

Assistance à Maitrise d'Ouvrage		
Volet technique et coordination	Volet Juridique	Volet Financier
		

PROJET DE COMPLEXE CASINOTIER POUR LA
COMMUNE D'ARLES



ARLES
PATRIMOINE MONDIAL DE L'HUMANITE

RAPPORT DE PRESENTATION DU PROJET
COMITE TECHNIQUE – COMMISSION CONSULTATIVE DES SERVICES PUBLICS
LOCAUX

Le 27 Septembre 2019

I. TABLE DES MATIERES

II.	<u>CONTEXTE</u>	3
III.	<u>POSSIBILITE ET INTERET D'UN CASINO ET MODE DE GESTION</u>	4
	<u>Eligibilité de la Ville d'Arles à l'implantation d'un complexe casinotier</u>	4
	<u>Intérêts pour la Ville d'ARLES de voir implanter un complexe Casinotier</u>	4
	<u>Une gestion sous la forme d'une délégation de service public complétée par un régime d'autorisation de l'activité de jeux</u>	5
IV.	<u>PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU FUTUR CONTRAT DE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC</u>	6
1.	<u>Objet du contrat</u>	6
2.	<u>Durée</u>	6
3.	<u>Localisation de l'ensemble immobilier</u>	6
4.	<u>Principaux éléments de présentation du programme Général - Caractéristiques Architecturales et techniques essentielles de l'ensemble immobilier</u>	7
5.	<u>Contribution à l'animation sociétale, culturelle et touristique de la Ville</u>	11
6.	<u>Responsabilité</u>	11
7.	<u>Exploitation de l'ensemble immobilier</u>	11
8.	<u>Création d'une nouvelle société dédiée</u>	12
9.	<u>Economie générale du contrat</u>	12
10.	<u>Prélèvement sur le produit des jeux</u>	13
11.	<u>Protection contre l'addiction au jeu</u>	13
V.	<u>PRINCIPALES ETAPES DE LA PROCEDURE</u>	14
1.	<u>Choix de la procédure</u>	14
2.	<u>Information des candidats éliminés à l'issue de l'attribution du contrat – indemnisation des candidats</u>	14

II. CONTEXTE

La commune d'Arles, qui est la plus étendue de France métropolitaine avec ses 75 000 hectares, dont 50 000 hectares d'espaces naturels, est mondialement connue pour la richesse de son patrimoine culturel et historique, possédant en effet quelque 83 sites classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques et au patrimoine mondial de l'Humanité par l'UNESCO.

C'est à ce titre une destination privilégiée de milliers de visiteurs venus du monde entier pour admirer ses monuments, ses traditions provençales ou taurines, ses festivals, son ambiance méridionale.

La commune souhaite diversifier son offre et envisage l'installation d'un complexe de loisirs. En effet, ce type d'équipement représente un fort potentiel pour les communes : il permet le développement d'une offre complémentaire de tourisme générant pour la Ville des retombées économiques importantes, en matière d'hôtellerie, restauration, secteur tertiaire, ... et de nouvelles recettes fiscales.

Par une délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2018, la commune d'Arles affichait son souhait d'entamer la procédure de construction d'un complexe immobilier à vocation économique et touristique, afin de renforcer son attractivité et diversifier son offre touristique et de loisirs.

Un des piliers de ce nouvel essor est l'installation d'un complexe hôtelier avec établissement de jeux et salle de spectacle : un **complexe casinotier**.

Le scénario envisagé pour la mise en œuvre de la procédure de réalisation de cette opération peut être résumé de la façon suivante : SNCF cède à la ville, par une clause de substitution et de contractualisation avec le futur concessionnaire, le terrain d'assiette du projet. Ce futur concessionnaire se chargera de la conception, de la construction et de l'exploitation de l'ouvrage complet.

Dans ce cadre, la ville de Arles a confié des missions d'accompagnement et d'assistance Technique, Juridique et financière aux acteurs suivants :

Technique <i>Cabinet Profils Consultants</i>	Juridique <i>Cabinet GAA</i>	Financier <i>Cabinet ESPELIA</i>
		

Les principales missions confiées reposant sur :

- L'assistance à la rédaction des actes administratifs nécessaires à chaque étape : délibérations, avis de concession, rapports, courriers, notification, etc, ...,
- L'assistance pour le montage contractuel adapté au projet,
- La préparation du rapport pour la Commission Consultative des Services Publics Locaux,
- La rédaction du cahier des charges et des pièces contractuelles et annexes,
- L'assistance à la passation du contrat de concession : suivi et encadrement de la procédure, y compris assistance aux commissions, assistance à l'éventuelle régularisation des candidatures et des offres, et aux négociations,

- L'assistance jusqu'au choix du candidat, rapport d'analyse, notification, avis d'attribution et mise en place du contrat.

III. POSSIBILITE ET INTERÊT D'UN CASINO ET MODE DE GESTION

Eligibilité de la Ville d'Arles à l'implantation d'un complexe casinotier

En France, les jeux de hasard et les loteries sont prohibés par des dispositions anciennes, mais font l'objet de règles dérogatoires.

Le principe général d'interdiction des jeux de hasard en France, posé depuis le 19e siècle par l'article 410 de l'ancien code pénal, est désormais énoncé par l'article premier de la loi n° 83-628 du 12 juillet 1983. Cette prohibition de principe est fondée sur la loi du 21 mai 1836 qui proscriit les loteries de toute espèce.

Historiquement, et selon la loi du 15 juin 1907, seules les stations balnéaires, thermales ou climatiques pouvaient accueillir un casino. Depuis, plusieurs dérogations au principe d'interdiction des jeux, édicté notamment par l'article 410 de l'ancien code pénal et par la loi du 21 mai 1936, ont été prévues par la loi, en particulier l'alinéa 5 de l'article L. 321-1 du code de la sécurité intérieure qui prévoit la possibilité d'installer un casino dans des communes qui, étant en cours de classement comme station balnéaire, thermale ou climatique avant le 14 avril 2006, sont classées stations de tourisme au sens de la sous-section 2 de la section 2 du chapitre III du titre III du livre 1er du code du tourisme avant le 3 mars 2014.

C'est justement le cas de la Ville d'Arles, qui avait délibéré le 30 mai 2005 pour solliciter son classement en station balnéaire et climatique, et qui a obtenu son classement comme station de tourisme par décret du ministère de l'Artisanat, du Commerce et du Tourisme le 10 décembre 2012, classement permettant à la Ville, comme cela lui a été confirmé par un courrier de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône le 24 novembre 2008, d'entreprendre les démarches nécessaires à l'ouverture d'un casino.

Intérêts pour la Ville d'ARLES de voir implanter un complexe Casinotier

L'implantation d'un casino apporte plusieurs avantages pour la commune qui l'accueille :

Du point de vue touristique

- Un casino attire un nouveau type de visiteurs

Du point de vue économique

- Création d'emplois
- Recettes pour la commune

L'article L. 2333-54 du CGCT prévoit que « Dans les communes qui réalisent des actions de promotion en faveur du tourisme, le conseil municipal peut instituer un prélèvement sur le produit brut des jeux dans les casinos. Le taux maximum des prélèvements opérés par les communes sur le produit brut des jeux dans les casinos régis par les articles L. 321-1 et suivants du code de la sécurité intérieure en vertu des clauses des cahiers des charges de ces établissements ne doit, en aucun cas, dépasser 15 % . »

Max 15% du PBJ (produit brut des jeux)

En 2015, le casino provisoire de LA SEYNE SUR MER (provisoire car installé dans un hôtel pendant la durée des travaux de construction de son nouveau bâtiment) a rapporté à la ville 800 000 euros, soit 10% du chiffre d'affaires.

Pour son maire, Marc Vuillemot, le casino participe à la redynamisation d'un site en pleine rénovation (source : site officiel du magazine de la ville de La Seyne, janvier 2016).

Une gestion sous la forme d'une délégation de service public complétée par un régime d'autorisation de l'activité de jeux

Conformément à l'article 1 de l'arrêté du 14 mai 2007 réglementant les jeux dans les casinos, « un casino est un établissement comportant trois activités distinctes : le spectacle, la restauration et le jeu, réunies sous une même direction sans que le jeu et l'animation puissent être affermés.

L'autorisation d'exploiter les jeux est accordée par le ministre de l'Intérieur aux casinos implantés dans les communes visées par l'article L. 321-1 du code de la sécurité intérieure. Elle doit être demandée par l'exploitant désigné, auprès de la Commission Consultative des Jeux de Cercles et de Casinos, CCJCC, commission instituée par l'article 10 du décret n°2011-252 du 9 mars 2011. Une enquête est menée dans la commune par un commissaire enquêteur qui rend un rapport qui est débattu en conseil municipal.

Cette autorisation est temporaire. Elle est accordée en prenant en compte, notamment, les impératifs liés à une politique contrôlée du jeu et la répartition équilibrée de l'offre de jeux de casino sur le territoire ».

Dans l'esprit de la loi de 1907 et de la jurisprudence constante du Conseil d'Etat, les activités de jeux sont autorisées dans une commune pour concourir à son développement touristique. C'est pourquoi le cahier des charges qui fixe les obligations respectives d'une commune et d'un casino présente le caractère de contrat administratif. Par ailleurs, l'article 3 de l'arrêté susvisé dispose que « pour la désignation de l'exploitant d'un casino, les communes qui entrent dans le champ de l'article L. 321-1 du code de la sécurité intérieure sont soumises, en cas d'ouverture et de réouverture d'un casino ainsi que lors du renouvellement du cahier des charges, aux dispositions des articles L. 1411-1 et suivants du code général des collectivités territoriales ». Il s'agit donc d'une délégation de service public, qui ne peut être mise en œuvre qu'en suivant les prescriptions de consultation et de mise en concurrence édictées par le Code de la commande publique (IIIème partie sur les concessions) et le Code général des collectivités territoriales.

Les communes qui souhaitent l'installation d'un casino doivent donc passer par la procédure de délégation de service public.

IV. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU FUTUR CONTRAT DE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC

1. Objet du contrat

Le contrat de délégation de service public aura pour objet la conception, la construction, le financement, l'exploitation, la gestion et l'entretien du complexe casinotier d'Arles. Par ailleurs, SNCF va céder à la ville le foncier correspondant au projet, par une clause de substitution et de contractualisation avec le futur concessionnaire.

Le délégataire assurera par conséquent les trois activités principales définies par l'arrêté du 14 mai 2007 réglementant les jeux, à savoir : les jeux, la restauration, et l'animation ainsi qu'une activité hôtelière souhaitée par la commune, qui sera également intégrée au projet.

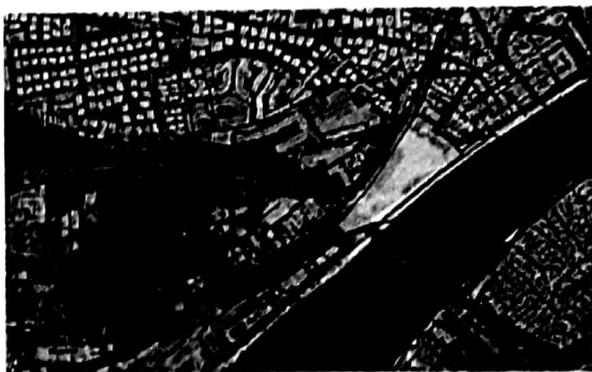
2. Durée

Les candidats devront présenter leur offre de conception, construction de l'ensemble immobilier, ainsi que l'exploitation technique et commerciale, en tenant compte des dépenses liées aux infrastructures, aux équipements, à la logistique, et toutes autres mesures liées à l'exploitation des établissements **sur une durée contractuelle d'exploitation de 20 ans maximum**. Dans la mesure où ils sont compatibles avec la durée précitée, des investissements portant sur la réorganisation des espaces jeux, restauration et événementiels, en phase avec les nouvelles tendances liées à l'univers du jeu pourront être envisagés. Ils tiendront compte des exigences propres au développement durable.

3. Localisation de l'ensemble immobilier

Le terrain pressenti pour accueillir le futur équipement est une propriété de la SNCF, ancienne gare maritime de Trinquetaille :

Extrait du protocole partenarial foncier avec SNCF immobilier, délibéré par le Conseil municipal le 28 novembre 2018.



« Le quartier de Trinquetaille, qui s'étend sur la rive droite du Rhône, est également porteur de renouvellement urbain sur les friches industrielles des Papeteries Etienne, ainsi que l'ancienne gare maritime d'Arles. La Ville y a conduit une étude de programmation urbaine visant à définir les principes d'une reconquête

urbaine, qui permette de valoriser la berge en vis à vis du centre ancien classé au patrimoine mondial de l'UNESCO.



Dans le cadre de la requalification de la rive droite du Rhône, le sud du quartier de Trinquette, constitué de friches industrielles, fait l'objet d'étude pour y réaliser une extension urbaine de qualité (friche papeterie et gare maritime), à vocation mixte habitat et activités tertiaires. La friche de la gare maritime est le pivot de ce projet urbain, avec une capacité à porter un espace public et des activités de loisirs,

qui assureront l'articulation entre le cœur historique et le nouveau quartier. Le délaissé ferroviaire qui maille le quartier permettra d'offrir une desserte piétonne en site propre de ce nouveau quartier, en lien avec le cœur historique. La liaison par la voie de déplacements en modes doux sur 3,5 km, connectera les extrémités est et ouest du quartier. »

4. Principaux éléments de présentation du programme Général- Caractéristiques Architecturales et techniques essentielles de l'ensemble immobilier

Le programme de la consultation reposera sur les grands axes relatifs à la réalisation d'un « Ensemble immobilier » conçu pour l'exploitation du « complexe Casinotier ».

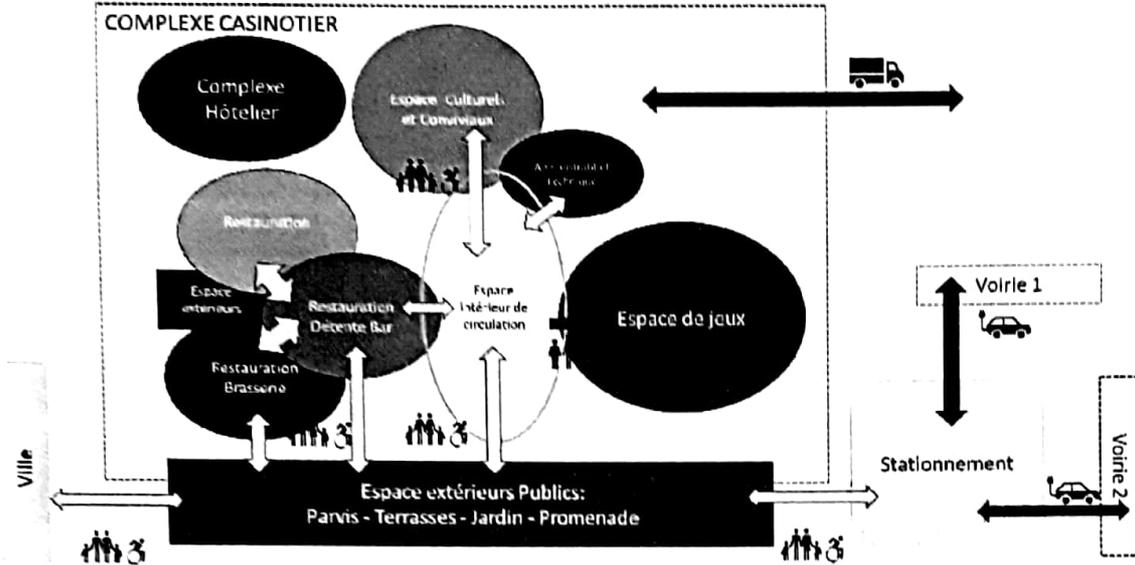
Cet équipement qui concourt au positionnement de la ville valorise son image et sa notoriété. Le choix du positionnement à proximité du cœur de la ville est par conséquent fondamental pour son attractivité touristique mais également économique.

Les ouvrages à édifier dans le cadre du projet comporteront principalement :

- ❖ Les espaces de jeux composés notamment : d'une ou plusieurs salles de jeux et des machines à sous,
- ❖ Des espaces de restauration de qualité, de détente et d'ambiance (bar, bar à thème...) accessibles aux joueurs et non joueurs. Une offre complémentaire de restauration sera également susceptible d'être proposée.
- ❖ Des espaces conviviaux culturels et/ou "festifs" comme éléments fondamentaux de l'animation du casino constitués notamment de salles de réunions, réceptions, séminaires et d'une salle de spectacles d'au moins 800 places. Un Espace d'exposition sera également intégré à l'ensemble immobilier.
Il est entendu que la modularité des espaces soit recherchée.
- ❖ Un complexe Hôtelier de luxe
- ❖ Des locaux administratifs et techniques nécessaires à l'exploitation du casino.
- ❖ Des espaces extérieurs du casino, des stationnements. Une offre complémentaire d'aménagement sera également susceptible d'être proposée.

- ❖ Des espaces publics édifés et conservés dans l'emprise foncière du projet.
- ❖ Les raccordements aux voies publiques et l'ensemble des réseaux et raccordements aux réseaux existants.

Schéma fonctionnel de l'ensemble du projet :



Description des espaces :

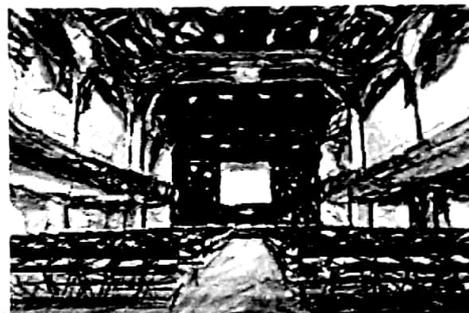
Les espaces de jeux composés notamment : d'une ou plusieurs salles de jeux et des machines à sous dont la capacité sera appréciée et optimisée par l'exploitant.



Des espaces de restauration de type Gastronomique, et de détente et d'ambiance (bar, piano-bar...) accessibles aux joueurs et non joueurs



Des espaces conviviaux culturels et/ou "festifs" comme éléments fondamentaux de l'animation du casino constitués notamment de salles de réunions, réceptions, séminaires et d'une salle de spectacles d'au moins 800 places. Il est entendu que la modularité des espaces sera recherchée pour y accueillir des spectacles, séminaires, réceptions,

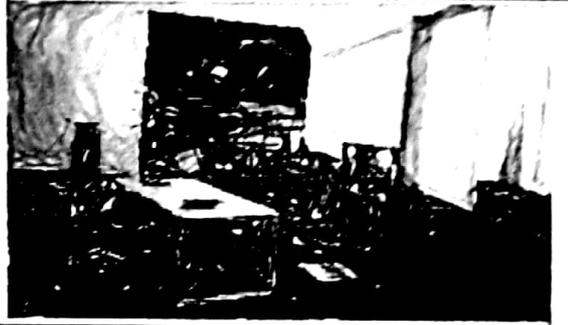
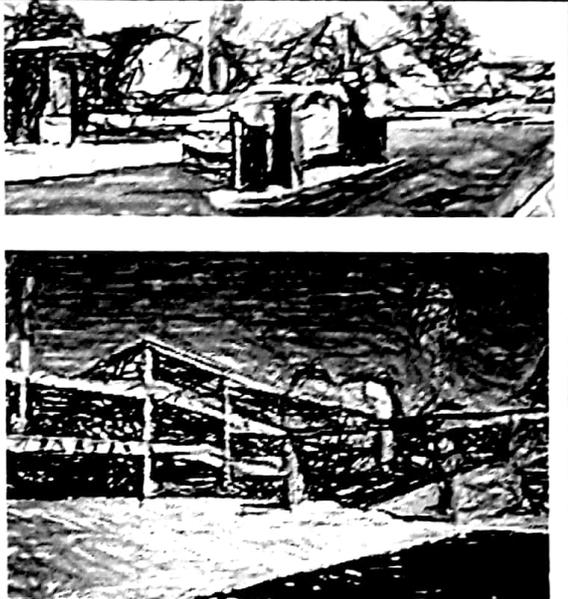


Complexe Hôtelier

Un hôtel « haut de gamme » (à minima 4 étoiles). Conçu dans un environnement global dédié au développement du tourisme sociétal, culturel et de loisir. Il s'agit pour le client d'être accueilli, d'être invité pour vivre une expérience :

- celle de la convivialité
- de la justesse des matériaux
- de l'économie d'énergie (lieu de démonstration des différents dispositifs combinés pour valoriser les énergies renouvelables)
- futur lieu de séminaire dédié aux colloques sur l'innovation dans le tourisme



<p>Des locaux administratifs et techniques nécessaires à l'exploitation du casino</p>	
<p>Des espaces publics extérieurs édifiés et conservés dans l'emprise foncière du projet</p>	
<p>Parc de stationnement</p>	
<p>Les raccordements aux voies publiques et l'ensemble des réseaux et raccordements aux réseaux existants</p>	

5. Contribution à l'animation sociétale, culturelle et touristique de la Ville

L'implantation de ce complexe casinotier sera conçue et dimensionnée de manière à avoir des retombées économiques pour l'ensemble du quartier et de la ville. Notamment :

- Le développement du commerce et de la restauration par la venue de nouveaux publics ;
- L'incitation à la création et l'implantation d'entreprises dans un environnement immédiat, et tout particulièrement d'entreprises de services ;
- La création d'emplois directs et indirects ;
- Au niveau des transports : faciliter les relations entre le quartier de Trinquetaille et le centre-ville par la mise à niveau des infrastructures existantes et la création de nouveaux cheminements piétons et routiers ;
- La mise en valeur de ce terrain en friche depuis de nombreuses années et pourtant si opportunément situé au bord du Rhône, face au quartier de la Roquette... zone qu'on pourrait valoriser encore plus par des actions communes avec les différents acteurs économiques, tels la Chambre de Commerce et d'Industrie du Pays d'Arles, la Communauté d'agglomération ACCM, le port fluvial et ses croisiéristes...
- Actuellement, entre 80 000 et 100 000 croisiéristes sont accueillis chaque année, mais ce chiffre pourrait passer à 150 000 avec le doublement des appontements permettant l'accueil de bateaux de croisière de 135 mètres...

Le délégataire proposera des mises à dispositions des différentes structures en faveur de la commune et des établissements publics et culturels, sous forme de conventions ultérieures.

6. Responsabilité

Le délégataire sera seul responsable du bon fonctionnement des équipements et de l'exécution de ses missions à l'égard des usagers, des tiers et de l'autorité concédante. En outre, le délégataire est tenu de mettre en œuvre les moyens requis pour contribuer de manière active au développement touristique, économique et culturel de la commune par des offres de restauration de qualité, d'animations fréquentes et variées et une gestion des jeux de hasard et d'argent conforme aux prescriptions législatives et réglementaires applicables à ce secteur d'activité.

7. Exploitation de l'ensemble immobilier

Les ouvrages à exploiter seront ceux édifiés dans le cadre du projet. L'exploitant assurera la réalisation de tous les travaux d'entretien, de maintenance et de renouvellement des immeubles, y compris de grosse réparation. Les candidats devront également proposer un niveau d'investissements de Gros Entretien Renouvellement en adéquation avec la durée du contrat garantissant la pérennité de l'ouvrage dans le temps et jusqu'à la fin de la concession.

Le périmètre de la délégation est global. C'est-à-dire :

Entité
Les espaces de jeux
Des espaces de restauration
Des espaces conviviaux culturels et/ou "festifs"
Complexe Hôtelier
Des locaux administratifs et techniques nécessaires à l'exploitation du casino
Espaces extérieurs

8. Création d'une nouvelle société dédiée

Le candidat retenu sera tenu de créer une nouvelle société dédiée comportant un bilan d'ouverture vierge ou apuré de tout engagement financier antérieur au contrat.

9. Economie générale du contrat

Le délégataire exerce l'activité à ses risques et périls, et se rémunère exclusivement par les recettes d'exploitation des activités déléguées, notamment les recettes des animations, les recettes de la restauration et du bar, ainsi que les produits des jeux, tickets d'accès et cartes d'admission, et les recettes liées aux activités annexes autorisées et d'une manière générale, toutes les recettes liées à l'exploitation du service objet de la délégation. Ces ressources sont réputées permettre au délégataire d'assurer l'équilibre financier de la concession.

En application de l'Article L.2333-54 modifié du Code Général des Collectivités Territoriales, le taux de prélèvement communal sera fixé au sein du futur contrat et fera donc l'objet d'une clause spécifique.

Le Délégataire devra en outre contribuer à l'animation et au développement touristique de la Ville.

Il supporte toutes les charges d'exploitation du service public, en particulier les prélèvements et participations de toutes natures au profit de la commune dans les conditions définies par le dossier de consultation (prélèvement PBJ, contributions efforts artistique, culturel et touristique de la commune, effort social, ...) ou de l'État sur les produits des jeux, les charges de personnel, fluides, approvisionnements, assurances, frais d'entretien et de maintenance, loyers, impôts et taxes.

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 futur contrat.

10. Prélèvement sur le produit des jeux

Selon l'article L.2333-54 du Code Général des Collectivités Territoriales, « le conseil municipal peut instituer un **prélèvement sur le produit brut des jeux d'un casino** ». Le taux de prélèvement opéré par la commune ne doit en aucun cas dépasser 15 %.

L'article L.2333-55 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit également un **versement à la commune de 10 % du prélèvement opéré par l'État**.

11. Protection contre l'addiction au jeu

Comme indiqué ci-dessus, un programme opérationnel de protection des joueurs compulsifs sera proposé et mis en œuvre par le délégataire afin de lutter contre l'addiction au jeu.

V. PRINCIPALES ETAPES DE LA PROCEDURE

1. Choix de la procédure

Pour attribuer ce contrat, conformément aux articles L.1411-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales et au Code de la Commande publique, il est fait obligation à la Ville de procéder à une procédure de publicité et de mise en concurrence.

Les modalités de la procédure reposent sur le cadre Technique, Juridique et Financier établie.

2. Information des candidats éliminés à l'issue de l'attribution du contrat – indemnisation des candidats

Chaque candidat ayant remis une offre d'un niveau Esquisse (ESQ) pourra prétendre au versement d'une indemnité maximale de **180 000 € HT**. Le montant sera modulé en fonction de la prestation remise.

Par la suite, Le MOA choisira de poursuivre les négociations avec les candidats retenus (dans la limite de quatre candidats). Dans ce cadre et selon le niveau de détail demandé, la rémunération complémentaire du **niveau APS est de 360 000 € HT** et du **niveau APD de 540 000 € HT** (montants maximums et modulables).

Les bénéficiaires de cette indemnisation seront déterminés, à l'issue de la procédure, par délibération du conseil municipal. Le lauréat ne recevra pas d'indemnité.