

Convention de délégation de gestion du complexe touristique du Casino - Bail d'occupation des locaux communaux - Cahier des charges d'exploitation - Avenant n° 1

M. l'Adjoint MARIOT, Rapporteur : Le Casino est installé dans les locaux municipaux à la Mouillère. Il fait partie, avec l'Hôtel des Bains, les Bains, le Centre Dramatique National et les jardins du complexe touristique de la Ville créé à la fin du XIX^{ème} Siècle.

L'établissement de jeux et le restaurant sont exploités par la Société Touristique Thermale de la Mouillère dans le cadre d'une délégation de service public. Cette délégation a été consentie en 1999 pour une durée de 10 ans.

L'actionnaire unique de la STTM est depuis fin 1999, la société ACCOR Casinos, l'un des quatre groupes exploitant la majorité des Casinos (169 Casinos français).

L'activité du Casino Municipal est située entre le 30 et 35^{ème} rang au niveau national.

La Ville perçoit plusieurs recettes directes de la STTM :

A - le prélèvement communal

B - la rétrocession du prélèvement de l'État sur les jeux.

C - redevance d'occupation, partie fixe arrêtée à 157 693,91 € indexée par an

D - redevance d'occupation, partie proportionnelle représentant 20 % de la capacité d'auto-financement de l'établissement (CAF).

La STTM et la Ville sont convenues que la situation actuelle des locaux du Casino est caractérisée, malgré l'ensemble des travaux réalisés par le Délégué, par une conception dépassée, une circulation difficile et des espaces mal distribués.

Afin que le service public d'exploitation du Casino soit exécuté dans les meilleures conditions et afin d'accélérer le développement de l'activité et parfaire l'offre faite à la clientèle, les parties souhaiteraient la réalisation par le Délégué d'un programme de restructuration du bâtiment, de rénovation et de mise aux normes de sécurité.

Les parties se sont rapprochées afin de déterminer, par avenant au bail d'occupation des locaux communaux et au cahier des charges d'exploitation, lesdits travaux indispensables à l'exécution de la délégation de service public, les modalités de leur réalisation et les conditions de leur prise en charge financière.

• Le programme de travaux serait le suivant :

* mise aux normes de sécurité, incendie et hygiène du bâtiment

* chauffage, climatisation, électricité, sanitaires

* réhabilitation du hall, création d'un escalier et d'une mezzanine

* ouverture des espaces entre les différentes salles de jeux, déplacement du jeu de la boule, repositionnement du bar et création d'un espace d'animation

- * rénovation des salles de machines à sous
- * mise en sécurité et réfection de la vidéo surveillance
- * rafraîchissement de la salle de restaurant
- * création d'une salle à l'étage pour la clientèle
- * aménagement du back-office, comptée, bureaux

• **Le délai de réalisation :**

Les travaux devraient être effectués au plus tard en novembre 2004.

• **Coût et financement des travaux**

- * les travaux ont été estimés à 5 M€
- * la STTM serait le maître d'ouvrage et financerait les travaux à hauteur de 100 %
- * en contrepartie de la prise en charge financière des investissements réalisés par la STTM, la Ville accepterait un nouveau mécanisme tendant à limiter la redevance d'occupation, partie proportionnelle (D).

Ainsi, en contrepartie de la prise en charge financière des investissements réalisés par le délégataire, et à compter du premier exercice au titre duquel seront engagés ces travaux, cette redevance proportionnelle serait temporairement calculée ainsi :

Au titre de chaque exercice clos le 31/10/N, la redevance proportionnelle D serait au minimum égale à 10 % de la CAF (50 % de la redevance proportionnelle théorique), augmentée si nécessaire d'un montant additionnel permettant au total des recettes municipales (A + B + C + D) de l'exercice N d'atteindre le montant X (valeur exercice 2001-2002 = 3 494 K€). La redevance D ne pourrait toutefois excéder 20 % de la CAF.

Ce mécanisme s'appliquerait jusqu'à ce que la baisse de recettes induite (écarts cumulés entre la redevance proportionnelle théorique et la redevance proportionnelle réelle D) atteigne l'un des deux plafonds suivants :

- 36,6 % du montant réel des investissements TTC (plafond s'appliquant chaque année sur la base des investissements cumulés réalisés à la clôture de l'exercice),

- dans la limite de 1 830 K€.

Dès lors que l'un de ces plafonds serait atteint, D redeviendrait la redevance proportionnelle prévue initialement au contrat (20 % de la CAF).

Ce mécanisme prendrait fin au plus tard à la fin du contrat de délégation de service public, soit le 31/07/2009.

En fin de délégation, les investissements réalisés seraient repris à une valeur non amortie qui ne pourrait être supérieure à 700 000 € pour un investissement de 5 M€ TTC.

En revanche, dans l'hypothèse où l'investissement réalisé s'avérerait inférieur à cette somme, la valeur de reprise des investissements acquittée par la Ville serait diminuée proportionnellement.

Ainsi la Ville retrouverait en fin de délégation un établissement rénové.

Après un avis favorable de la Commission Commerce-Tourisme-Artisanat et de la commission de délégation de service public, le Conseil Municipal est appelé à se prononcer sur ce dossier.

Il est donc invité à :

- approuver ce dossier,
- approuver le programme d'investissement proposé et ses modalités financières,
- autoriser M. le Maire à signer l'avenant à la convention de délégation de gestion du Casino à intervenir.

«M. Jacques MARIOT : Permettez-moi de saluer M. GODET, Directeur du Casino Municipal de Besançon qui a attendu bien longtemps qu'on aborde ce sujet. On va donc parler du Casino, c'est un équipement à rénover et là je peux vous le dire d'entrée, la Ville ne prendra aucun risque financier puisque la totalité du coût des travaux relatifs au Casino seront pris en charge par la STTM.

Un mot sur le contexte national ; jusqu'en 1988 les casinos étaient liés vous le savez à la présence du thermalisme. Depuis 1988 les villes de plus de 500 000 habitants peuvent ouvrir des casinos. En 2002, à périmètre constant, le chiffre d'affaires des casinos a évolué de 2,5 %, celui du casino bisontin municipal, par contre en 2001, a diminué de 1 %.

Le Casino Municipal de Besançon est installé dans les locaux municipaux de la Mouillère. Il fait partie avec l'Hôtel des Bains, les Bains, les locaux du CDN et les jardins du complexe touristique et thermal de la Ville construit à la fin du XIX^{ème}. Le Casino Municipal est exploité par la STTM, dans le cadre d'une délégation de service public qui a été renouvelée en 1999 pour une période de 10 ans, soit jusqu'au 31 juillet 2009. Elle est dirigée par son Directeur, M. GODET ici présent. La STTM a été rachetée fin 1999 par la filiale casino du groupe ACCOR. Elle exploite 130 machines à sous, un bar et un restaurant. Le Casino Municipal de Besançon se situe entre le 30^{ème} et le 40^{ème} rang national.

Le Maire s'est engagé dans une opération gagnant gagnant, à savoir que nos recettes municipales ne baissent pas. Il faut savoir aujourd'hui que les recettes municipales sur une année, je vous donne le chiffre en francs, c'est 24,5 MF, c'est-à-dire environ 6 à 7 points d'impôts. Dans ces 24,5 MF, 1,6 MF sont liés à tous les aspects culturels et touristiques de la Ville de Besançon et l'événement phare de Besançon qui a eu lieu en 2002, Boulevard d'Hugo, a été financé par notre partenaire le Casino Municipal de Besançon et on peut ici l'en remercier.

Je voudrais saluer en même temps parce que je vais vous parler de cet avenant qui a été extrêmement complexe à rédiger, le travail fourni par le Directeur de la délégation commerce - artisanat - tourisme, M. GUILLET qui a été vraiment l'élément moteur, l'homme orchestre pour effectivement rédiger cet avenant. Nos recettes sont de différentes parties, un prélèvement sur les jeux à hauteur de 15 %, une rétrocession d'une partie du prélèvement de l'État sur les jeux, une taxe sur les machines à sous et puis un loyer pour l'occupation des locaux et c'est là où tout se joue. Dans ce loyer vous avez deux parties, une partie fixe à hauteur de 1 100 000 F, c'est-à-dire 157 693,91 € et ce qu'on appelle le loyer variable et nous allons impacter on va dire la prise en charge financière de la Ville sur ce loyer variable à partir d'hypothèses de croissance à l'instar de ce qui a été fait aujourd'hui à la Citadelle et au Marché Beaux-Arts. Nous avons effectivement rénové des équipements et ces équipements sont en croissance et à l'instar de ces équipements, les hypothèses de croissance fixées par la STTM nous disent que sur 2003 on pourra avoir une augmentation de croissance de 3 % puis de 8 % puis de 6 %, donc des croissances régulières sur les années à venir jusqu'en 2009, ce qui permettra d'impacter la part de la Ville sur ce loyer variable. La Ville va donc participer à hauteur de 1,83 M€ dans cette restructuration complète du Casino.

Je vous précise également que ce mécanisme ne se mettra en jeu que si effectivement le chiffre d'affaires augmente mais ici on va dire que la STTM comme le groupe ACCOR sont optimistes. Nos recettes Ville ne baisseront pas, donc elles seront toujours à hauteur de 24,5 MF, la Ville participera indirectement à cette restructuration et ce mécanisme prendra fin en 2009, c'est-à-dire à la fin de cette délégation de service public.

Mme Nicole WEINMAN : Un petit mot très bref simplement pour souligner justement le décalage évident qui existait entre l'endroit des jeux et le restaurant qui est devenu un très bel endroit, donc je trouve que ces travaux sont tout à fait nécessaires et puis pour faire le lien avec le sport avant, c'est rappeler le partenariat effectivement du Casino par le biais des subventions à la culture mais aussi au sport. C'est un excellent partenaire de tous les clubs sportifs.

M. LE MAIRE : Tout à fait, c'est un excellent partenaire qui a participé pour 1 MF, c'est-à-dire 150 000 € au financement de l'opération Boulevard d'Hugo. Cette opération va être reconduite dans le cadre du grand événement festif d'envergure nationale que nous avons promis de mettre en place et qui aura lieu le premier ou le deuxième week-end d'octobre et la STTM participera au financement. Je crois que c'est une bonne opération parce que vous savez que ce Casino Municipal apporte des recettes très importantes à la Ville, 24,5 MF, ça fait donc un peu moins de 4 M€, 3,6 M€ donc c'est quelque chose d'important pour la Ville. C'est une bonne opération pour tout le monde comme Jacques MARIOT l'a dit c'est gagnant gagnant, la STTM va pouvoir continuer à se développer et puis la Ville entretient ainsi, modifie et améliore son patrimoine, il n'y aura pas de dépense pour le budget municipal. Donc je crois que c'était l'intérêt bien compris de chacun.

M. Jean ROSSELOT : Monsieur le Maire, le rapport ne dit pas si finalement parce que c'est intéressant, cette délégation revêt la forme d'une concession ou d'un affermage. Quelle est la forme de cette délégation ?

M. LE MAIRE : C'est un affermage.

M. Jean ROSSELOT : Ça paraît être plutôt une concession mais c'est quand même important de le savoir dans des enjeux de cette nature.

M. LE MAIRE : C'est un affermage mais on vous enverra tout si vous le souhaitez.

Mme Françoise BRANGET : Si c'est un affermage, il y aura une nouvelle mise en concurrence en 2009 ?

M. LE MAIRE : A la fin de la concession bien sûr.

Mme Françoise BRANGET : Je suis tout à fait d'accord, c'est vraiment une opération de bonne gestion et quand c'est le cas je le dis.

M. LE MAIRE : Ah, enfin une ! Merci.

Mme Françoise BRANGET : J'ai vu les chiffres et les tableaux, ça me paraît effectivement relever de la bonne gestion.

M. LE MAIRE : Lorsque j'ai rencontré M. MAGASSON, je lui ai dit qu'il fallait que ce soit une bonne affaire pour la Ville.

Mme Françoise BRANGET : Je voulais vous demander ce qu'on va faire de l'Hôtel des Bains qui est à côté ?

M. LE MAIRE : Ça c'est une bonne question à laquelle je vais d'ailleurs vous répondre. Vous savez qu'avec Jacques MARIOT et Vincent FUSTER nous avons négocié avec le Groupe ACCOR qui est en train de construire un hôtel Ibis 2 étoiles+ à la City. Tous les jours je passe voir où en sont les travaux. Cet hôtel va démarrer d'ici une quinzaine de jours je pense, il y a une grue sur le site et nous pensons l'inaugurer en mars 2004. L'Hôtel des Bains, lui, fermera, il l'est déjà d'ailleurs. Tout le personnel a été reclassé, je tiens à le préciser, par le groupe ACCOR. Donc nous n'avons pas encore pris de décision mais nous envisagerons certainement de le vendre mais pas pour y faire n'importe quoi. D'ailleurs c'est un emplacement qui est classé, vous savez que l'Hôtel des Bains est l'oeuvre d'un architecte très célèbre, BOUTTERIN, lequel BOUTTERIN avait, vous le savez, été le propriétaire de la maison COLETTE où nous ne sommes d'ailleurs toujours pas allés Madame BRANGET...

Mme Françoise BRANGET : Je le regrette bien !

M. LE MAIRE : ... ensemble. C'est l'architecte BOUTTERIN qui l'a fait, c'est un lieu qui est merveilleux, on va le vendre mais on ne peut pas y refaire de l'hôtellerie parce que nous avons pris des engagements en ce sens vis-à-vis d'ACCOR, ce qui se comprend bien puisqu'ils en construisent un autre ailleurs. Mais je lance l'information, l'Hôtel des Bains sera -je me tourne vers l'adjoint au patrimoine et l'adjoint à l'urbanisme- certainement -on n'en a pas discuté- à vendre. J'insiste sur le «certainement» pour qu'on ne vienne pas me faire des reproches plus tard si jamais on décidait de le garder.

M. Bernard LAMBERT : Je m'abstiendrai sur ce dossier parce que je ne peux pas m'empêcher, Monsieur le Maire, de penser que certaines nuits le Casino est un rouleau compresseur qui détruit par certains moments famille, personne, entreprise et jeunesse.

M. LE MAIRE : Comme le loto d'ailleurs...

M. Jacques MARIOT : Quand vous posez ce type de problème, posez-vous le problème de la cigarette, de l'alcool, de la Française des Jeux, moi je ne peux pas aller acheter un journal sans faire la queue derrière des gens qui effectivement jouent à tous les jeux possibles et imaginables, posez-vous ce problème-là et puis après, effectivement, posez-vous le problème du Casino.

M. LE MAIRE : Monsieur LAMBERT, on comprend votre abstention mais personne n'est forcé d'aller y jouer. J'en parle à l'aise parce que je n'y vais jamais, d'ailleurs je n'en ai pas le droit à Besançon. Donc j'y vais quelquefois pour boire un verre au restaurant mais je ne vais pas mettre de sous dans les machines à sous».

Après en avoir délibéré et sur avis favorables des Commissions Commerce - Tourisme - Artisanat, Délégation de Service Public et Budget, le Conseil Municipal, à l'unanimité moins une abstention, décide d'adopter les propositions du Rapporteur.

Récépissé préfectoral du 27 février 2003.