

AVENANT N°1
Au
Contrat de concession sous forme d'une
délégation de service public pour la gestion et
l'exploitation de l'hébergement et la
restauration sur l'île Tatihou
En date du 27 janvier 2020

Entre

Le Département de la Manche dont le siège est
Conseil départemental de la Manche
50050 SAINT-LÔ CEDEX
représenté par son président, M. Marc Lefèvre
habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil départemental en date du 22 janvier
2021 ;
Ci-après dénommé « l'autorité concédante » ou « le concédant » ou « le Département » ,

Et

La société publique locale « Patrimoine en Saire », représentée par sa présidente directrice
générale, Madame Catherine Brunaud-Rhyn,
Habilitée à cet effet par décision du conseil d'administration du
Ayant son siège à la maison du département, 50000 SAINT-LÔ
Ci-après dénommé « le concessionnaire » ou « la SPL « Patrimoine en Saire » »

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Sommaire

Références.....	3
Préambule.....	3
Articles de l'avenant	4
Article 1 : caractère imprévisible des circonstances	4
Article 2 : les modifications au contrat.....	4
Article 3 : Modifications des annexes au contrat	6

Article 4 : Impact financier.....	6
Signataires	6

Références

Vu les dispositions du code général des collectivités territoriales ;

Vu les articles L.3135-1 et R.3135-5 du Code de la commande publique, portant modifications en cours d'exécution d'un contrat de concession ;

Vu le contrat de concession sous forme d'une délégation de service public pour la gestion et l'exploitation de l'hébergement et de la restauration sur l'île Tatihou en date du 27 janvier 2020 ;

Préambule

Considérant le projet de requalification des bâtiments présents sur l'île Tatihou et plus précisément de réhabilitation et réaménagement de la caserne 7 ;

Considérant l'obtention de l'autorisation de travaux accordée par la commune de Saint-Vaast-la-Hougue en date du 18 avril 2019 portant acceptation du projet ;

Considérant le courrier des services de l'Etat (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) en date du 16 juillet 2020 et la réunion du 28 septembre 2020 en présence des services de la DDTM, de la DRAC et du Département, nous informant de l'irrégularité du projet de réaménagement de la caserne 7 et plus précisément l'impossibilité d'y accueillir des locaux de sommeil supplémentaires au regard du risque de submersion marine du bâtiment,

Considérant l'impact, de cette information, sur le projet pour le concédant et le concessionnaire

Considérant la nécessité, pour le concédant ayant déjà engagé des travaux de réorienter le projet,

Il a été décidé la modification en cours d'exécution du contrat de concession, afin d'y inclure les conséquences techniques et financières de l'évolution du projet,

Articles de l'avenant

Article 1 : caractère imprévisible des circonstances

Initialement accordé en date du 18 avril 2019, l'autorisation de travaux correspondant au projet a par la suite fait l'objet d'une remarque et d'une recommandation des services de la sous-préfecture de Saint-Lô enjoignant le Département à cesser les travaux,

En effet, l'autorisation de travaux accordée par la commune de Saint-Vaast-la-Hougue est entachée d'irrégularité,

Au vu du temps écoulé entre la date d'obtention de l'autorisation de travaux et du courrier des services de l'Etat, le Concédant a amorcé les travaux de requalification des bâtiments et signé le contrat de concession objet des présentes sur la base du projet initial,

Le caractère irrégulier de l'autorisation accordée justifie la qualification de circonstances imprévues du présent avenant. La circonstance est extérieure aux parties au contrat, le concédant bien qu'ayant fait preuve de diligence raisonnable dans l'élaboration du projet ne pouvait pas la prévoir et elle entraîne un bouleversement de l'économie du contrat pour le concessionnaire.

Article 2 : les modifications au contrat

L'ensemble des modifications ci-dessous détaillées annule et remplace les mentions du contrat de concession initial. Un contrat de concession modifié ainsi que ses annexes, annulant et remplaçant le contrat initial du 27/01/2020, est joint au présent avenant.

- Article 8.1.1 du contrat de concession « Bâtiments mis à disposition »

La caserne 7 est retirée de la liste des bâtiments mis à disposition du concessionnaire.

Le musée non initialement mis à disposition du concessionnaire, est intégré, pour partie (cf détail en annexe n°1 mise à jour) aux bâtiments mis à disposition du concessionnaire (bâtiment au sein du lazaret). Seront mis à disposition du concessionnaire après la réalisation de travaux dans cet espace, 5 chambres de services et une salle de séminaire avec priorité de réservation au concédant. L'acquisition du mobilier pour l'aménagement de la salle de séminaire créée sera à la charge du concessionnaire.

La salle des équipages initialement mis à disposition du concessionnaire en tant que salle de séminaire, sera mise à disposition en tant que chambres hôtelières.

L'étage de la Chapelle initialement mis à disposition à destination de logement de fonction de type F2, sera mis à disposition à destination de chambres de services.

L'offre d'hébergement, à l'issue de la période transitoire est modifiée comme suit :

Affectation	Chambres	Lits
Hôtel	26	74
Scolaires/groupes	18	56
Total	44	130

- Article 8.2 du contrat de concession « Modalités de mise à disposition »

La mention concernant le bâtiment caserne 7 est retirée.

Une mention est ajoutée : les chambres de services créées au sein du musée ainsi que la salle de séminaire seront pris en gestion par le concessionnaire au fur et à mesure de l'achèvement des travaux par l'intermédiaire d'un PV de mise à disposition annexé au contrat (annexe 12)

- Article 10 du contrat de concession « Contraintes liées au site »

En matière de gestion des déchets, le contrat initial précise que les frais afférant à la collecte des déchets sont à la charge du concessionnaire. Cette phrase est remplacée par la mention suivante : Les frais afférents à la collecte des déchets sur l'île Tatihou seront pour 85 % à la charge du concessionnaire et 15 % à la charge du concédant. La taxe d'ordure ménagère sera réglée en totalité par le concédant qui procédera à la refacturation du prorata dû par le concessionnaire.

- Article 17.1 du contrat de concession « Le festival Les traversées Tatihou »

La phrase « pendant les six jours pleins du festival (concerts sur l'île), le concédant réserve l'intégralité des hébergements hors caserne 7 » est supprimée et est remplacée par « pendant les six jours pleins du festival (concerts sur l'île), le concédant réserve l'intégralité des hébergements hors chambres des parfums ».

- Article 20.2.2 du contrat de concession « Obligation de garde – logement de fonction »

La phrase « la mise à disposition de quatre chambres de services dans les chambres des celliers. La ou les personnes qui habiteront sur place ne pourront prétendre à un droit d'occupation du logement à l'expiration du contrat » est remplacé par « la mise à disposition de 5 chambres de services, dont la localisation sera définie par accord entre le concédant et le concessionnaire. La ou les personnes qui habiteront sur place ne pourront prétendre à un droit d'occupation du logement à l'expiration du contrat ».

- Articles 23.1 « conditions générales » à 23.11 « vérifications périodiques » du contrat de concession

Toutes mentions de la Caserne 7 dans les articles ci-dessus énumérés sont supprimés.

Un article (art 23.12) est intégré concernant la refacturation des fluides et des contrats d'entretien pour la partie du musée mise à disposition du concessionnaire : « Les frais afférents aux fluides et à l'entretien du musée seront pour la totalité du bâtiment, réglés par le concédant. Il procédera par la suite et annuellement à la refacturation de ces frais au concessionnaire, au prorata du bâtiment du musée mise à sa disposition (chambres de service et salle de séminaire). Le concédant et le concessionnaire définiront par avenant futur, les modalités de calcul pour la refacturation des fluides et frais d'entretien. ».

- Article 28 du contrat de concession « Impôts et taxes »

La phrase « le concessionnaire remboursera les sommes dues au concédant au titre de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères » est supprimée et remplacée par « le concessionnaire remboursera les sommes dues au concédant au titre de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, au prorata du périmètre de la concession. Le montant de la TEOM due par le concessionnaire est évalué à 85 %, les 15 % restant sont à la charge du concédant. ».

Article 3 : Modifications des annexes au contrat

Les annexes suivantes sont modifiées conformément au présent avenant et sont jointes :

- Annexe n°1 du contrat de concession : Plan de masse et d'affectation des bâtiments et étude de faisabilité de requalification des bâtiments
- Annexe n°13 du contrat de concession : Compte d'exploitation prévisionnel 2020-2029 modifié.

Article 4 : Impact financier

Le présent avenant a un impact sur les conditions financières du contrat qui prend en compte les évolutions du projet connues à ce jour. Le délégant s'engage à revoir les conditions financières à la fin des travaux afin de tenir compte des aléas du projet. Les conditions financières seront revues par avenant, afin de garantir l'équilibre du contrat tout en conservant le risque du délégataire essentiellement sur la commercialisation. Le délégataire s'engage à renoncer à une indemnisation qui serait supérieure à l'équilibre du contrat.

L'impact financier du présent avenant est détaillé et expliqué dans l'annexe n°13 modifiée au contrat modifié, ci-jointe. Ledit contrat de concession modifié est également joint au présent avenant.

Signataires

Fait en deux exemplaires, à Saint-Lô, le xxx.

Le président du conseil départemental

Marc Lefèvre

La présidente directrice générale

Catherine Brunaud-Rhyn

COMPTE D'EXPLOITATION PREVISIONNEL 2021-2029 SUITE Avenant n°1 au contrat

Hors Taxes	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
RECETTES COMMERCIALES										
Hébergements individuels			355 429,22	375 526,15	382 963,62	386 793,51	390 661,25	394 567,89	398 513,70	402 498,68
Hébergements groupes			102 387,09	108 176,33	110 318,82	111 422,08	112 536,24	113 661,61	114 798,27	115 946,20
Hébergement groupes scolaires			52 123,64	55 070,85	56 161,55	56 723,20	57 290,41	57 863,32	58 441,97	59 026,36
TOTAL HEBERGEMENTS		136 699,37	509 939,95	538 773,34	549 443,99	554 938,79	560 487,90	566 092,82	571 753,93	577 471,25
TOTAL CAFETERIA		50 945,14	131 868,18	139 324,37	142 083,75	143 504,68	144 939,65	146 389,06	147 853,00	149 331,47
RESTAURANT										
Restauration passage			212 718,18	224 745,85	229 197,04	231 489,16	233 803,93	236 141,99	238 503,49	240 888,43
Restauration individuel pension			165 136,36	174 473,62	177 929,15	179 708,56	181 505,55	183 320,62	185 153,89	187 005,36
Restauration groupe			61 303,64	64 769,91	66 052,71	66 713,28	67 380,38	68 054,19	68 734,75	69 422,07
Restauration groupe scolaire			46 268,18	48 884,31	49 852,49	50 351,04	50 854,53	51 363,08	51 876,73	52 395,47
TOTAL RESTAURANT		274 114,93	485 426,36	512 873,69	523 031,38	528 262,05	533 544,40	538 879,88	544 268,86	549 711,33
TOTAL BOISSONS RESTAURANT		59 145,24	95 855,00	101 274,90	103 280,70	104 313,57	105 356,66	106 410,23	107 474,37	108 549,07
TOTAL BAR			26 327,00	27 815,60	28 366,50	28 650,18	28 936,67	29 226,04	29 518,31	29 813,48
VENTES DIVERSES										
Location de salle			8 750,00	9 244,75	9 427,85	9 522,13	9 617,35	9 713,52	9 810,66	9 908,76
Subvention CD 50		37 575,00								
Débours bateau		29 543,60	84 234,00	88 996,82	90 759,44	91 667,10	92 583,72	93 509,56	94 444,69	95 389,10
TOTAL VENTES			92 984,00	98 241,57	100 187,29	101 189,23	102 201,07	103 223,08	104 255,35	105 297,86
TOTAL PRODUITS (TTC)	-	588 023,29	1 342 400,49	1 418 303,46	1 446 393,61	1 460 858,50	1 475 466,34	1 490 221,11	1 505 123,82	1 520 174,47
Evolution des produits suite Avenant n°1		-41%	0,00							
CA (TOTAL PRODUITS - Débours bateau)			1 258 166,49	1 329 306,64	1 355 634,17	1 369 191,41	1 382 882,62	1 396 711,55	1 410 679,13	1 424 785,37

CHARGES										
ACHATS CONSOMMES										
Matières premières		112 895,78	250 264,00	264 460,33	268 417,92	270 909,25	273 618,39	276 354,41	279 118,23	281 908,93
Refacturation Bateau		29 543,60	84 234,00	88 996,82	90 759,44	91 667,10	92 583,72	93 509,56	94 444,69	95 389,10
VALEUR AJOUTEE	-	445 583,90	1 007 902,49	1 064 846,31	1 087 216,25	1 098 282,15	1 109 264,23	1 120 357,14	1 131 560,90	1 142 876,44
FRAIS DE PERSONNEL										
Salaires et charges		404 482,26	577 798,00	590 203,55	602 609,09	607 358,03	613 394,62	619 491,99	625 650,13	631 870,00
Stagiaires										
COUTS DE FONCTIONNEMENT ET GESTION										
Vaisselle verrerie/linge uniforme		2 800,00	16 780,00	17 495,07	17 703,83	17 872,71	18 027,06	18 182,94	18 340,35	18 499,31
Blanchissage		12 444,00	31 535,17	32 879,02	33 271,34	33 588,72	33 878,79	34 171,74	34 467,58	34 766,30
Produits d'entretien		4 579,60	7 014,54	7 313,46	7 400,73	7 471,33	7 535,85	7 601,01	7 666,81	7 733,26
Produits d'accueil		929,10	4 928,34	5 138,36	5 199,67	5 249,27	5 294,60	5 340,39	5 386,62	5 433,31
Fourn. et impr. d'exploitation		1 548,50	4 172,40	4 350,20	4 402,11	4 444,10	4 482,48	4 521,24	4 560,39	4 599,91
Autres dépenses d'exploit.		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Redevances d'exploitation		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Com. cartes de crédit et T.R.		1 912,63	2 712,11	2 827,69	2 861,43	2 888,72	2 913,67	2 938,86	2 964,31	2 990,00
Honoraires		19 419,70	22 210,65	23 157,14	23 433,46	23 657,00	23 861,29	24 067,62	24 275,99	24 486,38
Fourn bureau, affranchissement		2 868,00	5 568,00	5 805,28	5 874,55	5 930,59	5 981,80	6 033,53	6 085,76	6 138,50
Assurances RC multirisques		9 377,20	11 967,20	12 477,17	12 626,06	12 746,50	12 856,57	12 967,75	13 080,01	13 193,38
Frais de déplacements		2 000,00	3 720,00	3 878,53	3 924,80	3 962,24	3 996,46	4 031,02	4 065,92	4 101,16
Frais divers de gestion		780,00	1 020,00	1 063,47	1 076,16	1 086,42	1 095,80	1 105,28	1 114,85	1 124,51
Doc. et Imprimés publicitaires		-	4 000,00	4 170,46	4 220,22	4 260,48	4 297,27	4 334,43	4 371,95	4 409,85
Annonces et insertions ponctuelles		600,00	4 000,00	4 170,46	4 220,22	4 260,48	4 297,27	4 334,43	4 371,95	4 409,85
Réceptions offerts		1 500,00	5 000,00	5 213,07	5 275,28	5 325,60	5 371,59	5 418,04	5 464,94	5 512,31
Publicité contractuelle		900,00	5 980,00	6 234,83	6 309,23	6 369,41	6 424,42	6 479,97	6 536,07	6 592,72

Promotion et franchise chaîne		751,85	21 417,48	22 330,17	22 596,62	22 812,17	23 009,17	23 208,14	23 409,06	23 611,94
Energie		-	65 978,24	68 789,86	69 610,68	70 274,71	70 881,59	71 494,51	72 113,47	72 738,46
Eau		-	12 833,30	13 380,18	13 539,84	13 668,99	13 787,04	13 906,26	14 026,65	14 148,21
Fournitures d'entretien		1 200,00	1 200,00	1 251,14	1 266,07	1 278,14	1 289,18	1 300,33	1 311,59	1 322,95
Contrats d'entretien		7 672,00	13 572,00	14 150,36	14 319,21	14 455,80	14 580,64	14 706,72	14 834,04	14 962,61
TOTAL CHARGES EXPLOITATION		71 282,57	245 609,44	256 075,92	259 131,48	261 603,39	263 862,55	266 144,19	268 448,31	270 774,91
Impôts et taxes		6 190,00	10 790,00	11 249,81	11 384,04	11 492,64	11 591,89	11 692,12	11 793,35	11 895,56
Frais de siège				-	-	-	-	-	-	-
Résultat exceptionnel				-	-	-	-	-	-	-
Gros travaux				-	-	-	-	-	-	-
Loyers mobiliers		5 551,32	5 551,32	5 787,89	5 856,95	5 912,82	5 963,88	6 015,45	6 067,53	6 120,12
Frais financiers sur emprunts		580,00	2 700,00	2 815,06	2 848,65	2 875,82	2 900,66	2 925,74	2 951,07	2 976,65
TOTAL CHARGES HORS EXPLOITATION		12 321,32	19 041,32	19 852,75	20 089,64	20 281,28	20 456,43	20 633,31	20 811,95	20 992,32
TOTAL COÛTS FONCTIONNEMENT ET DE GESTION	-	83 603,89	264 650,76	275 898,41	279 209,19	281 666,24	284 144,90	286 645,37	289 167,85	291 712,53
Evolution des charges de fonctionnement suite Avenant n°1		-49%	-13%	-14%	-13%	-14%	-14%	-14%	-14%	-14%
REDEVANCE DE CONCESSION										
Part fixe		20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00
Part variable (5% du CA total HT à compter 2022)			62 908,00	66 465,33	67 781,71	68 459,57	69 144,13	69 835,58	70 533,96	71 239,27
TOTAL REDEVANCES	-	20 000,00	82 908,00	86 465,33	87 781,71	88 459,57	89 144,13	89 835,58	90 533,96	91 239,27
RSLTAT BRUT EXPLOITATION	- -	50 180,92	101 587,06	132 101,51	137 693,96	140 861,16	142 862,92	144 885,38	146 928,50	148 992,26
RSLTAT AVANT AMORTISSEMENT	- -	62 502,24	82 545,74	112 248,76	117 604,32	120 579,88	122 406,49	124 252,06	126 116,55	127 999,94
charges liées aux investissements										
Amortissements		40 819,50	70 248,17	67 935,40	55 830,07	50 062,00	40 852,00	29 730,00	28 815,71	27 855,71
RESULTAT AVANT IMPOTS / RESULTAT D'EXPLOITATION	- -	103 321,74	12 297,57	44 313,36	61 774,25	70 517,88	81 554,49	94 522,06	97 300,84	100 144,23
Evolution du résultat avant impôts suite Avenant n°1			198,56%	26,90%	51,16%	59,40%	76,81%	46,75%	21,84%	22,40%
Resultat Protourisme avant impôts	-	93 482,00	429,00	4 119,00	34 921,00	40 867,00	44 239,00	46 125,00	64 409,00	79 862,00
									81 815,00	

Ce compte d'exploitation est prévisionnel et sera revu ultérieurement par avenant notamment après réalisation de l'ensemble des travaux de réhabilitation du site

Les % d'évolution indiqués en rouge sont comparés avec le compte d'exploitation prévisionnel initial annexé au contrat initial de Concession et établi par l'AMO à la constitution de la concession.

L'évolution des produits réalisés et estimés par le concessionnaire est nulle. L'évolution du projet, juridiquement établi dans l'avenant n°1, n'a pas pour conséquence un enrichissement du concessionnaire.

Toutefois, le résultat net avant impôts est en hausse par rapport à l'estimation initiale de l'AMO, cela s'explique par une diminution des charges de fonctionnement et de gestion et d'amortissement, estimée par le concessionnaire au regard de l'activité réelle du site.

La diminution des charges de fonctionnement et de gestion n'est pas uniquement due aux modifications apportées par l'avenant n°1, elle résulte également de la réalité de certaines dépenses

et pratiques inhérentes à l'exploitation de l'hôtel et du restaurant : durée d'amortissements différentes, commissions aux intermédiaires moindre.

Le concessionnaire conserve le risque économique.