.

Le présent contrat traduit l'ensemble des engagements pris par les parties contractantes dans le cadre de son objet. Il annule et remplace tous accords écrits et verbaux, remis ou échangés entre les parties, antérieurement à sa signature.

Au cas où l'une quelconque des stipulations du présent contrat serait déclarée nulle ou inapplicable par quelque juridiction que ce soit et ce, par une décision passée en force de chose jugée, cette stipulation sera supprimée sans qu'il en résulte la nullité de l'ensemble du contrat dont toutes les stipulations conservées trouveront à s'appliquer pleinement.

S'il apparaissait que l'une quelconque des stipulations et conditions du présent contrat contrevient aux dispositions d'un traité, d'une loi, d'une réglementation, nationale ou internationale, les parties s'engagent à ne pas résilier le présent contrat et à y apporter, dans le respect de son économie, toutes les modifications nécessaires pour le mettre en conformité avec ces dispositions sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée à ce titre par les deux parties aux présentes.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

ARTICLE 35 – DROIT APPLICABLE

Le présent contrat est régi par le droit français.

ARTICLE 36 – ELECTION DE DOMICILE

Le Concessionnaire fait élection de domicile à l'adresse visée au présent contrat, et dans tous les cas, sur le territoire de la commune d'implantation du casino, conformément aux dispositions de l'Article 12–III de l'arrêté du 14 mai 2007 portant réglementation des jeux.

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

CHAPITRE 8 - DOCUMENTS ANNEXÉS

ANNEXE 1 – COMPTE D'EXPLOITATION PREVISIONNEL

ANNEXE 2 - GARANTIE A PREMIERE DEMANDE

ANNEXE 3 – CONDITIONS D'EXPLOITATION DES JEUX (PIECE 3-C de l'offre du candidat)

ANNEXE 4 – CONDITIONS D'EXPLOITATION DE LA RESTAURATION (PIECE 3-D de l'offre du candidat)

ANNEXE 5 – CONDITIONS D'EXPLOITATION DE L'ANIMATION INTERNE (PIECE 3-E de l'offre du candidat)

ANNEXE 6 – CONTRIBUTION AU DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE, CULTUREL, ARTISTIQUE ET SPORTIF DE LA VILLE (PIECE 3-F de l'offre du candidat)

ANNEXE 7 – PLANS

ANNEXE 8 – PROGRAMME DE TRAVAUX (PIECE 3-H de l'offre du candidat, et PIECE 4-A si variante à 15 ans retenue).

Fait en 3 exemplaires originaux,

A Saint-Denis de la Réunion, le.....

Le Maire

Le Concessionnaire

Transmission en Préfecture de Saint-Denis le

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020



Saint-Denis, le 17 décembre 2019.

OBJET : REPONSES AUX QUESTIONS EVOQUES AU COURS DE L'AUDIENCE DE NEGOCIATION

Suite à la réunion du 2 décembre 2019 relative aux négociations liées au renouvellement du cahier des charges du casino de Saint-Denis, j'ai l'honneur de vous transmettre les éléments de réponse relatifs aux vingt-sept questions abordées par la commission lors de l'audience de négociation.

Qualité du projet d'établissement

1) *Dans le cadre de votre projet d'établissement, vous évoquez un certain nombre de publics-cibles. Pouvez-vous préciser quel public-cible est considéré comme prioritaire et pouvez-vous justifier ce choix ?*

REPONSE : Du fait de notre offre large et ouverte, notre public cible est un public de « joueurs » au sens large. Notre offre nous permettant d'être très actif sur toute la segmentation de la clientèle.

Mais le principe de « Pareto » s'appliquant aussi aux casinos les clients « gros contributeurs » font partie de notre public cible et une attention particulière leur est donnée.

2) *Vous semblez évoquer les deux hypothèses suivantes en matière d'horaires d'ouverture :*

- *Tous les jours de 9h à 2h00, et jusqu'à 4h les vendredis, samedis et veilles de fête*
- *Tous les jours de 8h à 5h (afin que ces horaires soient inscrits au cahier des charges)*

Pouvez-vous confirmer que vous souhaitez retenir la première hypothèse et merci de préciser les conditions de la seconde hypothèse.

REPONSE : Nous demandons que soit inscrit dans le cahier des charges une amplitude horaire de 8h00 à 5h00 afin de pouvoir, le cas échéant, créer un événement ponctuel et exceptionnel (nuit Blanche...). Le principe est d'éviter si



besoin de recourir à un avenant pour une simple modification ponctuelle d'un horaire d'ouverture ou de fermeture.

Les horaires d'ouvertures classiques restant 10h00 à 2h00 du dimanche au jeudi et 10h00 à 4h00 vendredi, samedi et veilles de jours fériés.

L'ouverture du casino à 9h00 du matin pourra être envisagée dès que des avancées technologiques nous le permettront.

3) Communication

- *Détaillez le budget prévisionnel du plan de communication*
- *Précisez la fréquence prévisionnelle des actions de communication*
- *Justifiez l'absence de certains canaux de communication (SMS, emailing, affichage PLV etc.)*

REPONSE : La création de deux postes marketing et commercial (60 K€/an) nous permettra de faire en interne :

- La création du site internet
- La création et la réalisation d'animations en interne
- La création de campagnes SMS
- L'encartage des clients
- La prise en charge des clients lors des animations
- La création de nos supports visuels

Budget prévisionnel (147 K€) :

- Insertion presse : 20 K€/an
- Campagnes SMS : 12 K€/an
- Kakemonos : 1 K€/an
- Divers : 9 K€
- Offerts bar : 60 K€
- Animation interne : 45 K€

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20200215-2019-12-17
 Date de télétransmission : 20/02/2020
 Date de réception préfecture : 20/02/2020



Il y aura également une campagne « SMS » par semaine.

Notre communication est presque entièrement basée sur les campagnes « SMS » et l'affichage interne.

Les campagnes emails groupées finissent dans les indésirables et le coût des affiches en 4 par 3 est trop important par rapport au public ciblé, sachant que seul environ 5% de la population est « joueuse ».

4) *A quelle échéance le site internet sera mis en place ? Comment sera-t-il géré et actualisé (Rôle du ou des E.T.P dans la gestion du site, coût de création du site internet etc.) ?*

REPONSE : Le site internet sera mis en place dès la signature du cahier des charges. Il sera créé et géré en interne, il n'aura donc pas de coût externe sauf celui de l'hébergement du site (1.5K€/an).

5) *Comment assurez-vous que la politique de l'établissement et le traitement des données à caractère personnel qui est réalisé dans le cadre de l'exploitation du casino soit en adéquation avec le R.G.P.D ?*

REPONSE : le traitement des données est effectué uniquement en interne et chaque personne se connecte avec son propre identifiant et mot de passe personnel.

Aucune donnée ne sort du casino hors campagne « SMS » et cela uniquement pour les clients ayant signé le formulaire sur lequel ils nous autorisent expressément à leur envoyer des « SMS ».

Chaque « SMS » comporte un « STOP SMS ».

Le délégué à la protection des données est le directeur général de l'établissement.

Qualité de l'offre sur les trois activités obligatoires du casino

6) Jeux de hasard

Vous prévoyez d'installer 200 machines à sous dans le cadre du futur contrat. Merci de préciser le calcul de la surface disponible pour accueillir un nombre aussi important de MAS dans les murs du casino.

REPONSE : Nous disposons de deux plateaux de 500 m2, nous sommes actuellement avec un nombre de 175 machines à sous, l'augmentation de 25 machines supplémentaires se fait sans aucune difficulté. Les plans fournis sur le dossier initial intègrent l'extension.



Merci de justifier votre stratégie quant au maintien du nombre de machines à sous sur la durée du contrat.

REPONSE : Le nombre de machines n'est pas figé, nous n'hésiterons pas à augmenter notre parc si nous en percevons le besoin.

Confirmez-vous la disparition la transformation du patio fumeur du 1^{er} étage en un bar des sports ?

REPONSE : Oui, nous vous confirmons la suppression du patio fumeur et la création d'un bar des sports.

Quelles sont les mises minimums pour les jeux de tables traditionnels ?

REPONSE : Les mises minimums aux jeux de tables sont de 1 €

7) Restauration

Merci de préciser la capacité du restaurant en nombre de couverts.

REPONSE : La capacité maximum d'accueil varie de 70 à 100 personnes selon dispositions.

Vous souhaitez obtenir le label « EcoTable ». Quelles sont les modalités d'obtention du label et les retombées espérées ?

REPONSE : Le subdélégué est en charge d'obtenir cette labélisation. Il fera en ce sens toutes les démarches nécessaires.

Pouvez-vous présenter les charges prévisionnelles liées à l'activité de restauration ?

REPONSE : Le restaurant étant subdélégué, nous évaluons les charges prévisionnelles à la charge du casino à environ 5.000 euros par mois (climatisation, électricité, conformité...).

Pouvez-vous justifier le choix d'une ouverture exclusivement le soir ?

REPONSE : Le restaurant est situé sous le casino et a donc un accès difficile pour les clients. Dès la pérennisation de l'activité soir, un développement sur le midi sera étudié par la société en charge de cette activité.

Quel type de restauration sera proposé par le bar des sports ?

REPONSE : Au niveau du bar des sports il sera proposé une restauration de type snacking que les clients pourront déguster au bar ou sur leurs machines.

Merci de justifier les horaires d'ouverture du restaurant et de préciser les modalités d'évaluation du chiffre d'affaires prévisionnel.



REPONSE : les horaires d'ouverture du restaurant ont été fixé comme suit : de 19h00 à 1h30 du mardi au jeudi et de 19h00 à 3h30 les vendredis et samedis et veilles de jours fériés.

Le chiffre prévisionnel est de +2 % chaque année. Sur 260 jours d'ouverture par an, le restaurant devrait servir entre 11.000 et 12.000 couverts (à minima 42 couverts/jour) avec un ticket moyen de 35 euros environ.

8) Animation

Quelle est la fréquence d'organisation des tournois de poker ?

REPONSE : Les tournois de poker auront une fréquence trimestrielle avec des structures de jeux relativement importantes pour attirer les gros joueurs de l'océan indien.

Contribution au développement touristique, culturel et artistique de la ville

9) *Quelles sont les démarches à entreprendre pour l'obtention du label « Qualité tourisme Île de la Réunion » et quelles sont les retombées espérées ?*

REPONSE :

Au travers de cette démarche, notre objectif reste l'excellence.

Le casino de Saint-Denis a retenu la qualité comme l'un de ses axes stratégiques majeurs. Cette qualité constitue un enjeu important son activité touristique qui se trouve confrontée à la concurrence des deux autres établissements de jeu de la réunion (Saint-Gilles et Saint-Pierre).

Les objectifs de la démarche qualité sont tout d'abord d'améliorer la qualité des services touristiques, d'ajouter une garantie supplémentaire au consommateur sur la prestation qu'il est en droit d'attendre, d'amener un élément de différenciation de la destination par rapport à sa concurrence et enfin de renforcer une image de qualité de la réunion en matière d'accueil, de service et de professionnalisme.

Dans le souci de conforter la qualité de son offre, cette démarche qualité à destination des prestataires touristiques des différents secteurs d'activité va au-delà de la satisfaction des touristes et de la volonté de promouvoir notre établissement engagé dans une démarche qualité. Notre objectif affiché est d'accroître la fréquentation et de fidéliser nos clients.



Depuis le 30 mars 2011, le dispositif de qualité est reconnu dans le plan qualité tourisme et offre l'opportunité aux hôtels, hôtels restaurants et restaurants de présenter leur candidature à la marque « Qualité Tourisme ». Afin de répondre aux critères de la qualité dans les services et prestations proposées, et offrir aux clients une garantie supplémentaire, des audits mystères sont également effectués par un cabinet indépendant.

L'adhésion relève d'une démarche volontaire du casino qui doit répondre aux critères suivants

- Respecter les règles d'hygiène et de sécurité pour son secteur d'activité
- Etre à jour des cotisations sociales et fiscales
- Disposer du classement règlementaire si existant pour l'activité
- Justifier l'existence légale de l'entreprise (RCS, SIRENE, K/bis.....)
- Justifier son inscription auprès des organismes compétents dans le secteur d'activité concerné (DJSCS, DEAL, DM SOI.....)

De plus, il s'engage à accepter et à respecter toutes les conditions qui figurent dans le règlement général de la charte, notamment l'organisation de l'écoute clients.

10) *Merci de présenter une liste prévisionnelle des associations sportives que vous souhaitez soutenir.*

REPONSE :

Il apparait prématuré de présenter à ce stade une liste des associations sportives que le casino entendrait soutenir. Le casino, au travers du cahier des charges en cours, subventionne environs soixante-dix associations sportives dyonsiennes. Le club phare de football le « SDFC » resterait bien évidemment un incontournable de ces soutiens financiers. Quant aux autres, ils seront débattus chaque année auprès d'une commission d'attribution mixte « CASINO / MAIRIE ».

11) *Merci de présenter une liste prévisionnelle des associations culturelles que vous souhaitez soutenir.*

REPONSE :

Il apparait également prématuré de présenter à ce stade une liste des associations culturelles. Le casino au travers du cahier des charges en cours subventionne

SOCIÉTÉ TOURISTIQUE D'HOTELLERIE ET DE CASINO DE LA RÉUNION
 S.A. au capital de 300 000 € - R.C. Saint-Denis N°73 B 21 - Siren 310 879 889
 Siège Social : Place Santa Garriga - B.P. 1041 Saint-Denis Cedex 97481 - Réunion
 Téléphone : 02 62 41 33 33 - Fax : 02 62 41 11 84
 Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20200215-20/02/2020
 Date de télétransmission : 20/02/2020
 Date de réception préfecture : 20/02/2020

SOCIÉTÉ TOURISTIQUE D'HOTELLERIE ET DE CASINO DE LA RÉUNION
 S.A. au capital de 300 000 € - R.C. Saint-Denis N°73 B 21 - Siren 310 879 889
 Siège Social : Place Santa Garriga - B.P. 1041 Saint-Denis Cedex 97481 - Réunion
 Téléphone : 02 62 41 33 33 - Fax : 02 62 41 11 84



beaucoup d'associations culturelles dyoniennes. Des évènements resteront des incontournables : « Fête du 20 décembre – Electropicales... » Quant aux autres ils seront débattus chaque année auprès d'une commission d'attribution mixte « CASINO / MAIRIE ».

12) Merci de préciser les modalités de sélection de la MAQ chaque année et l'organisation de comités de gestion (article 7.4 du cahier des charges)

REPONSE :

Le casino présentera à la mairie un candidat porteur du projet de manifestation artistique de qualité (MAQ). Cette candidature pourra être étudiée par une commission mixte où le candidat exposera la nature de son festival. La commission donnera un avis consultatif et s'en remettra à une délibération du conseil municipal qui validera ou invalidera la proposition.

Qualité des conditions financières de l'offre

13) Merci de préciser la façon dont vous avez calculé la montée en charge du PBJ sur la durée du contrat.

REPONSE : La montée en charge du PBJ est présentée de façon linéaire (+3%) sur toute la durée.

14) Quelles sont les hypothèses de fréquentation prévisionnelles ?

REPONSE : Nous avons une dépense moyenne par client de 80 €, nous ne faisons pas sur une augmentation de cette dépense mais sur une hausse de la fréquentation, soit + 9.000 clients par an.

15) Quel est le ticket moyen pour la restauration afin de vérifier la soutenabilité de ces hypothèses ?

REPONSE : le ticket moyen est prévu aux alentours de 35 €.



16) Merci de préciser le détail du poste « autres charges » présent dans votre CEP et qui représente un montant moyen de 2,4 M d'€ par an sur la durée du contrat.

REPONSE :

- Honoraires commissaires aux comptes 35 K€
- Honoraires avocat 33 K€
- Management fees / consulting 1 277 K€
- Electricité 180 K€
- Petit équipement 32 K€
- Consommables machines 70 K€
- Loyers bureaux 45 K€
- Assurances 98 K€
- Transport 25 K€
- Déplacements 70 K€
- Réception 25 K€
- Téléphone/internet 33 K€
- Frais bancaires 44 K€
- Cotisations syndicales 8 K€

Je tiens à votre disposition le détail, mais ceux-ci sont les postes plus importants permettant ainsi de détailler le poste « autres charges ».

17) Pouvez-vous détailler puis justifier le poste « marketing et communication » qui semble peu important au regard des enjeux pour la future exploitation.

REPONSE : Le poste marketing et communication peut paraître peu important, mais il n'apparaît pas dans ce compte les deux postes à créer qui permettront grâce à leur savoir-faire de minimiser les coûts :

Création du site internet, création du compte « FACEBOOK », création de tous les supports visuels, animations en interne des jeux, communication au travers de la carte de fidélité.



18) *Concernant les recrutements de personnel supplémentaire sur l'exploitation, quelle est la répartition exacte de ces entre les différents secteurs (jeux, restauration, marketing/communication, appui, direction, etc.) et le chiffrage financier de ces évolutions. Merci de justifier l'évolution des charges de personnel sur la durée du contrat (revalorisation salariale, embauche etc.)*

REPONSE : Deux personnes au marketing / une personne aux jeux / une personne au bar en 2020.

Une personne aux jeux / une personne au bar en 2021.

L'évolution des charges de personnel s'explique par la création de postes, les augmentations annuelles des salaires (entre 60 et 100 K€/an), l'augmentation globale des primes d'ancienneté du personnel, la revalorisation de certains postes et la création de postes au fur et à mesure de la montée en charge du produit.

19) *Pouvez-vous préciser les modalités de financement des investissements et leurs modalités d'amortissements ?*

REPONSE : Les investissements seront financés sur fonds propres.

Les biens sont amortis selon leur nature et en fonction des règles comptables.

20) *Merci de préciser les investissements prévus sur la durée du contrat pour :*

- L'offre de jeux
- L'aménagement du casino
- La rénovation énergétique du bâtiment
- La rénovation de la façade et des abords du casino

REPONSE :

Sur une hypothèse d'un renouvellement pour une période de dix ans, le casino prévoit les investissements suivants :

- Quant à l'offre de jeu :

1/ Machines à sous : 360 K€ par an

2/ Achats de jeux : 160 K€ par an

3/ Licences de jeux : 300 K€ par an



4/ Roulettes électroniques : 130 K€

Soit un total investissement matériel de **8.33 millions d'euros (A)** sur une période de **dix ans**.

- Quant aux aménagements :

-Façade et abords du casino (options 1 à 4) : 200 K€

-Travaux de réfection : 200 K€

-Rénovation énergétique : 400 K€

-Soit un total investissement travaux et embellissements de **800.000 euros (B)**.

Le casino prévoit un investissement total (matériel / travaux) de **9.130.000 euros** pour un renouvellement de sa délégation de service public pour une période de **10 ans**.

21) *Le taux de prélèvement communal proposé dans le cadre de votre offre correspond au minimum exigé par la collectivité. Au regard du prévisionnel d'activité et du système par tranche actuellement en place, votre offre sur ce point peut se révéler moins avantageuse pour la ville de Saint-Denis en cas de surperformance. Merci de faire évoluer votre proposition au regard de ces considérations.*

REPONSE :

Sur une hypothèse d'un renouvellement pour une période de dix ans, le casino confirme son offre de 14% de prélèvement sur le produit net taxable, c'est-à-dire le produit brut des jeux diminué des abattements légaux.

22) *Vous proposez 720 000€ de contribution financière pour le développement touristique et culturel de la ville chaque année (soit le niveau des contributions actuelles), dont 360 000€ pour l'organisation d'une MAQ chaque année. Vous prévoyez dans le même temps un résultat net particulièrement important (rentabilité moyenne de l'ordre de 21% sur la durée du contrat). Merci de revoir votre proposition à la hausse au regard de ces éléments. Par ailleurs, le montant destiné à l'organisation de la MAQ est conditionné par le maintien du dispositif d'abattement fiscal. Merci de proposer une nouvelle offre sur ce point intégrant une proposition complémentaire en cas d'impossibilité d'organiser une MAQ, intégrant éventuellement l'organisation d'activités et manifestations à proximité du casino.*



Pensez-vous qu'il est possible d'intégrer un montant minimum pour la participation à l'organisation de manifestations à caractère économique (ex : marché de nuit). Par ailleurs, il faudrait prévoir une enveloppe globale pour le financement (sans séparation stricte des activités et manifestations financées).

REPONSE : Sur une hypothèse d'un renouvellement pour une période de dix ans, le casino confirme sa proposition initiale, c'est à dire l'organisation d'une MAQ à hauteur de 360.000 euros par an soumis à la condition du maintien du dispositif fiscal en cours.

180.000 euros pour les associations sportives et 180.000 euros pour les associations culturelles.

Qualité du projet architectural, des travaux et aménagements

23) Vous présentez 5 projets différents de rénovation de la façade. Merci de préciser le coût d'investissement pour chacun des projets. Quelles sont les modalités de réalisation de ces travaux (délais, organisation, continuité de service public etc.)

REPONSE :

Les quatre premiers projets de rénovation de la façade du casino concernent l'offre de dix ans. Le projet devra être réalisé au plus tard en 2021. Tous les travaux réalisés intégreront la nécessité impérieuse de la continuité du service public.

24) Vous prévoyez l'installation d'une centrale photovoltaïque sur le toit du bâtiment, quel est le coût de cet investissement et les modalités de réalisation ?

REPONSE :

La société « Frigor service » a effectué une évaluation des coûts de cette installation. Le coût de cet investissement se situe entre 400 et 440 K€. Les démarches seront effectuées auprès des services de l'ADEME.

25) Vous semblez amortir des sommes importantes pour des travaux de réaménagement. Merci de préciser le montant exact et l'objet de ces investissements.

REPONSE : La société S.T.H.C.R investit en permanence afin d'avoir un outil de travail le plus performant possible.

Voici les postes les plus importants liés à ces investissements :



-Toiture : 40 K€

-Travaux restaurant : 20 K€

-Electricité : 50 K€

-Climatisation : 15 K€

-Ascenseur : 5 K€

-Vidéosurveillance : 5 K€

-Rénovation R+1 : 25 K€

-Rénovation R-1 : 25 K€

-Rénovation sols : 14 K€

-Façade : 3 K€

-Plomberie : 5 K€

Une liste plus exhaustive est, si besoin, à votre disposition.

Accusé de réception en préfecture
 974-219740115-20200215-20101-DE
 Date de télétransmission : 20/02/2020
 Date de réception préfecture : 20/02/2020

SOCIETE TOURISTIQUE D'HOTELLERIE ET DE CASINO DE LA REUNION
 S.A. au capital de 300 000 € - R.C. Saint-Denis N°73 B 21 - Siren 310 879 689
 Siège Social : Place Santa Garriga - B.P. 1041 Saint-Denis Cedex 97481 - Réunion
 Téléphone : 02 62 41 33 33 - Fax : 02 62 41 11 84

SOCIETE TOURISTIQUE D'HOTELLERIE ET DE CASINO DE LA REUNION
 S.A. au capital de 300 000 € - R.C. Saint-Denis N°73 B 21 - Siren 310 879 689
 Siège Social : Place Santa Garriga - B.P. 1041 Saint-Denis Cedex 97481 - Réunion
 Téléphone : 02 62 41 33 33 - Fax : 02 62 41 11 84



34 000 000	22 255 351	3 174 660	3 115 749	58 910,79
42 000 000	27 491 905	3 960 143	3 848 867	111 276,30

Qualité de l'offre variante

26) Merci de justifier les flux financiers fléchés vers la collectivité dans le cadre de l'offre variante au regard du prévisionnel d'activité et de la durée d'exploitation.

REPONSE : Sur une hypothèse d'un renouvellement pour une période de quinze ans, le casino propose une variante à son offre initiale, c'est-à-dire :

NOUVEAU BAREME PROPOSE SUITE A NEGOCIATION :

TRANCHES PRODUIT BRUT DES JEUX	PRODUIT NET DES JEUX	TAUX
< 20 000 000 €	< 13 091 383 €	14,00%
De 20 000 000 € à 30 000 000 €	De 13 091 384 € à 19 637 075 €	14,50%
> 30 000 000 €	> 19 637 075 €	15,00%

Nouvelle proposition VS proposition taux fixe 14%

PBJ	PNJ	Nouvelle offre (A)	14% (B)	En faveur de la commune (A-B)
26 000 000	17 018 798	2 402 269	2 382 632	19 637,25
27 000 000	17 673 367	2 497 181	2 474 271	22 909,57
28 000 000	18 327 937	2 592 094	2 565 911	26 182,89
29 000 000	18 982 506	2 687 006	2 657 551	29 455,21
30 000 000	19 637 075	2 781 919	2 749 191	32 728,50
31 000 000	20 291 644	2 880 104	2 840 830	39 273,84
32 000 000	20 946 213	2 978 290	2 932 470	45 820,16
33 000 000	21 600 782	3 076 475	3 024 109	52 365,52

Sur le volet de la contribution financière pour le développement touristique et culturel de la ville, nous proposons sur cette variante à quinze ans les modifications suivantes :

- 2% du produit brut des jeux dédié à la contribution financière (sportive et culturelle). Sur cette enveloppe, 15% de cette somme sera affectée directement par le casino pour l'organisation de ses animations internes. Le délégataire fournira dans son rapport annuel le montant et la nature des dépenses engagées.
- 2% du produit brut des jeux annuel pour l'organisation d'une manifestation artistique de qualité (MAQ), soumis à la condition du maintien du dispositif fiscal en cours.

Il est à noter que sur une projection en 2020 de 25 millions d'euros, la contribution financière du casino passera de 360 K€ à 500 K€, soit une augmentation de près de 40%. Quant à la MAQ l'augmentation du budget de son fonctionnement augmentera d'autant.

27) L'offre variante et sa durée d'exploitation est conditionnée par la réalisation d'importants travaux d'aménagement. Merci de justifier le programme d'aménagement prévu, et de souligner les différences par rapport à l'offre de base.

REPONSE :

Sur une hypothèse d'un renouvellement pour une période de 15 ans, le casino prévoit les investissements suivants :

1/ Quant à l'offre de jeu :

- Machines à sous : 420 K€ contre 360 K€ par an
- Achats de jeux : 200 K€ contre 160 K€ par an
- Licences de jeu : 300 K€ contre 300 K€ par an
- Roulettes électroniques : 130 K€ contre 130 K€

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-2020-1749
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

SOCIÉTÉ TOURISTIQUE D'HOTELLERIE ET DE CASINO DE LA RÉUNION
S.A. au capital de 300 000 € - R.C. Saint-Denis N°73 B 21 - Siren 310 879 889
Siège Social : Place Sarda Garriga - B.P. 1041 Saint-Denis Cedex 97481 - Réunion
Téléphone : 02 62 41 33 33 - Fax : 02 62 41 71 94

SOCIÉTÉ TOURISTIQUE D'HOTELLERIE ET DE CASINO DE LA RÉUNION
S.A. au capital de 300 000 € - R.C. Saint-Denis N°73 B 21 - Siren 310 879 889
Siège Social : Place Sarda Garriga - B.P. 1041 Saint-Denis Cedex 97481 - Réunion
Téléphone : 02 62 41 33 33 - Fax : 02 62 41 71 94



Soit un total investissement de 13.800.000 d'euros sur quinze ans contre 8.330.000 millions d'euros sur une période de dix ans.

Le surinvestissement sur l'offre de jeux est de 5.5 K€.

2/ Quant aux aménagements :

-Surélévation d'un étage supplémentaire : 1.900.000 euros

-Façade et abords du casino (options 5) : 330 K€

-Travaux de réfection : 200 K€

-Rénovation énergétique : 400 K€

Soit un total investissement travaux et embellissements de 2.830 K€ sur 15 ans.

Le casino prévoit un investissement total (matériel / travaux) de **16.630.000 euros** pour un renouvellement de sa délégation de service public pour une période de **15 ans**.

Aspects juridiques

Merci de confirmer l'absence de modifications contractuelles au projet de contrat. S'il s'avère que des aménagements contractuels sont souhaités, merci de les intégrer lors de la remise de votre offre améliorée (projet de contrat en suivi des modifications afin de faire apparaître les propositions d'aménagements contractuels).

REPONSE :

Suite aux échanges lors de l'audience, il a été abordé que des événements (connus ou inconnus) pourraient être de nature à compromettre l'équilibre financier de la société exploitante (S.T.H.C.R). L'exemple pris lors de la commission était les risques encourus par l'entreprise par les travaux d'accès sur Saint-Denis pour la route du littoral.

En ce sens, une clause de « revoyure » ou réexamen devrait être ajoutée à la rédaction du nouveau cahier des charges. Nous vous proposons la rédaction suivante de cet article :

« Clause de réexamen : le montant des sommes dues par le délégataire au titre du prélèvement pourra être réduit dans les proportions définies ci-après si l'équilibre contractuel de la convention est bouleversé au détriment du délégataire par des circonstances auquel il est étranger.



Les circonstances justifiant une réduction du montant des sommes dues par le délégataire sont les suivantes :

- travaux d'une durée de plus de plus de trois mois ayant pour effet de réduire l'accès à la commune de Saint-Denis et / ou au lieu d'exploitation du casino ;
- crises sociales, grèves, manifestations produisant des conséquences pendant une durée de plus de un mois ;
- augmentation des prélèvements dus à l'administration fiscale de plus de 10 % ;
- modification substantielle de la concurrence (exemple autorisation de l'exploitation des machines à sous en dehors des casinos).

La réduction des sommes dues par le délégataire au titre du prélèvement sera proportionnelle à l'impact causé par une circonstance décrite ci-dessus et s'appliquera durant toute la période pendant laquelle ladite circonstance demeurera en vigueur.»

L'actuel cahier des charges court jusqu'au 31 août 2020. En effet, le conseil municipal a autorisé en novembre 2019 la prolongation de l'actuelle délégation de service public pour quatre mois supplémentaires.

Notre exercice comptable se clôturant le 31 octobre 2020, serait-il envisageable que les conditions financières charges (prélèvement et contributions) de l'ancien cahiers des puissent s'appliquer sur l'exercice complet ?.

Monsieur BRUN Florent

Directeur général STHCR

Directeur responsable

Société Touristique d'Hôtellerie
et de Casino de la Réunion
Place Sarda Ganga
BP 1041 - 97481 SAINT-DENIS Cedex
Siret : 310 879 689 00027
RE St Denis n° 73 B 21 - APE : 9200 Z
☎ 0262 41 33 33 - 📠 0262 41 11 94

La date de remise des offres est maintenue au mercredi 18 décembre 2019 à 15h00.

SOCIÉTÉ TOURISTIQUE D'HOTELLERIE ET DE CASINO DE LA RÉUNION
S.A. au capital de 300 000 € - R.C. Saint-Denis N°73 B 21 - Siren 310 879 689
Siège Social : Place Sarda Ganga - B.P. 1041 Saint-Denis Cedex 97481 - Réunion
Téléphone : 02 62 41 33 33 - Fax : 02 62 41 11 94

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

SOCIÉTÉ TOURISTIQUE D'HOTELLERIE ET DE CASINO DE LA RÉUNION
S.A. au capital de 300 000 € - R.C. Saint-Denis N°73 B 21 - Siren 310 879 689
Siège Social : Place Sarda Ganga - B.P. 1041 Saint-Denis Cedex 97481 - Réunion
Téléphone : 02 62 41 33 33 - Fax : 02 62 41 11 94



Commune de Saint Denis

CASINO DE ST DENIS

NOTICE ECONOMIQUE

Phase Faisabilité

Décembre 2019

CREATION D'UN NIVEAU R+2

L'Atelier.Architectes

L'Atelier.Ingénieurs

Société Touristique d'Hôtellerie
et de Casino de la Réunion
Place Sarda Garrga
BP 1041 - 97481 SAINT-DENIS Cedex

Siret : 310 879 689 0007
RCS de Saint-Denis n° 73 B 21 - APE 9200 Z
RCS de Saint-Denis n° 73 - B 21 - APE 9200 Z - 0262 41 11 94

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

Le projet consiste en la création d'un niveau R+2 en surélévation du bâtiment existant.

Surface créées :

- 500 m² de plancher
- 60m² de terrasse extérieure

L'estimation du projet au stade de la Faisabilité repose sur un mode de chiffrage par ratios appliqués à des quantités significatives provenant de chantiers similaires réalisés ou en cours de réalisations. Ces ratios sont ajustés par la réalisation d'avant métrés d'éléments significatifs et la consultation d'entreprises.

Estimation provisoire du cout prévisionnel des travaux - Phase
FAISABILITE

Charpente métallique, bardage	700 000,00
Ascenseurs et escaliers	100 000,00
Fondations	200 000,00
Aléas	300 000,00
Gestion de chantier en site occupé	600 000,00
Total en € HT	1 900 000,00

Cette estimation porte sur la construction d'un volume brut, clos couvert, hors aménagement intérieur et fluides (climatisation, électricité Courant Fort et Faibles, Sécurité incendie,...).

Ce prix ne comprend pas les assurances DO, les honoraires de maîtrise d'œuvre, les études de diagnostics, les relevés de géomètres, les taxes, les coûts de raccordements, ...
A ce stade, ces postes sont usuellement estimés à 20% du montant des travaux.



Commune de Saint Denis

CASINO DE ST DENIS

NOTICE ECONOMIQUE

Phase Faisabilité

Novembre 2019

REHABILITATION DE LA FACADE PRINCIPALE

L'Atelier.Architectes
L'Atelier.Ingénieurs

Société Touristique d'Hôtellerie
et de Casino de la Réunion

Place Sarda Garriga
BP 1041 - 97481 SAINT-DENIS Cedex

Siret : 310 879 889 0027
RCS Saint-Denis n° 73 B 21 - APE : 9200 Z
N° de TVA intracommunautaire : FR 974 33 - 0262 41 11 94

Accusé de réception en préfecture
974-219740115-20200215-201017-DE
Date de télétransmission : 20/02/2020
Date de réception préfecture : 20/02/2020

L'estimation du projet au stade de la Faisabilité repose sur un mode de chiffrage par ratios appliqués à des quantités significatives provenant de chantiers similaires réalisés ou en cours de réalisations. Ces ratios sont ajustés par la réalisation d'avant métrés d'éléments significatifs et la consultation d'entreprises.

Estimation provisoire du cout prévisionnel des travaux - Phase

FAISABILITE

Dépose du bandeau de toiture (2.50X23m)	30 000,00
Habillage façade Décors voiles en Corian	182 000,00
Enseigne lumineuse	8 000,00
Eclairage LED (3mX1m)	30 000,00
Aménagement extérieur / accès	80 000,00
Total en € HT	330 000,00



FRIGOR SERVICE REUNION

SARL au capital de 635 712 €
Z.I. N°2, 2 Chemin Benoite Boulard
B.P. 160 - 97454 SAINT-PIERRE, CEDEX
Tél. (0262) 96.13.00 - Télécopie (0262) 96.13.16 / (0262) 96.13.06
Ile de la Réunion

Casino de Saint Denis
Budget pour changement centrale eau glacée

RECAPITULATIF DES PRIX

1°) A.1 La centrale eau glacée au R134a	250 000,00 Euros
2°) A.2 La centrale eau glacée au R1234ze	286 000,00 Euros
3°) B.1 Le grutage	7 200,00 Euros
4°) B.2 Les pompes et le réseau d'eau glacée.....	86 000,00 Euros
5°) B.3 Les ventilo-convecteurs.....	10 800,00 Euros
6°) B.4 La main d'œuvre	15 000,00 Euros

TOTAL H.T (option 1). 369 000,00 Euros

T.V.A. 8,5 % 31 365,00 Euros

TOTAL T.T.C. 400 365,00 Euros

TOTAL H.T (option 2). 405 000,00Euros

T.V.A. 8,5 % 34 425,00 Euros

TOTAL T.T.C. 439 425,00 Euros

N.REF. CC/LS D7257 12/19

CASINO
A l'attention de Mr OTTAVI
97400 SAINT-DENIS

DEVIS N° 7257

Saint- Pierre, le 17 décembre 2019

Budget estimatif

Monsieur OTTAVI,

En réponse à votre demande, veuillez trouver ci-dessous notre offre pour un changement de centrale d'eau glacée qui prendra en charge le nouvel étage et qui sera située sur le toit et pourra être alimentée par à la fois le réseau EDF et le courant électrique émis par l'ensemble photovoltaïque.

Il y a deux descriptifs pour la centrale : la première utilise comme fluide le R134a et la deuxième utilise comme fluide le R1234ze (le R1234ze est l'actuel remplaçant pour le R134a – voire la documentation en fin de dossier

A/ Le groupe d'eau glacée

A.1/ Le groupe d'eau glacée au R 134 a, avec un COP à 3,35 (efficacité énergétique)

Il s'agit d'un groupe d'eau glacée avec deux compresseurs TurboCORD d'une puissance de 557,8 KW (2 compresseurs centrifuges), le condenseur déjà intégré dans la même structure sera en cuivre/cuivre, avec plots antivibratiles, connexion Modbus, l'équipement bénéficie d'une grande efficacité en exécution silencieuse.

Cet équipement possède une garantie de deux ans avec pièces et main d'œuvre et déplacement. Il pourra être alimenté à la fois par le réseau EDF et par le courant électrique émis par l'ensemble photovoltaïque (l'inverseur ne sera pas à la charge du lot Climatisation).

A.2/ Le groupe d'eau glacée au R1234ze, avec un COP meilleure à 3,62 (efficacité énergétique)

Il s'agit d'un groupe d'eau glacée avec deux compresseurs TurboCORD d'une puissance de 520 KW (2 compresseurs centrifuges), le condenseur déjà intégré dans la même structure sera en cuivre/cuivre, avec plots antivibratiles, connexion Modbus, l'équipement bénéficie d'une haute efficacité en version bas niveau sonore.

Cet équipement possède une garantie de deux ans avec pièces et main d'œuvre et déplacement. Il pourra être alimenté à la fois par le réseau EDF et par le courant électrique émis par l'ensemble photovoltaïque (l'inverseur ne sera pas à la charge du lot Climatisation).

B/ Le matériel pour l'étage, le grutage et la main d'œuvre.

B.1/ Grutage : Dans les deux cas, quel que soit le choix de la centrale, les poids étant quasiment proche, nous avons inclus le grutage qui s'effectuera au niveau du parking en face du Casino (avec un peu d'élagage).

B.2/ Le réseau de tuyauterie pour l'étage est inclus dans ce poste et également **le deux pompes** (de marque Grundfos pour un débit près de 90 000 l/h) pour le transport de l'eau glacée dans les réseaux.

B.3/ Les ventilo-convecteurs pour le nouvel étage (6 ventilo-convecteurs).

B.4/ La main d'œuvre est également inclus dans ce poste. La main d'œuvre inclus à la fois la mise en place de la centrale d'eau glacée, la réalisation des tuyauteries d'eau glacée dans le nouvel étage et la mise en place des ventilo-convecteurs et également le démarrage de l'ensemble des nouveaux équipements

Validité de l'offre : 3 mois à compter du 17/12/2019.

Délai d'intervention : à voir selon planning d'approvisionnement et de chantier

Paiement : 30% à la commande, le solde à réception de facture.

Fournitures et travaux non compris : L'alimentation électrique de la centrale eau glacée, l'inverseur et tous les travaux éventuels de maçonnerie de structure métallique, etc

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et dans l'attente d'être favorisé de vos ordres.

Recevez, Monsieur OTTAVI, nos salutations distinguées.

Le Client
« Bon pour accord »

Sylvie ADAM
Co-gérante