

**COMMUNE DE TROUVILLE-SUR-MER**

**Procédure de concession  
du casino municipal**

**RAPPORT DU MAIRE  
SUR LE CHOIX DU CONCESSIONNAIRE**

**RAPPORT SOUMIS A L'APPROBATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

# 1.

## 1. CHRONOLOGIE DE LA PROCEDURE

### 1.1. Rappel de la procédure

#### 1.1.1. Lancement de la procédure

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

La Ville de Trouville-sur-Mer est une ville côtière du Calvados, d'un peu plus de 4 600 habitants, au bord de la Manche.

En tant que station balnéaire, la Commune, classée station de tourisme possède un casino sur son territoire.

Elle a conclu avec la société Barrière le 14 mai 2010 un contrat de DSP (Délégation de Service Public) de 12 ans pour l'exploitation de ce casino. Le contrat est entré en vigueur le 1er novembre 2010.

Elle dispose donc d'un casino, place du Maréchal Foch à Trouville-sur-Mer (14360).

L'actuelle délégation arrivant prochainement à échéance le 31 octobre 2023, la commune a organisé une nouvelle mise en concurrence en vue de son renouvellement.

Par délibération n°2022-158 en date du 21 novembre 2022, le Conseil municipal a approuvé le principe du maintien d'un établissement de jeux de hasard et d'argent sur le territoire de la commune et a décidé de déléguer la gestion et l'exploitation du casino (jeux, restauration, animation) par un contrat de délégation de service public.

Un avis public a été publié au BOAMP, au JOUE et au Journal des Casinos, revue spécialisée.

Cet avis invitait les candidats à présenter leurs candidatures et leurs offres au plus tard le 1<sup>er</sup> février 2023 à 11h00.

#### 1.1.2. Sélection des candidatures

Une unique candidature a été reçue par la ville :

- **SAS CASINO DE TROUVILLE (Groupe Barrière)**

Le 23 février 2023, la Commission compétente a constaté la complétude de la candidature et sa conformité et autorisé l'analyse de l'offre.

#### 1.1.3. Analyse des offres

Une unique offre a été reçue par la ville :

- **SAS CASINO DE TROUVILLE (Groupe Barrière)**

Une offre, celle de **SAS CASINO DE TROUVILLE (Groupe Barrière)** a donc été déposée et analysée par la **commission de concession**, réunie le **24 février 2023**. Le candidat a remis une offre, comportant une base et une option, tel que prévu dans le Règlement de Consultation.

# 1.

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

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

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

- **Critère 2 / Qualité du projet des investissements et aménagements :**

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

- **Critère 3 / Qualité financière de l'offre :**

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

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

## 1.2. Rappel du déroulement des négociations

Les négociations ont été conduites de la façon suivante :

- Une réunion de négociations s'est tenue le 29 mars 2023 matin, en Mairie ;
- A la suite de cette réunion de négociations, le candidat a été invité à présenter une offre finale pour le 14 avril 2023 à 18h00.

## 1.3. Résultat des négociations

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

# 2.

## 2. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU CONTRAT

### 2.1. Durée du contrat

La durée du dispositif contractuel est de **12 années au total en offre de base, 15 années en offre avec option, à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2023.**

La durée du contrat a été fixée en fonction des investissements que devra réaliser le délégataire sur la durée du contrat, qui seront définis au stade des offres et feront l'objet d'une annexe future au contrat. Les investissements à prévoir sont définis précisément à l'Annexe 3B et à l'Annexe 3C du contrat de concession de service public.

**A noter que le cahier des charges de la procédure imposait aux candidats de transmettre une offre de base sur une durée de contrat de 12 ans, ainsi qu'une option qui, si elle était levée, allongerait la durée du contrat à 15 années.**

### 2.2. Prestations à assurer par le futur concessionnaire

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

La gestion du service inclut donc :

- La gestion des jeux, des restaurants et de l'animation ;
- L'obligation pour le concessionnaire d'exploiter l'ouvrage et ses installations conformément aux réglementations en vigueur pendant la durée du contrat ;
- L'obligation pour le concessionnaire : de procéder à l'ouverture des installations, d'assurer la garde des installations sous sa responsabilité, d'assurer la surveillance des installations sous sa responsabilité, d'assurer le bon entretien des ouvrages, équipements et matériels nécessaires à la bonne exploitation du casino (jeux, animations, restauration), la fourniture des équipements et matériels nécessaires à la bonne exploitation du casino ;
- L'obligation pour le concessionnaire de contribuer au développement touristique, et à l'animation culturelle et artistique de la Commune ;
- L'obligation pour le concessionnaire d'organiser une animation attractive du casino par l'organisation de spectacles, de concerts, d'évènements, etc. ;

# 2.

- Le droit pour le concessionnaire de percevoir auprès des usagers les rémunérations prévues par son activité, sous réserve du paiement des sommes dues à la commune.
- L'obligation de réaliser les investissements nécessaires au service public.

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

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

## 2.3. Economie du contrat

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

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

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

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

## 2.4. Autres droits et obligations de la Commune

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

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

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

# 3.

## 3. LES MOTIFS DU CHOIX DU CONCESSIONNAIRE

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

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

#### 3.1.1. Projet d'établissement

Le projet d'établissement du candidat est avant tout un **projet de transformation du casino** Barrière de Trouville-sur-Mer. Il s'engage sur 2 ans dès 2024 et s'articule autour des points suivants :

- **Développer** les espaces constitutifs du casino pour optimiser les parcours et aérer les espaces ;
- **Sublimer** l'établissement via sa rénovation et sa modernisation ;
- **Animer** l'établissement par un animation riche et régulière dans l'ensemble des lieux constitutifs du casino ;
- **Innover** dans les offres et services proposés, notamment par la digitalisation.

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

##### 3.1.2.1. Offre de jeux

L'offre de jeux sera regroupée dans une **salle de jeux**, augmentant l'offre jusqu'à **250 machines à sous** contre les 200 actuelles (sur les 375 autorisées par l'arrêté d'autorisation des jeux), conservant les **43 postes de jeux de roulette électronique** actuels, et passant de 7 à **8 tables de jeux traditionnels** (sur les 14 autorisées).

Le candidat envisage de porter le nombre de tables de jeux traditionnels à 9 après la réalisation des travaux.

Les **horaires** seront les suivants :

- Pour les machines à sous et jeux électroniques :
  - De 9h30 à 2h00 du dimanche au jeudi
  - De 9h30 à 3h00 le vendredi
  - De 9h30 à 4h le samedi et les veilles de jours fériés
  - De 9h30 à 5h00 le 31 décembre
- Pour les jeux traditionnels, les tables ouvrent à partir de 20h00.

# 3.

Le candidat précise que le budget annuel moyen de renouvellement de l'offre des jeux en salle de machines à sous s'élèvera :

- à 346 K€, soit 4,7 M€ sur 12 années, dans l'offre de base ;
- à 324 K€, soit 5 M€ sur 15 années, dans l'offre avec option.

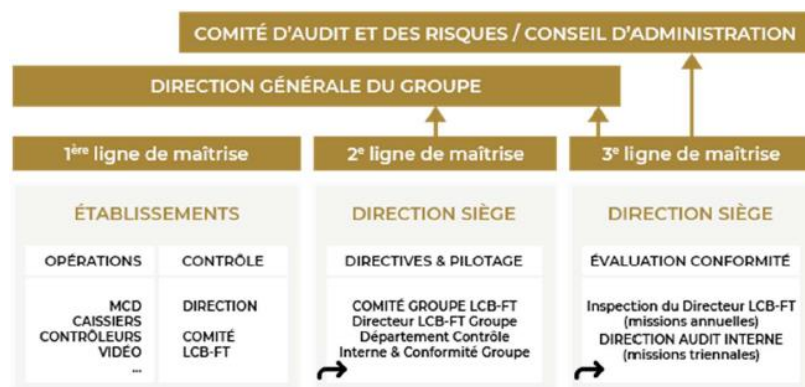
Du point de vue des **moyens humains**, l'**activité jeux** est exploitée par une équipe se répartissant comme suit :

- Pour le **service « machines à sous »**, 22 permanents + 2 saisonniers :
  - 3 techniciens
  - 4 assistants clientèles
  - 7 caissiers
  - 7 membres du comité de direction
  - 1 directeur
- Pour le **service « jeux de table »**, 14 permanents + 1 saisonnier :
  - 12 croupiers
  - 1 chef de partie
  - 1 membre du comité de direction

Le candidat détaille le **programme de formation satisfaisant**.

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

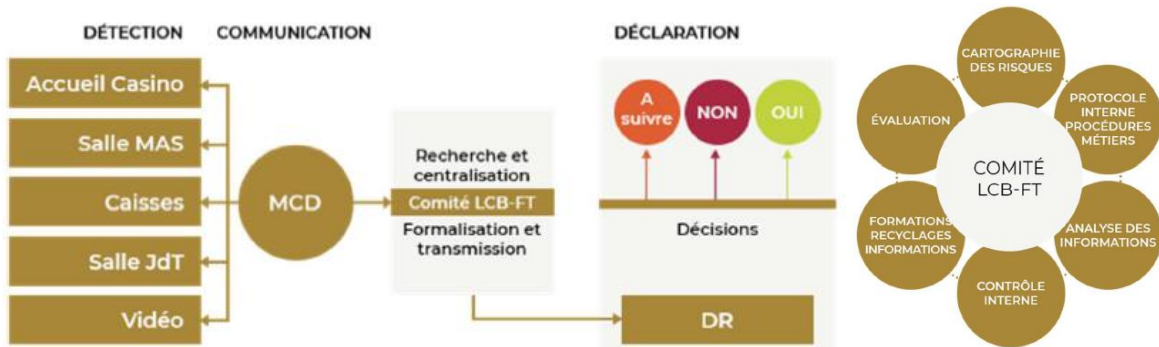
- Un cadre réglementaire et des principes généraux du Groupe Barrière :
  - Une obligation de vigilance à l'égard de la clientèle ;
  - Une obligation de déclaration et d'information ;
  - Des procédures de contrôle interne et dispositifs techniques ;
  - Des inspections de la part des autorités de tutelles : Service Central des Courses et Jeux (SCCJ).
- Un dispositif de gouvernance et de gestion du risque LCB-FT à l'échelle du groupe :



- Un dispositif de gouvernance et de gestion du risque à l'échelle du casino :
  - Des référents dans l'établissement ;
  - Une cartographie des risques ;
  - Des formations sur le sujet ;

# 3.

- Un dispositif de contrôle interne et d'évaluation ;



Le candidat a précisé sa **politique de lutte contre la dépendance** aux jeux et pour le « jeu responsable » :

- Un dispositif de gouvernance :
  - Une commission nationale jeu responsable à l'échelle nationale ;
  - Un correspondant jeu responsable dans chaque établissement ;
  - Une commission locale jeu responsable dans chaque établissement.
- Des formations à la prévention pour un jeu responsable dès l'embauche des salariés ;
- Un fort accompagnement des joueurs :
- De la prévention et de la communication auprès des joueurs récréatifs via :
  - Des affiches dans l'établissement ;
  - Un guide « Jeu responsable » ;
  - Une brochure « No Tilt joue la cool » pour les joueurs de poker ;
  - Des messages sur les machines à sous ;
  - Une brochure de présentation de l'interdiction volontaire de jeux ;
  - Une brochure de présentation du dispositif de limitation volontaire d'accès ;
  - Site internet : [preferezunjeuresponsable.com](http://preferezunjeuresponsable.com).
- De la sensibilité et un accompagnement des joueurs à risque :
  - Informations données sur les risques du jeu excessif et les mesures d'aides ;
  - Limitation Volontaire d'Accès ;
  - Interdiction Volontaire de Jeux ;
  - Réorientation vers un centre de prise en charge des addictions.
- Une réorientation des joueurs excessifs :
  - Convention de partenariat avec l'association « Addictions France ».

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

L'option prévoit de consacrer un budget plus important au renouvellement d'une partie du parc de machines.



# 3.

## 3.1.2.2. Offre de restauration

### ▶ PRINCIPES GENERAUX

Le Groupe Barrière fait état d'une **solide expérience en matière de restauration** au travers de l'exploitation de casinos, hôtels et des restaurants « Fouquet's ». Le nombre de restaurants et bars exploités atteint 140.

Le candidat s'engage à **respecter des normes RSE déployées à l'échelle du groupe** via une charte de la restauration responsable (jointe à l'offre) qui portent notamment sur les produits locaux, les menus végétariens, la limitation du gaspillage, les achats responsables, etc.

A l'issue des négociations, le candidat a confirmé son engagement sur :

- La proposition d'au minimum un plat végétarien par jour ;
- La proposition d'un doggy bag pour les clients ne terminant pas leurs assiettes.

### ▶ PROJET DE RESTAURATION POUR LE CASINO DE TROUVILLE

La future offre de restauration s'articule autour de plusieurs points :

- Une bistronomie mixant tradition et modernité ;
- Une mise en valeur du patrimoine gastronomique normand (produits labellisés, acteurs locaux, etc.) ;
- Ouverture du « pôle restauration » sur l'ensemble des autres activités pour un meilleur service
- Une offre snacking & fooding proposée ;
- Un engagement de recrutement de 4 collaborateurs dès la fin de la rénovation de l'établissement.

### ▶ FOCUS SUR LE RESTAURANT BISTRONOMIQUE : LA MAISON DE TARA

L'offre du restaurant est pensée pour **satisfaire à la fois la clientèle fidèle de la semaine et la clientèle plus occasionnelle du week-end**. Celle-ci évolue selon la saison et se concentre sur des plats plutôt classiques.

Ce restaurant aura une capacité d'accueil de **110 couverts (70 en intérieur et 40 en terrasse)**. Un focus tout particulier semble être mis sur la mise en valeur et en avant de la terrasse.

Le candidat réaffirme son **engagement sociétal et environnemental** développé à l'échelle du groupe (présenté ci-avant). Le choix de produits labellisés bio et régionaux sera privilégié et **un menu « moins de 30 km »** sera proposé.

L'établissement permet un bon rapport qualité/prix avec un **prix moyen compris entre 35€ et 45€**.

### ▶ FOCUS SUR LE BAR : LE COMPTOIR DE TARA

Situé **au cœur de l'établissement, entre la salle de jeu et le restaurant**, le bar est ouvert de l'ouverture à la fermeture du casino.

Il aura une capacité d'accueil de **30 places**, auquel s'ajoute un comptoir d'une longueur d'au moins 10 mètres.

L'offre proposée au bar se décompose de la façon suivante :

- Une large proposition de boissons et de formules ;

# 3.

- Une offre snacking & fooding : plats traditionnels, pâtes, pizzas, desserts, etc. ;

L'**éventail de prix est assez large**, entre 2€ pour un café et 19€ pour une coupe de champagne, ainsi qu'une possibilité de restauration légère – complémentaire de l'offre de restauration – pour moins de 10€.

L'offre décrite est globalement intéressante et complète, et répond aux attentes de la Commune notamment dans la proposition d'une certaine qualité ainsi que dans une démarche RSE.

### 3.1.2.3. Offre d'animation

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

- les **scènes musicales** : concerts à la Maison de Tara, ambiance live Comptoir de la Place du Village, DJ à la RAE immersive, etc. ;
- les **“jeux dans le jeu”** avec cadeau ou offre commerciale à la clé : roue de la chance, bonus-box, mini-loto, blind-test, route du cash, tirages au sort, etc. ;
- les **célébrations** : réveillons, anniversaires, fêtes calendaires, jackpot, inaugurations de machine, package EVJF/EVG, etc. ;
- les **pauses gourmandes et pétillantes** : petits-déjeuners, goûters, apéritifs, mixologie, dégustations de produits locaux, etc. ;
- les **actions découvertes et souvenirs** : première visite immersive, photomaton Barrière Event, etc. ;
- les **actions de solidarité** : Téléthon, Octobre rose, Movember, etc.

Les évènements organisés se tiendront **sur l'ensemble du parcours clients**, soit :

- A la « place du village » (scène centrale présentée ci-après) ;
- Au bar ;
- Au restaurant ;
- Dans la salle de jeux ;
- Dans le théâtre, **dans le cas où l'option serait levée.**

Enfin, le candidat met en avant de nouveaux moyens techniques comme la **création d'une scène 360°**, permettant l'organisation de nombreuses animations visibles depuis l'ensemble de l'établissement, ou la **refonte des moyens technologiques de la scénographique** incluse dans les investissements dans la rénovation du casino (effets de lumière, sonorisation de meilleure qualité, etc.).

Contrairement à ce qui était attendu par la Ville, le candidat ne s'engage pas sur un minimum d'animations organisées chaque année mais sur un pourcentage du PNJ alloué à ces évènements (3%).

A l'issue des négociations, le candidat a confirmé que ce **pourcentage de PNJ couvre l'ensemble des dépenses d'animations.** Cela paraît ainsi être relativement faible.

# 3.

**Le candidat fait des propositions satisfaisantes dans son offre.**

**Toutefois, allouer seulement 3% du PNJ pour la réalisation de l'ensemble des animations présentées semble inadapté aux ambitions**

## 3.1.3. Contribution au développement touristique, culturel et artistique

Le candidat met en avant sa longue **expérience en matière de programmation artistique** éclectique et grand public grâce au réseau du Groupe Barrière et ses 3 500 manifestations organisées annuellement dans l'ensemble de ses établissements.

A l'échelle du casino de Trouville-sur-Mer, le candidat souhaite encore davantage participer au développement artistique et culturel de la ville, notamment par une programmation estivale culturelle et artistique.

Tout d'abord, le candidat répond aux attentes minimales de la Ville en proposant de verser une **contribution de 10 000 € au titre du développement artistique et culturel de la Ville.**

En plus de cette contribution, il propose la création d'une commission paritaire composée de représentants de la Ville et du casino. Elle aura pour objectif de définir l'utilisation d'une **enveloppe d'un montant de 50 000 €** proposée par le candidat.

Cette contribution sera utilisée comme suit :

- 60% affecté à la venue d'artistes de renom (pouvant obtenir la qualification de Manifestations Artistiques de Qualité) ;
- 40% destiné aux associations locales.

Le dernier axe que le candidat met en avant pour le développement touristique, culturel et artistique la Ville est sa **politique de communication**, qui se définit ainsi :

- Une stratégie de communication et de promotion pensée à l'échelle du groupe Barrière ;
- Une volonté d'être régulièrement présent dans les médias, notamment par ses liens forts avec la presse locale ;
- Un développement de la communication digitale : site internet, réseaux sociaux (Facebook, Instagram, etc.), achats d'espaces publicitaires, etc.
- Une communication locale ciblée, notamment par la conclusion d'un partenariat avec l'office du tourisme ;
- Une attention particulière pour les relations publiques afin de s'ériger comme acteur économique majeur de la Ville.

## 3.1.4. Conclusion sur le critère 1

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

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

# 3.

## 3.2. Critère 2 - Qualité du projet des investissements et les aménagements

Dans son offre de base, le candidat propose de réaliser des opérations de rénovation du casino et prévoit une enveloppe d'un montant de 8 M€ pour leur réalisation.

En revanche, dans son offre avec option, le candidat prévoit une enveloppe d'environ 4 M€ pour la restructuration du théâtre à l'italienne en parallèle des opérations de rénovation du casino prévues dans le cadre de la tranche ferme (offre de base).

A l'issue des négociations, le candidat confirme que l'activité du casino ne sera pas interrompue pendant la phase de travaux.

### 3.2.1. Nature des aménagements envisagés

#### 3.2.1.1. Offre de base

##### ► PROJET DE TRAVAUX

La volonté du candidat est, d'un côté, de redonner au lieu la « noblesse de son architecture » (monument inscrit au titre des monuments historiques depuis 2016). L'idée est d'associer des modifications architecturales à une nouvelle décoration afin de redécouvrir les volumes d'antan.

A l'issue des négociations, le candidat a davantage précisé la nature des opérations qui seront réalisées :

- Au rez-de-chaussée bas :
  - Suppression de la porte tambour et remplacement par un rideau d'air chaud ;
  - Accès PMR conservé mais réaménagé
  - Changement d'une partie des huisseries existantes au niveau de la rue.
- Au rez-de-chaussée haut :
  - Réouverture de la hauteur du hall d'entrée (vision sur la verrière et la coursive)
  - L'entrée sera le carrefour des activités du casino :
    - Bar, restaurant et salle de jeux de table à droite ;
    - MAS et salle de jeux immersifs en face et à gauche.
  - Réaménagement du restaurant sur deux niveaux ;
  - Accueil d'un espace de jeux de table ouvert le soir au sein du restaurant (seulement envisagé à l'heure actuelle) ;
  - Réaménagement du comptoir du bar et suppression de l'escalier actuel ;
  - Mezzanine permettant de « masquer » la salle de jeux qui serait mise en place en dessous et de proposer une nouvelle vue aux clients installés sur celle-ci.

Le candidat présente les différentes interventions prévues dans chacune des zones du casino comme suit :

OPTION 04 | RDC BAS



**LE REZ DE CHAUSSEE BAS**

AU NIVEAU DE LA RUE, EN REZ-DE-CHAUSSEE BAS DU BÂTIMENT, L'INTERVENTION PORTE SUR L'ENTRÉE PRINCIPALE QUI EST TOTALEMENT REFAITE AFIN D'ACCUEILLIR LES PERSONNES À MOBILITÉS RÉDUITES DANS UN HALL ATTRAYANT ET LES MENER JUSQU'À L'ASCENSEUR.

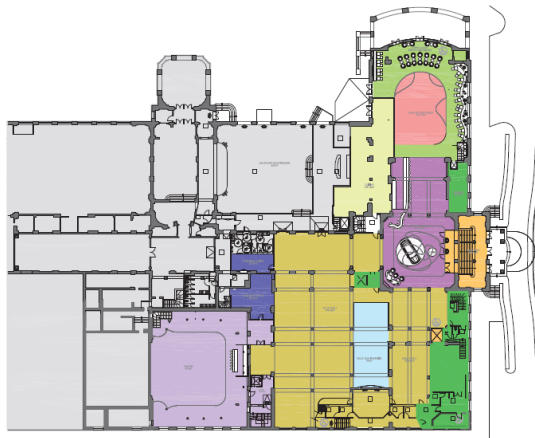
LE PARCOURS EST IDENTIQUE AU PARCOURS ACTUEL.

EN PARALLÈLE, UNE PARTIE DES HUISSIÈRES EXTÉRIÈURES SONT REPRISÉS AFIN DE PORTER UNE ATTENTION ET GARANTIR L'HARMONIE AVEC L'ENSEMBLE DU PROJET

- HÔTEL DES CUIRES
- ASSOCIATION 93.5 m²
- CASINO piste de secours + accès PMR
- CASINO zone non traitée



OPTION 04 | RDC HAUT



**LE REZ-DE-CHAUSSEE HAUT**

LE REZ-DE-CHAUSSEE HAUT RETROUVE SES VOLUMES ET SES FASTES D'ANTAN DES PREMIÈRES MARCHES DU HALL D'ENTRÉE.

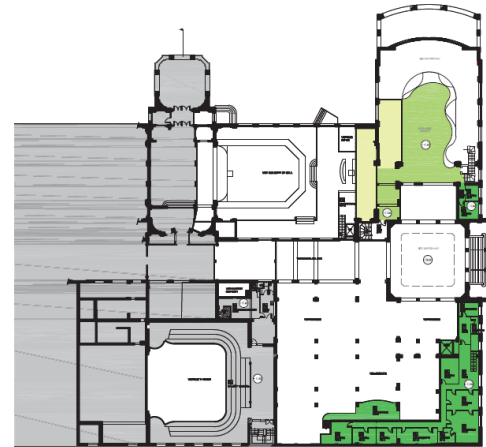
LA PERCÉE EN TRIPLE HAUTEUR DE L'ENTRÉE RÉVÈLE À NOUVEAU LA VERRIÈRE ET TROUVE TOUTE SA CENTRALITÉ AVEC LA PLACE DU VILLAGE.

DE LÀ, TOUTES LES ZONES DU CASINO SE RÉVÈLÈNT À NOUS, LE RESTAURANT ET LES SALLES DE JEU AU NORD, LES MACHINES À SOUS ET LES JEUX IMMERSIFS DES DEUX AUTRES CÔTÉS.

- Espaces appartenant au casino
- ENTRÉE CASINO
  - PLACE DU VILLAGE
  - RESTAURANT
  - SALON DES JEUX TRADITIONNELS (JDT)
  - ZONE JEUX IMMERSIFS (JIE)
  - MACHINES À SOUS (MAS)
  - BACK OFFICE (cabinas etc position inchangée)
  - CUISINE (inchangée)
  - SANITAIRES



OPTION 04 | ENTREZOL



**LA MEZZANINE**

EN CE QUI CONCERNE LA PARTIE RESTAURANT, UNE MEZZANINE SE DÉVELOPPE AVEC LE VOLUME AUTOUR DES TABLES DE JEU TRADITIONNELLES. UNE OUVRE ARCHITECTURALE QUI PERMET DE CONSTRUIRE LE VOLUME, LA MEZZANINE, ET D'ATTIRER L'ŒIL DE L'EXTÉRIEUR TOUT EN OFFRANT UN ESPACE QUI PEUT SE FERMER AUX TABLES DE JEU TRADITIONNEL.

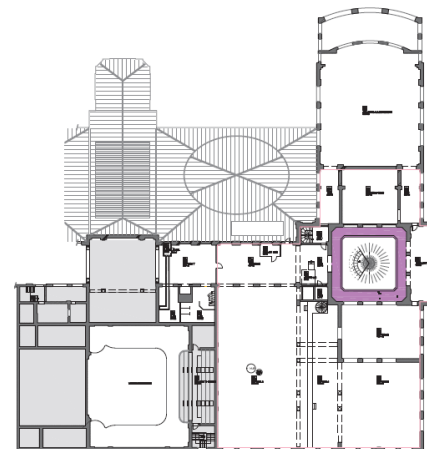
CETTE MEZZANINE CENTRALISÉE PERMET DE MAGNIFIER LA DOUBLE HAUTEUR DU RESTAURANT ET SES FAÇADES MAJESTUEUSES.

LES MEZZANINES DES BUREAUX, DU CÔTÉ DES MACHINES À SOUS, SONT CONSERVÉES AVEC UN TRAVAIL SUR LES DORURES ET LES VOLUMES.

- BACK OFFICE
- RESTAURANT MEZZANINE
- OFFICE CUISINE
- CIRCULATION VERTICALE REGIE



OPTION 04 | P01



**LE PREMIER NIVEAU**

AU PREMIER ÉTAGE, LA PLACE DU VILLAGE S'ÉTEND DANS TOUTE LA HAUTEUR DU BÂTIMENT POUR LUI REDONNER SON FASTE ET SON LUXE.

BIEN QU'INACCESSIBLE, LA PERCÉE VISUELLE ET LA DÉCOUVERTE DE LA VERRIÈRE PERMETTENT DE REDONNER VIE À L'ENSEMBLE DU BÂTIMENT.

- PLACE DU VILLAGE  
restitution de la double hauteur et de la verrière  
(espace non accessible au public)



# 3.

Le candidat fournit par ailleurs quelques images d'illustration des différents espaces :



Entrée du Casino, bar et place du village



Vue sur la zone de Roulette Immersive



Restaurant Maison de Tara

A l'issue des négociations, le candidat a proposé **deux nouveaux visuels** :



Visuel du hall



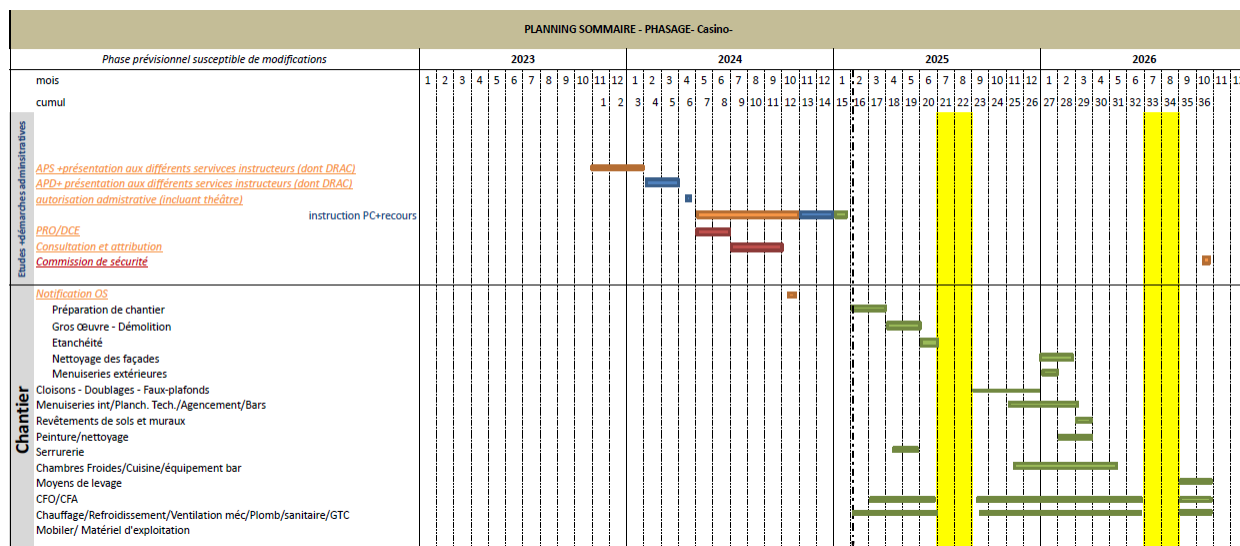
Visuel du restaurant



# 3.

## CALENDRIER PREVISIONNEL

A l'issue des négociations, le candidat a ajusté le calendrier préalablement présenté pour la réalisation des travaux. Ces derniers sont prévus de se terminer au mois d'octobre 2026, soit **36 mois après la notification du contrat**.



**Le projet du candidat semble intéressant. Il prévoit une enveloppe intéressante pour la réalisation des travaux de rénovation du casino.**

### 3.2.1.2. Offre avec option

#### PROJET DE TRAVAUX

A l'issue des négociations, le candidat a précisé la nature des opérations qui seront réalisées :

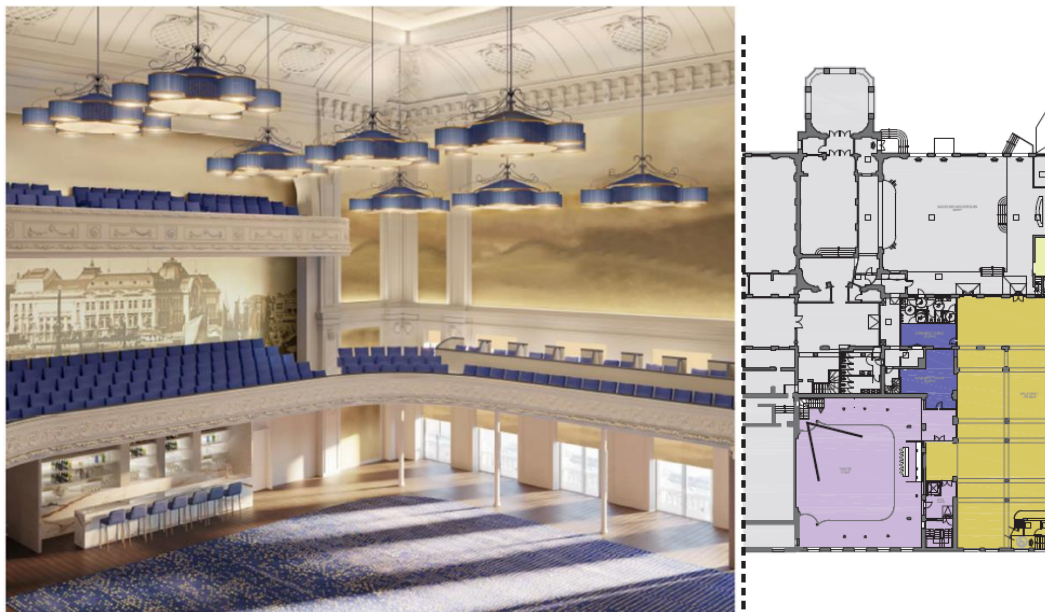
- Un accès dédié au théâtre sera créé depuis la rue ;
- Façade retravaillée côté rue (plusieurs double-portes) ;
- Restitution de l'intérieur du théâtre dans son état origine dans la mesure du possible ;
- Intégration de mousses acoustiques ;
- Parquet + moquette au sol ;
- Bar face à l'ancienne scène :
  - A gauche du bar : accès depuis le casino ;
  - A droite du bar : entrée principale niveau rue.

# 3.

A l'exception de la réhabilitation du théâtre (zone mauve sur les plans ci-dessous), les opérations de rénovation prévisionnelles sont similaires :



Le candidat a fourni, à titre d'exemple, une image d'illustration du théâtre après travaux :





# 3.

## CALENDRIER DES TRAVAUX

A l'issue des négociations, le candidat a ajusté le calendrier préalablement présenté pour la réalisation des travaux. Ces derniers sont prévus de se terminer au mois d'octobre 2026, soit **36 mois après la notification du contrat**.

PLANNING SOMMAIRE - PHASAGE-Théâtre-												
Calendrier prévisionnel susceptible de modifications												
	2023											
mois	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
cumul	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Etudes-démarches administratives	APS + Présentation aux différents services instructeurs (dont DRAC)											
	APD + présentation aux différents services instructeurs (dont DRAC)											
	autorisation administrative (Casino)											
	instruction PC+recours											
PRO/DCE	Consultation et attribution											
	Commission de sécurité											
	Notification OS											
Chantier	Préparation de chantier											
	Gros Œuvre - Démolition											
	Etanchéité											
	Menuiseries extérieures											
	Cloisons - Doublages - Faux-plafonds											
	Menuiseries int./Planch. Tech./Agencement/Bars											
	Revêtements de sols et muraux											
	Peinture/nettoyage											
	Serrurerie											
	Moyens de levage											
	CFO/CFA											
	Chauffage/Refroidissement/Ventilation méc./Plomb/sanitaire/GTC											
Mobiler/ Matériel d'exploitation												

Le projet du candidat semble intéressant. Il prévoit une enveloppe intéressante pour la réalisation des travaux de rénovation du casino ainsi que pour la restructuration du théâtre à l'italienne, conformément aux attentes de la Ville (8 M€ + 4 M€ pour le théâtre).

### 3.2.2. Montant et financement des investissements

#### 3.2.2.1. Offre de base

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Investissements	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Matériels jeux	450	450	300	650	450	300	300	300	300	300	300	300
IAE locale	110	116	120	136	149	158	162	165	169	172	176	180
Rénovation casino		4000	4000									
Entretien	100	425	425	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>TOTAL PAR AN</b>	<b>660</b>	<b>4991</b>	<b>4845</b>	<b>886</b>	<b>699</b>	<b>558</b>	<b>562</b>	<b>565</b>	<b>569</b>	<b>572</b>	<b>576</b>	<b>580</b>
<b>TOTAL INVESTISSEMENT</b>	<b>16 062</b>											

Budget estimatif d'investissements (en K€)

Le projet d'investissement représente environ 16,1 M€ : cela représente des opérations de rénovation du casino (8 M€), le renouvellement d'une partie des machines à sous (4,4 M€) ainsi que divers autres renouvellements et dépenses d'entretien (3,7 M€). L'ensemble du coût est amorti sur la durée du contrat.

# 3

## FOCUS SUR LES INVESTISSEMENTS REALISES SUR LE CASINO

CASINO DE TROUVILLE - RESTRUCTURATION- BUDGET	
Budget en K€ HT	
<b>Honoraires</b>	
Architecte/MOE Architecte D'intérieur BET structure BET fluides ( CFO-CFA-CVC-Plomb) Bureaux de Contrôle coordonateur SSI CSPS	1 020 643,12 €
<b>Lots travaux</b>	
Installation de chantier Gros œuvre	486 561,00 €
Chauffage - Ventilation - Climatisation Plomberie sanitaire Electricité CFO Electricité CFA / SSI / Contrôl d'accès GTB Ascenseur	3 538 052,00 €
Chapes Cloisons - Doublages - Faux Plafonds Menuiseries Intérieures Carrelage / Faïence Faux-plancher Revêtements de sol souples Peinture Signalétique Agencement	1 626 729,00 €
	1 268 966,00 €
<b>Equipements</b>	
Cuisine FF&E Equipements immersif + Contenus	370 000,00 €
Sous Total HT	7 290 308,00 €
<b>TOTAL HT</b>	<b>8 310 951,12 €</b>

Ratio SDP K€/m² 2 312,91 €

Le budget alloué aux investissements relatifs aux opérations de rénovation du casino se décompose ainsi :

- 1,02 M€ pour les honoraires ;
- 6,92 M€ pour les travaux ;
- 370 K€ pour les équipements.

Ainsi, hors honoraires, le montant des travaux s'élèvent à 7,29 M€ HT.

## MODALITES DE FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS

La SAS Casino de Trouville, comme toutes les filiales du Groupe Barrière, bénéficie des mécanismes de financement des investissements du Groupe. Cela se matérialise par la conclusion d'une convention de trésorerie entre la société mère et la société fille. Cette convention permet à la société Casino de Trouville de bénéficier en tant que de besoin et pour la durée du futur contrat du financement nécessaire aux investissements et à son exploitation de mécanismes de financement plus avantageux.



# 3.

Le projet d'investissement représente environ 21,6 M€ : cela représente des investissements relatifs au théâtre à l'italienne (4 M€), des opérations de rénovation du casino (8 M€), le renouvellement d'une partie des machines à sous (5 M€) ainsi que divers autres renouvellements et dépenses d'entretien (4,6 M€). L'ensemble du coût est amorti sur la durée du contrat.

Plus précisément, un montant de **5,2 M€ supplémentaires** est alloué aux seuls investissements prévus en option. Cette enveloppe est répartie comme suit :

- 4 M€ HT pour le théâtre ;
- 300 K€ pour le renouvellement de l'offre de jeu ;
- 600 K€ pour l'investissement d'amélioration et d'entretien courant ;
- 300 K€ pour l'investissement portant sur le patrimoine.

## FOCUS SUR LES OPERATIONS DE RESTRUCTURATION DU THEATRE

CASINO DE TROUVILLE - RESTRUCTURATION THEATRE - BUDGET	
Budget en K€ HT	
<b>Honoraires</b>	
Architecte/MOE	
Architecte D'intérieur	
BET structure	
BET fluides ( CFO-CFA-CVC-Plomb)	510 152,44 €
Bureaux de Contrôle	
Coordinateur SSI	
CSPS	
<b>Lots travaux</b>	
Installation de chantier	
Gros œuvre	123 104,00 €
Chauffage - Ventilation - Climatisation	
Plomberie sanitaire	
Electricité CFO	
Electricité CFA / SSI / Contrôl d'accès	1 521 294,00 €
GTB	
Ascenseur	
Chapes	
Cloisons - Doublages - Faux Plafonds	
Menuiseries Intérieures	
Carrelage / Faïence	
Faux-plancher	
Revêtements de sol souples	
Peinture	
Serrurerie	
Signalétique	
Agencement	710 121,00 €
<b>Equipements</b>	
Cuisine	
FF&E	N/A
Equipements audiovisuel & techniques	
Sous total HT	3 643 946,00 €
<b>TOTAL HT</b>	<b>4 154 098,44 €</b>
<small>Ratio SDP /K€HT*</small>	<small>4 411,56 €</small>

Le budget alloué aux investissements relatifs aux opérations de rénovation du casino se décompose ainsi :

- 510 K€ pour les honoraires ;
- 3,64 M€ pour les travaux ;

### 3.2.3. Conclusion sur le critère 2

Le projet du candidat est satisfaisant, tout comme les investissements prévus dans le cadre de l'offre de base.

A fortiori, l'option est intéressante en ce qu'elle prévoit davantage d'investissements, notamment pour la réhabilitation du théâtre à l'italienne.

# 3.

## 3.3. Critère 3 - Qualité financière de l'offre

### 3.3.1. Etude des produits

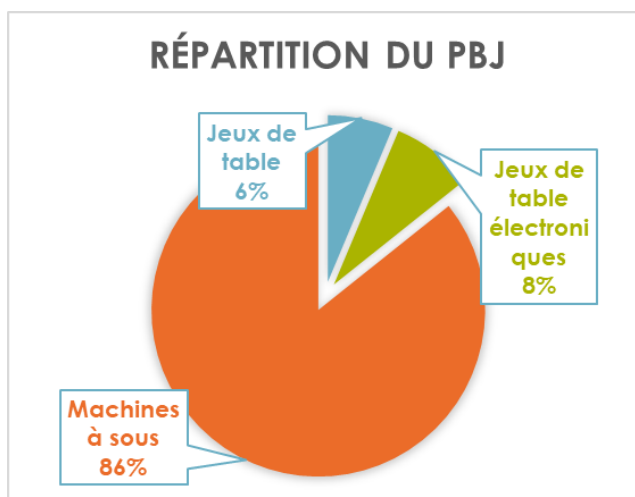
#### 3.3.1.1. Produit Brut des Jeux (PBJ)

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

**Il convient de préciser que le PBJ ne diverge pas entre l'offre sans option et l'offre avec option. La seule distinction réside dans la durée du contrat (12 ans contre 15 ans).**

#### REPARTITION DU PRODUIT BRUT DE JEUX

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



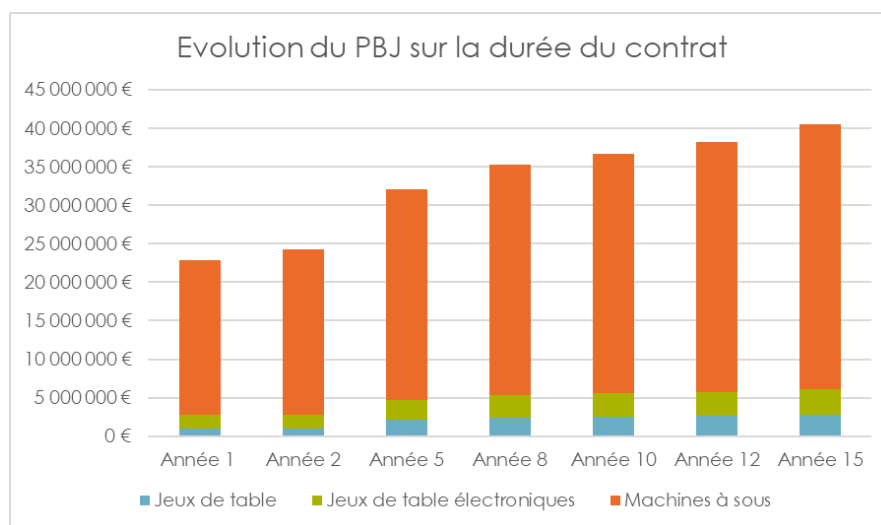
Moyenne annuelle sur la DSP (en €)	BASE	BASE+OPTION
Jeux de table	2 032 071	2 174 665
Jeux de table électroniques	2 548 527	2 690 702
Machines à sous	27 519 408	28 751 468
<b>Total</b>	<b>32 100 007</b>	<b>33 616 835</b>

La décomposition des recettes des jeux est assez classique avec aux alentours de 90% du PBJ provenant des machines à sous. Toutefois, près de 15% du PBJ provient des jeux de table, ce qui est relativement remarquable.

#### EVOLUTION DU PRODUIT BRUT DE JEUX SUR LA DUREE DU CONTRAT

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

# 3.



Montant annuel (en €)	Année 1	Année 2	Année 5	Année 8	Année 10	Année 12	Année 15
Jeux de table	968 000	968 000	2 129 600	2 437 199	2 535 662	2 638 103	2 799 576
Jeux de table électroniques	1 756 000	1 756 000	2 528 640	2 893 877	3 010 789	3 132 425	3 324 155
Machines à sous	20 135 500	21 544 985	27 372 903	29 902 707	31 110 777	32 367 652	34 348 811
<b>Total</b>	<b>22 859 500</b>	<b>24 268 985</b>	<b>32 031 143</b>	<b>35 233 783</b>	<b>36 657 228</b>	<b>38 138 180</b>	<b>40 472 542</b>

L'évolution des recettes prévue dans l'offre se décompose en deux « périodes » :

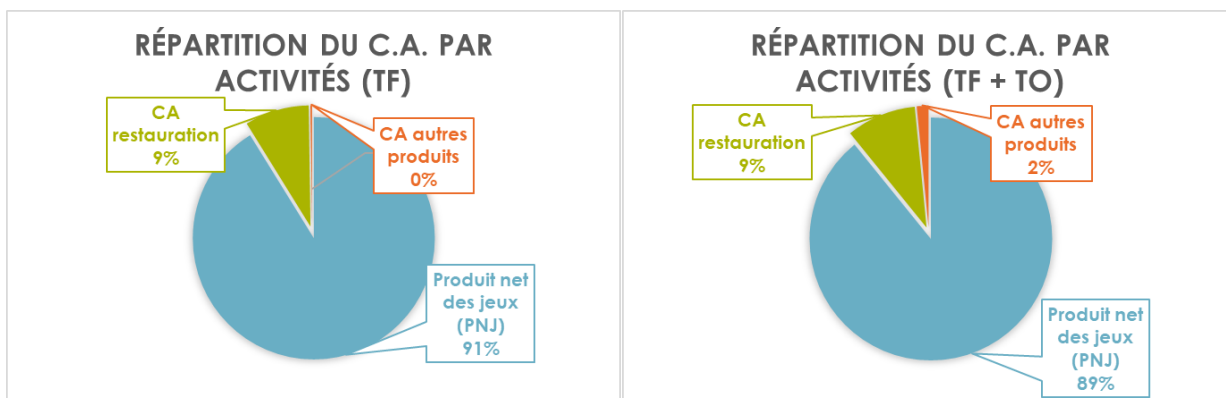
- Une évolution hétérogène d'une année sur l'autre entre l'année 1 et l'année 6 du contrat :
  - 6% entre les années 1 et 2
  - 14% entre les années 3 et 4
  - 11% entre les années 4 et 5
- Une croissance de 2% entre chaque année entre les années 6 et 15, correspondant aux évolutions suivantes :
  - 13% entre les années 6 et 12 (fin du contrat si l'option n'est pas levée) ;
  - 20% entre les années 6 et 15 (fin du contrat si l'option est levée) ;
  - 6% entre les années 12 et 15 (soit la période supplémentaire en cas de la levée de l'option).

L'effet des investissements prévus dans l'offre de base, mais également dans l'option, est important sur le PBJ. Cela impacte visiblement les comptes du casino, puisque le PBJ de l'Année 12 du contrat est supérieur de plus de 17 M€ au PBJ de l'Année 1 (contre 15 M€ entre l'Année 1 et l'Année 12 dans l'offre de base).

### 3.3.2. Autres recettes

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

# 3.



Moyenne annuelle sur la DSP (en €)	BASE	BASE+OPTION
Produit net des jeux (PNJ)	13 769 502	14 358 891
CA restauration	1 298 103	1 494 532
CA autres produits	35 126	251 647
<b>Total</b>	<b>15 102 731</b>	<b>16 105 071</b>

Le casino présente un CA restauration supérieur voire très supérieur aux recettes restauration observées sur la période 2016-2020 (1,1 M€ de moyenne).

En revanche, la part des autres recettes parmi le CA total est marginale et conforme à ce qui est observable dans le secteur. Elle atteint tout de même plus de 250 K€ de moyenne lorsque l'option est levée mais cela reste marginal au regard de la forte augmentation des autres sources de recettes.

Les équilibres sont similaires entre l'offre de base et l'offre avec option en matière de répartition des recettes. La durée du contrat plus longue, couplée à la hausse constante du CA sur la durée du contrat, permet des recettes moyennes prévisionnelles supérieures si l'option est levée.

La part prévisionnelle des recettes issues de la restauration et de l'animation demeure au même niveau, quoique légèrement supérieure pour la restauration, que sur la durée du contrat antérieur.

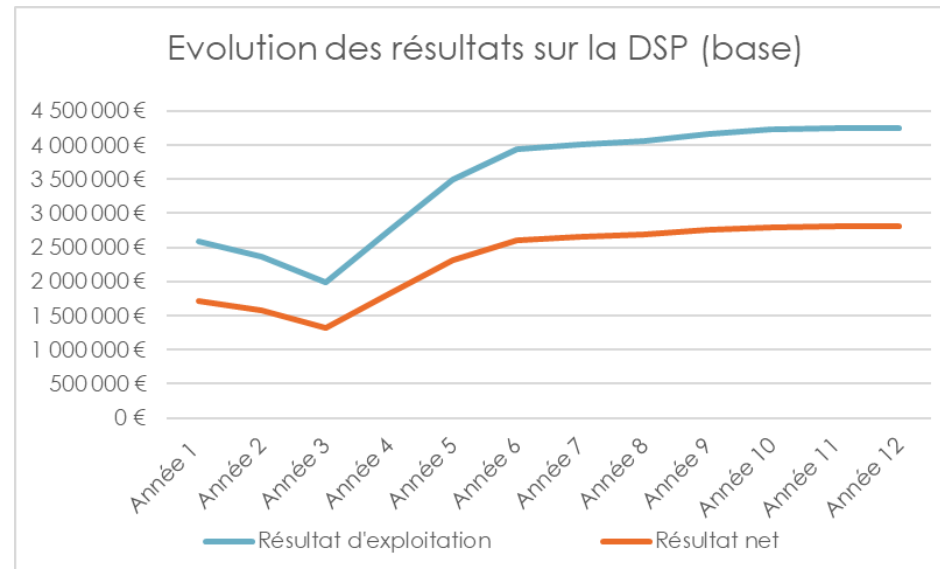
Il est remarquable que les recettes issues, notamment, des animations augmentent si l'option est retenue. Cela s'explique par des investissements supérieurs, en particulier sur le théâtre.

# 3.

## 3.3.2.1. Analyse de l'équilibre général

Le graphique ci-dessous présente l'équilibre économique de l'offre du candidat sur la base des principaux soldes intermédiaires de gestion. Pour rappel, le contrat sera conclu pour une durée de 12 ans dans le cadre de la tranche ferme, mais de 15 ans en cas d'affermissement de la tranche optionnelle.

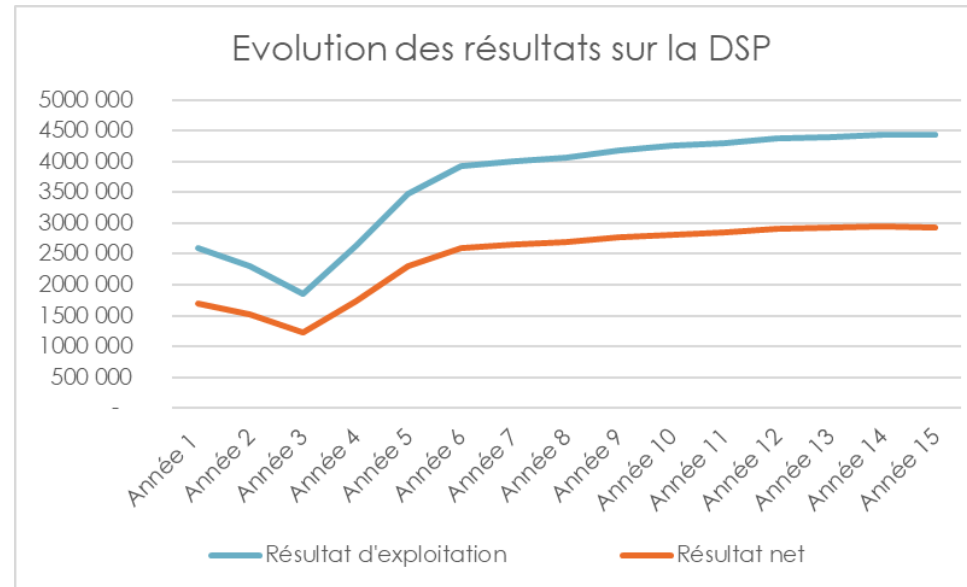
### OFFRE DE BASE



Montant annuel	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>11 025 457</b>	<b>11 565 873</b>	<b>11 980 970</b>	<b>13 638 014</b>	<b>14 948 599</b>	<b>15 784 600</b>	<b>16 174 407</b>	<b>16 511 829</b>	<b>16 858 110</b>	<b>17 213 532</b>	<b>17 578 389</b>	<b>17 952 986</b>
Excédent brut d'exploitation	2 591 424	2 363 083	1 982 647	2 735 235	3 487 701	3 932 827	4 000 059	4 060 449	4 168 775	4 223 892	4 241 062	4 241 812
<b>Résultat net</b>	<b>1 705 614</b>	<b>1 572 462</b>	<b>1 315 135</b>	<b>1 807 765</b>	<b>2 307 526</b>	<b>2 603 467</b>	<b>2 648 746</b>	<b>2 689 498</b>	<b>2 761 966</b>	<b>2 799 199</b>	<b>2 811 265</b>	<b>2 812 407</b>
Marge (en %)	15%	14%	11%	13%	15%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%



# 3.



Montant annuel	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
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>11 025 457</b>	<b>11 565 873</b>	<b>11 980 970</b>	<b>13 970 579</b>	<b>15 289 439</b>	<b>16 134 418</b>	<b>16 533 974</b>	<b>16 877 363</b>	<b>17 229 848</b>	<b>17 591 725</b>	<b>17 963 299</b>	<b>18 344 887</b>	<b>18 679 349</b>	<b>19 020 476</b>	<b>19 368 402</b>
Excédent brut d'exploitation	2 591 424	2 298 148	1 856 173	2 627 507	3 476 470	3 926 048	3 999 310	4 065 258	4 183 008	4 253 507	4 299 400	4 373 887	4 402 073	4 439 545	4 425 383
<b>Résultat net</b>	<b>1 705 614</b>	<b>1 529 393</b>	<b>1 231 280</b>	<b>1 736 249</b>	<b>2 300 135</b>	<b>2 598 987</b>	<b>2 648 268</b>	<b>2 692 673</b>	<b>2 771 425</b>	<b>2 818 814</b>	<b>2 849 988</b>	<b>2 900 023</b>	<b>2 919 397</b>	<b>2 944 876</b>	<b>2 936 210</b>
Marge (en %)	15%	13%	10%	12%	15%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	16%	15%	15%

Les soldes de gestion du candidat montrent une exploitation excédentaire sur la durée du contrat, avec des marges intéressantes que le contrat court 12 ou 15 années (jusqu'à 16% de rentabilité nette), malgré la réalisation d'investissements conséquents nécessitant un amortissement sur la durée du contrat.

# 3.

## 3.3.3. Etude des charges

### 3.3.3.1. Vue générale

Les tableaux ci-dessous présentent l'ensemble des charges d'exploitation de la concession proposée par le candidat (en moyenne annuelle) dans son offre de base et dans son offre avec option. Ces charges n'intègrent pas les prélèvements publics sur le PBJ.

Moyenne annuelle sur la DSP	BASE		BASE+OPTION	
	En €	En %	En €	En %
Achats	- 3 057 969	26%	- 3 264 649	28%
Marketing / communication	- 200 878	2%	- 207 806	2%
Impôts et taxes	- 142 275	1%	- 146 759	1%
Salaires et traitements (y.c charges sociales)	- 5 684 665	49%	- 6 100 315	53%
Contributions cahier des charges versées à la Ville	- 10 569	0%	- 10 731	0%
RODP et entretiens pour l'occupation du bâtiment	- 340 326	3%	- 365 957	3%
Refacturation groupe (si société filiale d'un groupe)	- 844 918	7%	- 899 761	8%
Dotation aux amortissements	- 1 318 717	11%	- 1 427 948	12%
<b>TOTAL</b>	<b>- 11 600 317</b>		<b>- 12 423 928</b>	

Le candidat propose, dans son offre, avec ou sans levée de l'option, une répartition des charges globales assez cohérente, avec la majorité des postes concentrée sur les charges de personnels (49% et 53%), relativement conforme voire légèrement supérieure aux standards par rapport à des casinos de taille comparable.

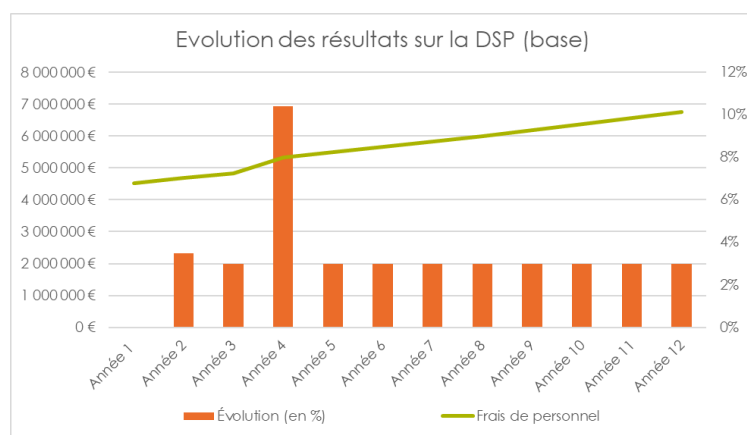
# 3.

## 3.3.3.2. 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 49% des charges d'exploitation dans l'offre (hors option) du candidat, soit 5,68 M€ en moyenne sur 12 années, et jusque 53% (soit 6,10 M€ en moyenne sur 15 années) pour l'offre avec option.

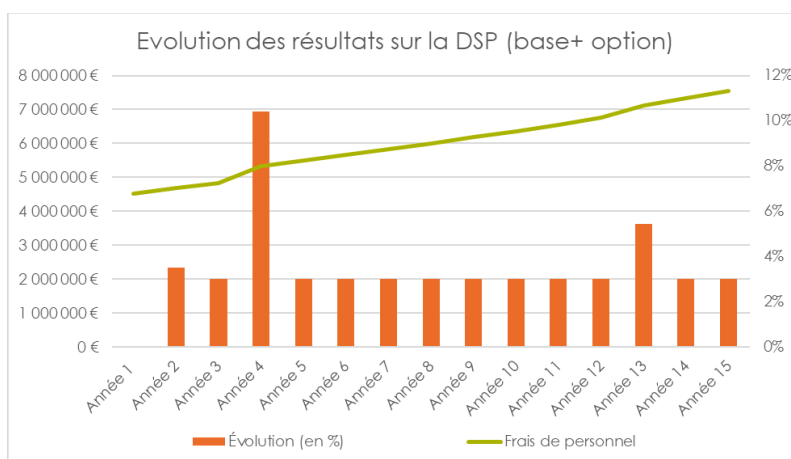
### OFFRE DE BASE

Ces charges évoluent de façon linéaire sur la durée du contrat (+3% par an tous les ans). Toutefois, il semble pertinent de noter un bond de + 10% entre l'année 3 et l'année 4, soit + 630 K€ environ. Cela s'explique par l'embauche prévisionnelle de 8 personnes en 2027 pour les missions de restauration et relatives aux jeux de tables.



### OFFRE AVEC OPTION

De la même manière que l'offre sans option, les charges évoluent de façon linéaire sur la durée du contrat (+3% par an tous les ans). Toutefois, le bond observé atteint + 13% entre l'année 3 et l'année 4, soit + 500 K€ environ. Cela s'explique également par des embauches prévisionnelles en 2027 pour les missions de restauration et relatives aux jeux de tables.



# 3.

## 3.3.3.3. Amortissements des investissements

### OFFRE DE BASE

INVESTISSEMENTS 12 ANS				Autres			
	Valeur d'acquisition ou de mise en place	Année de mise en place (de 1 à 15)	Durée d'amortissement				
<b>Immobilier</b>				<b>3 662 328</b>			
	8 000 000			<i>Renouvellement des divers matériels et entretien du bâtiment</i>	110 255	1	5
<i>Rénovaton du casino</i>	0	1	15	<i>Renouvellement des divers matériels et entretien du bâtiment</i>	115 659	2	5
<i>Rénovaton du casino</i>	4 000 000	2	15	<i>Renouvellement des divers matériels et entretien du bâtiment</i>	119 810	3	5
<i>Rénovaton du casino</i>	4 000 000	3	15	<i>Renouvellement des divers matériels et entretien du bâtiment</i>	136 380	4	5
<i>Rénovaton du casino</i>	0	4	15	<i>Renouvellement des divers matériels et entretien du bâtiment</i>	149 486	5	5
<i>Rénovaton du casino</i>	0	5	15	<i>Renouvellement des divers matériels et entretien du bâtiment</i>	157 846	6	5
<i>Rénovaton du casino</i>	0	6	15	<i>Renouvellement des divers matériels et entretien du bâtiment</i>	161 744	7	5
<i>Rénovaton du casino</i>	0	7	15	<i>Renouvellement des divers matériels et entretien du bâtiment</i>	165 118	8	5
<i>Rénovaton du casino</i>	0	8	15	<i>Renouvellement des divers matériels et entretien du bâtiment</i>	168 581	9	5
<i>Rénovaton du casino</i>	0	9	15	<i>Renouvellement des divers matériels et entretien du bâtiment</i>	172 135	10	5
<i>Rénovaton du casino</i>	0	10	15	<i>Renouvellement des divers matériels et entretien du bâtiment</i>	175 784	11	5
<i>Rénovaton du casino</i>	0	11	15	<i>Renouvellement des divers matériels et entretien du bâtiment</i>	179 530	12	5
<i>Rénovaton du casino</i>	0	12	15	<i>Entretien du casino</i>	100 000	1	10
<b>Offre de jeux</b>				<b>4 746 992</b>			
<i>Renouvellement de Machines à Sous,</i>	796 992	1	5	<i>Entretien du casino</i>	425 000	2	10
<i>Renouvellement de Machines à Sous,</i>	450 000	2	5	<i>Entretien du casino</i>	425 000	3	10
<i>Renouvellement de Machines à Sous,</i>	300 000	3	5	<i>Entretien du casino</i>	100 000	4	10
<i>Renouvellement de Machines à Sous,</i>	650 000	4	5	<i>Entretien du casino</i>	100 000	5	10
<i>Renouvellement de Machines à Sous,</i>	450 000	5	5	<i>Entretien du casino</i>	100 000	6	10
<i>Renouvellement de Machines à Sous,</i>	300 000	6	5	<i>Entretien du casino</i>	100 000	7	10
<i>Renouvellement de Machines à Sous,</i>	300 000	7	5	<i>Entretien du casino</i>	100 000	8	10
<i>Renouvellement de Machines à Sous,</i>	300 000	8	5	<i>Entretien du casino</i>	100 000	9	10
<i>Renouvellement de Machines à Sous,</i>	300 000	9	5	<i>Entretien du casino</i>	100 000	10	10
<i>Renouvellement de Machines à Sous,</i>	300 000	10	5	<i>Entretien du casino</i>	100 000	11	10
<i>Renouvellement de Machines à Sous,</i>	300 000	11	5	<i>Entretien du casino</i>	100 000	12	10
<i>Renouvellement de Machines à Sous,</i>	300 000	12	5	<i>Entretien du casino</i>	100 000		

Le poste amortissement des investissements représente 11% du total des charges en additionnant les amortissements des équipements (notamment les machines à sous) et d'autres renouvellements.

**Les investissements prévus dans l'offre de base correspondent à la rénovation du casino ainsi qu'aux renouvellements et à l'entretien des biens, notamment les machines à sous.**

# 3

OFFRE AVEC OPTION

INVESTISSEMENTS 15 ANS					Offre de jeux				
	Valeur d'acquisition ou de mise en place	Année de mise en place (de 1 à 15)	Durée d'amortissement						
<b>Investissements relatifs au théâtre à l'italienne</b>					<b>5 046 992</b>				
	4 000 000								
Rénovalor du théâtre	0	1	15	Renouvellement de Machines à Sous,	796 992	1	5		
Rénovalor du théâtre	2 000 000	2	15	Renouvellement de Machines à Sous,	450 000	2	5		
Rénovalor du théâtre	2 000 000	3	15	Renouvellement de Machines à Sous,	300 000	3	5		
Rénovalor du théâtre	0	4	15	Renouvellement de Machines à Sous,	650 000	4	5		
Rénovalor du théâtre	0	5	15	Renouvellement de Machines à Sous,	450 000	5	5		
Rénovalor du théâtre	0	6	15	Renouvellement de Machines à Sous,	300 000	6	5		
Rénovalor du théâtre	0	7	15	Renouvellement de Machines à Sous,	300 000	7	5		
Rénovalor du théâtre	0	8	15	Renouvellement de Machines à Sous,	300 000	8	5		
Rénovalor du théâtre	0	9	15	Renouvellement de Machines à Sous,	300 000	9	5		
Rénovalor du théâtre	0	10	15	Renouvellement de Machines à Sous,	300 000	10	5		
Rénovalor du théâtre	0	11	15	Renouvellement de Machines à Sous,	300 000	11	5		
Rénovalor du théâtre	0	12	15	Renouvellement de Machines à Sous,	300 000	12	5		
Rénovalor du théâtre	0	13	15	Renouvellement de Machines à Sous,	300 000	13	5		
Rénovalor du théâtre	0	14	15	Renouvellement de Machines à Sous,	0	14	5		
Rénovalor du théâtre	0	15	15	Renouvellement de Machines à Sous,	0	15	5		
<b>Immobilier (hors théâtre à l'italienne)</b>					<b>Autres</b>				
	8 000 000								
Rénovalor du casino	0	1	15	Renouvellement des divers matériels et entretien du bâtiment	110 255	1	5		
Rénovalor du casino	4 000 000	2	15	Renouvellement des divers matériels et entretien du bâtiment	115 659	2	5		
Rénovalor du casino	4 000 000	3	15	Renouvellement des divers matériels et entretien du bâtiment	119 810	3	5		
Rénovalor du casino	0	4	15	Renouvellement des divers matériels et entretien du bâtiment	139 706	4	5		
Rénovalor du casino	0	5	15	Renouvellement des divers matériels et entretien du bâtiment	152 894	5	5		
Rénovalor du casino	0	6	15	Renouvellement des divers matériels et entretien du bâtiment	161 344	6	5		
Rénovalor du casino	0	7	15	Renouvellement des divers matériels et entretien du bâtiment	165 340	7	5		
Rénovalor du casino	0	8	15	Renouvellement des divers matériels et entretien du bâtiment	168 774	8	5		
Rénovalor du casino	0	9	15	Renouvellement des divers matériels et entretien du bâtiment	172 298	9	5		
Rénovalor du casino	0	10	15	Renouvellement des divers matériels et entretien du bâtiment	175 917	10	5		
Rénovalor du casino	0	11	15	Renouvellement des divers matériels et entretien du bâtiment	179 633	11	5		
Rénovalor du casino	0	12	15	Renouvellement des divers matériels et entretien du bâtiment	183 449	12	5		
Rénovalor du casino	0	13	15	Renouvellement des divers matériels et entretien du bâtiment	186 793	13	5		
Rénovalor du casino	0	14	15	Renouvellement des divers matériels et entretien du bâtiment	190 205	14	5		
Rénovalor du casino	0	15	15	Renouvellement des divers matériels et entretien du bâtiment	193 684	15	5		
Rénovalor du casino	0			Entretien du casino	100 000	1	10		
Rénovalor du casino	0			Entretien du casino	425 000	2	10		
Rénovalor du casino	0			Entretien du casino	425 000	3	10		
Rénovalor du casino	0			Entretien du casino	100 000	4	10		
Rénovalor du casino	0			Entretien du casino	100 000	5	10		
Rénovalor du casino	0			Entretien du casino	100 000	6	10		
Rénovalor du casino	0			Entretien du casino	100 000	7	10		
Rénovalor du casino	0			Entretien du casino	100 000	8	10		
Rénovalor du casino	0			Entretien du casino	100 000	9	10		
Rénovalor du casino	0			Entretien du casino	100 000	10	10		
Rénovalor du casino	0			Entretien du casino	100 000	11	10		
Rénovalor du casino	0			Entretien du casino	100 000	12	10		
Rénovalor du casino	0			Entretien du casino	100 000	13	10		
Rénovalor du casino	0			Entretien du casino	100 000	14	10		
Rénovalor du casino	0			Entretien du casino	100 000	15	10		

# 3.

De la même manière, le poste amortissement des investissements représente également 11% du total des charges.

Aux investissements prévus dans le cadre de la tranche ferme s'ajoutent les travaux de restructuration du théâtre à l'italienne, des opérations de renouvellement supplémentaires pour l'offre de jeux, ainsi que des investissements supplémentaires relatifs à l'entretien courant et celui du bâtiment.

**Les investissements prévus dans l'option correspondent à ce qui était attendu par la Ville, notamment par rapport au théâtre à l'italienne.**

### 3.3.3.4. Achats

Le poste Achats s'élève respectivement à 26% du total des charges dans l'offre de base (3,1 M€ par an) et à 28% dans l'offre avec option (3,3 M€ annuels).

La part du poste « achat » est relativement élevée. A l'issue des négociations, le candidat a fourni la décomposition de ce poste sur les 12 années du contrat :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	Année 11	Année 12
<b>Charges d'exploitation</b>												
Achats	-2 299 769,30	-2 439 772,69	-2 568 664,61	-2 736 912,64	-2 928 659,61	-3 104 808,37	-3 238 335,56	-3 314 676,66	-3 393 061,93	-3 473 558,89	-3 556 237,74	-3 641 171,51
Achats de MP	-189 614,00	-191 850,14	-194 108,64	-268 314,60	-298 546,06	-331 800,67	-368 380,74	-388 499,77	-409 624,76	-431 806,00	-455 096,30	-479 551,12
Autres achats charges externes	-1 981 655,30	-2 112 997,55	-2 232 884,72	-2 319 330,79	-2 477 861,15	-2 617 710,05	-2 711 551,23	-2 764 605,21	-2 818 634,07	-2 873 653,72	-2 929 680,29	-2 986 730,02
Autres charges	-151 600,00	-159 180,00	-167 139,00	-176 008,39	-179 528,55	-183 119,13	-186 781,51	-190 517,14	-194 327,48	-198 214,03	-202 178,31	-206 221,88
subventions	23 100,00	24 255,00	25 467,75	26 741,14	27 275,96	27 821,48	28 377,91	28 945,47	29 524,38	30 114,86	30 717,16	31 331,50

### 3.3.3.5. Autres charges : focus sur le marketing

Le poste marketing / communication représente environ 201 K€ (offre de base) et 208 K€ (offre avec option), soit seulement 2% du total des charges dans les deux cas, ce qui est plutôt faible et dans la fourchette basse pour les casinos. Cela témoigne d'un effort semblant insuffisant sur la communication externe de l'établissement.

**Lors des négociations, le candidat a justifié ce faible montant par le fait que la grande majorité des opérations de communication et de marketing sont réalisées à l'échelle du groupe.**

### 3.3.3.6. Refacturation groupe et marge

Dans l'offre de base, les refacturations groupe représentent 845 K€ par an, soit 7% du total des charges, ce qui demeure relativement important. Ce montant atteint 900 K€ si l'option est levée, soit 8% des charges.

Si l'on y ajoute la marge prévisionnelle d'exploitation, cela représente la « marge réelle » suivante :

- 3,2 M€ annuels, soit 21% de rentabilité dans le cadre de l'offre de base ;
- 3,3 M€ annuels, pour la même rentabilité de 21% pour l'offre avec option.

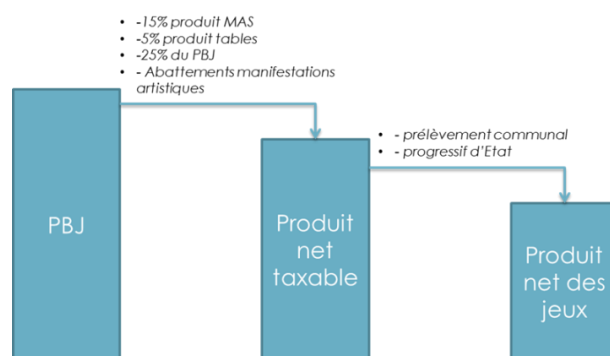
# 3.

## 3.3.4. Analyse des flux financiers entre le casinotier et la Commune

### 3.3.4.1. 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 :



Dans son offre de base, **le candidat a fait une proposition à 15% de prélèvement communal, ce qui constitue la proposition maximale au regard du maximum permis par la réglementation.** Pour rappel, le taux actuel est de 10% pour une première tranche puis de 15% pour la tranche restante.

**La proposition du candidat est intéressante en ce qu'elle correspond au taux maximum permis par la réglementation.**

### 3.3.4.2. 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).

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

# 3.

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

Cette contribution est analysée en critère 1.

## 3.3.4.4. Redevance d'occupation du domaine public

Le candidat propose une redevance d'occupation du domaine public d'un montant de 250 K€ annuel.

L'article 6.2 de la convention d'occupation du domaine public prévoit son actualisation annuelle. Ainsi, en moyenne sur la durée du contrat, le montant de la RODP sera de :

- 264 K€ en moyenne annuelle sur 12 années si l'option n'est pas levée ;
- 268 K€ en moyenne annuelle sur 15 années si l'option est levée.

La proposition du candidat est satisfaisante et équivaut environ au montant versé dans le cadre de la DSP actuelle (260 K€ en 2022).

## 3.3.5. Conclusion sur le critère financier

S'agissant du critère financier :

- **L'offre du candidat est cohérente** et les projections d'activité sur la durée du contrat sont intéressantes. Les investissements supplémentaires (théâtre) ainsi que la durée plus longue du contrat prévus si l'option est levée permettent d'envisager une évolution des recettes plus intéressante à moyen terme.
- La proposition relative au prélèvement communal est supérieure aux minima demandés par la collectivité et correspond au seuil maximum autorisé (15% du PBJ dès le 1<sup>er</sup> euro).

	Année 1	Année 5	Année 10
PBJ	22 859 500	32 031 143	36 657 228
PNT	14 881 535	20 852 274	23 863 855
Prélèvement communal	2 232 230	3 127 841	3 579 578
Progressif Etat reversé	856 099	1 253 002	1 453 720
Redevance occupation domaine public (casino)	250 000	250 000	250 000
Contribution artistique et culturelle	10 000	10 000	10 000
A titre informatif - redevance Min. salon des gouverneurs	30 000	30 000	30 000
<b>TOTAL</b>	<b>3 378 329</b>	<b>4 670 844</b>	<b>5 323 298</b>



# 3.

En comparaison avec la situation actuelle, la proposition du candidat permet un gain significatif à la collectivité. A titre de comparaison théorique, le tableau suivant synthétise les évolutions des flux financiers casinotier-déléataire en prenant pour référence l'exercice non impacté par le COVID -19 :

	Existant (base 18-19)	Prévu (base 18-19)	Différentiel
Prélèvement communal	1 490 000	1 830 840	340 840
Reversement progressif d'Etat	678 000	678 000	-
Redevance occupation domaine public (casino)	260 000	250 000	10 000
Contribution artisitique et culturelle	0	10 000	10 000
A titre informatif - redevance min. salon gouverneurs	0	30 000	30 000
<b>TOTAL</b>	<b>2 428 000</b>	<b>2 798 840</b>	<b>370 840</b>

Ainsi, avec les propositions du candidat, les versements à la ville sont plus importants de 371 K€ environ à niveau d'activité équivalent.

**Au regard du critère financier, l'offre proposée (avec ou sans option) par le candidat répond globalement aux attentes de la collectivité.**

**L'offre avec option présente l'avantage de prévoir des investissements plutôt importants, dont l'impact bénéfique se retrouve dans les recettes prévisionnelles.**

**De plus, le montant du prélèvement communal est supérieur au montant attendu par la collectivité et est le seuil maximum autorisé (15%).**

# 4.

## 4. OFFRE AVEC OU SANS OPTION

Le cahier des charges imposait aux candidats de formuler :

- Une offre sans option sur 12 ans n'incluant pas le théâtre à l'italienne dans le périmètre de la concession ;
- Une offre avec option sur 15 ans incluant le théâtre à l'italienne dans le périmètre de la concession, ainsi que sa réhabilitation.

L'offre retenue est donc l'offre avec option sur 15 ans, jugée plus intéressante pour la Ville pour les raisons exposées ci-dessous.

### 4.1. Sur le critère 1

L'offre avec option proposée est jugée plus qualitative que l'offre de base en ce qu'elle prévoit des **investissements supplémentaires** pour le renouvellement de l'offre de jeux en raison de la durée plus longue du contrat.

Elle prévoit également, contrairement à l'offre de base, **la réhabilitation du théâtre à l'italienne** qui pourrait avoir un effet sur la fréquentation du casino, sans qu'il soit toutefois possible de le mesurer à l'heure actuelle.

Par ailleurs, l'ensemble des autres engagements et propositions du candidat pour l'offre de base demeurera identique que l'option soit levée ou non.

Sur la base du critère 1, l'offre avec option semble répondre davantage aux attentes de la Commune que l'offre de base.

### 4.2. Sur le critère 2

L'option est intéressante en ce qu'elle prévoit davantage d'investissements, notamment pour la **réhabilitation du théâtre à l'italienne**.

L'ensemble des investissements consentis se ressentent dans les recettes perçues après les travaux.

Par ailleurs, l'ensemble des autres engagements et propositions du candidat pour l'offre de base demeurera identique que l'option soit levée ou non.

Sur la base du critère 2, l'offre avec option sur 15 années semble répondre davantage aux attentes de la Commune que l'offre sans option, notamment en raison de la réhabilitation du théâtre.

# 4

## 4.3. Sur le critère 3

En raison de sa durée plus longue (15 ans), l'offre avec option prévoit logiquement un **total des produits bruts de jeux supérieur** à celui estimé dans l'offre sans option (504 M€ contre 385 M€) sur les durées respectives des contrats.

En raison des investissements réalisés et de la durée plus longue du contrat, le **PBJ moyen est également supérieur** (34 M€ contre 32 M€ dans l'offre de base).

Parallèlement, et en raison de la réhabilitation du théâtre, le **chiffre d'affaires « autres produits »** est également bien **plus élevé** dès l'année 4 du contrat dans le cadre de l'offre avec option :

- 298 K€ contre 35 K€ en année 4 ;
- 252 K€ contre 35 K€ en moyenne annuelle sur les durées respectives des contrats ;
- 3,8 M€ contre 422 K€ au total sur les durées respectives des contrats.

Enfin, le **taux de prélèvement communal est équivalent pour la Commune** dans l'offre avec ou sans option. Toutefois, la **durée plus longue du contrat permet des recettes plus avantageuses pour la Commune** dans le cadre de l'offre avec option :

- 3,3 M€ contre 3,1 M€ en moyenne annuelle sur les durées respectives des contrats ;
- 49,5 M€ contre 37,8 M€ au total sur les durées respectives des contrats.

Sur la base du critère 3, l'offre avec option semble être plus avantageuse pour la Commune, notamment s'agissant des taux de prélèvement communal assis sur un PBJ plus conséquent.

## 4.4. Conclusion

En conclusion, la proposition du candidat dans le cadre de l'offre avec option (d'une durée de 15 ans) répond davantage aux attentes de la Commune que l'offre sans option basée sur 12 années.

# 5.

## 5. JUGEMENT ET CHOIX DU CONCESSIONNAIRE

### 5.1. Critère de jugement

Critère	Offre de base du candidat – SAS Casino de Trouville	Apport supplémentaire de l'option du candidat – SAS Casino de Trouville
Critère 1 / Qualité du projet d'établissement et de la proposition sur les trois activités faisant l'objet de la concession : offre de jeux, animation et restauration	<p>L'offre du candidat répond aux attentes de la Ville et est de qualité, détaillée, relativement engageante, et est à la hauteur des enjeux du casino.</p> <p>L'offre semble toutefois légèrement manquer d'engagements concrets sur la qualité de l'offre de restauration ainsi que sur le montant alloué à la mission d'animation.</p> <p>Aussi, la réponse du candidat sur le montant de la contribution au titre du développement touristique, artistique et culturel demeure plutôt décevante.</p>	<p>La durée prévue en cas de levée de l'option permet des investissements supplémentaires dont l'effet se ressent sur les activités proposées, notamment dans l'offre restauration.</p>
Critère 2 / Qualité du projet des investissements et aménagements	<p>Le projet du candidat est satisfaisant, tout comme les investissements prévus dans le cadre de l'offre de base.</p>	<p>L'option est intéressante en ce qu'elle prévoit davantage d'investissements, notamment pour la réhabilitation du théâtre à l'italienne.</p> <p>Ceux-ci se ressentent dans les recettes perçues après les travaux.</p>
Critère 3 / Qualité financière de l'offre	<p>L'offre du candidat est cohérente et les projections d'activité sur la durée du contrat sont intéressantes.</p> <p>La proposition relative au prélèvement communal est supérieure aux <i>minima</i> demandés par la collectivité et correspond au seuil maximum autorisé.</p> <p>De plus, le montant du prélèvement communal est supérieur au montant attendu par la collectivité et est le seuil maximum autorisé (15%).</p>	<p>Les investissements supplémentaires (théâtre) ainsi que la durée plus longue du contrat prévus si l'option est levée permettent d'envisager une évolution des recettes plus intéressantes à moyen terme.</p>

**L'offre du candidat – SAS Casino de Trouville, avec ou sans l'affermissement de l'option, est globalement satisfaisante et conforme aux attentes de la Ville.**

# 5.

## 5.2. Choix de l'offre retenue

Au regard de tout ce qui précède,

Madame le Maire a donc choisi de proposer au Conseil Municipal de retenir **l'offre du candidat SAS CASINO DE TROUVILLE (Groupe Barrière)** pour l'exploitation du casino dans le cadre d'un contrat de concession de service public.

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

Par conséquent, le Conseil Municipal doit se prononcer sur :

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