

CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE ORDINAIRE DU LUNDI 16 FEVRIER 2026
EXTRAIT DES DELIBERATIONS

Nb. de Conseillers en exercice : 53

Au vote de l'affaire :

Nb. de présents : 36
Nb. de représentés : 5
Nb. d'absents : 12

L'an deux mille vingt-six, le seize février à 17h10, le Conseil Municipal de Saint-Pierre s'est rassemblé en séance ordinaire à l'Hôtel de Ville, sur convocation légale, sous la présidence de Monsieur David LORION, Maire.

AFFAIRE N° 44/2233 :

Délégation de Service public relative à l'exploitation et à la gestion du Casino de Saint-Pierre : choix du concessionnaire

ETAIENT PRESENTS :

MM. LORION David, DIJOUX Stéphano, OMARJEE Mohammad, AHO NIENNE Sandrine, TEVANE Jean François, FERDE Thérèse, VALY Nazir, DAMOUR Kichena, TIONOHOUE Sabrina, TAN Willy, CHAMBI DJOUMBAMBA Marie Richela, POTIN Philippe, ROUVRAIS Simone, MINATCHY Mariot, BRET Jean Paul, NASSIBOU Guilaine, GUIEN Marie Claire, PALIOD Marie Claude, KHELIF David, PERIANAYAGOM Albert, BRINDON Marie Line, PAPY Anne Marie, HOARAU Berthe Denise, CADET André, RAYMOND Edmée, DAFFON Amédée Albert, TAYLLAMIN Patricia, MOREL Didier, JETTER Régine, NARIA Olivier, MALIDI Mariaty, ACAPANDIE Freddy, ARAYE Hélène, BEDIER Corine, BOYER Thierry, BANDAMA ATIAMA Yvonne.

REPRESENTE (S) :

MM. FATIMA Sofa (par Madame TAYLLAMIN Patricia), ALAGUIRISSAMY CARPAYE Nadine (par Monsieur DIJOUX Stéphano), MALET Viviane (par Monsieur TAN Willy), VAYABOURY Jean Patrick (par Madame ROUVRAIS Simone), BELLON Stéphen (par Madame CHAMBI DJOUMBAMBA Marie Richela).

ABSENTS :

MM. SIGISMEAU Béatrice, BALZANET Jonhy, VON-PINE Bernard, AGATHE Chantal, RIVIERE Christelle, BALAYA GOURAYA Armand, SAUTRON François, HOARAU Brigitte, BOYER Marie Pascaline, ANDA Jean Gaël, GOBALOU ERAMBRANPOULLE Virginie, BASSE Pascal.

Le Maire constate que le quorum est atteint et que le conseil peut valablement délibérer

Le Conseil Municipal a nommé Madame Hélène ARAYE pour remplir les fonctions de secrétaire.

Le Maire certifie que le compte rendu de la délibération a été affiché le 19 février 2026 et la convocation du Conseil Municipal faite le 10 février 2026.



Le Maire,


Accusé de réception en préfecture
974-219740
Date de télétransmission : 12/02/2026
Date de réception en préfecture : 12/02/2026
David LORION

Affaire n°44/2233 : Délégation de Service public relative à l'exploitation et à la gestion du Casino de Saint-Pierre : choix du concessionnaire.

Direction Générale des Services

Par délibération du 16 décembre 2024, le Conseil municipal a approuvé le principe de l'exploitation du Casino dans le cadre d'une concession de service public et autorisé le Maire ou son représentant à prendre toutes les mesures nécessaires à la mise en œuvre de la procédure.

Une consultation a donc été engagée par la Commune de Saint-Pierre, ci-après dénommée l'autorité concédante, et a pour objet de confier, par délégation de service public, l'exploitation et l'extension d'un casino à Saint-Pierre (La Réunion).

Dans le cadre du Contrat, le délégataire est notamment chargé de :

- Exploiter les installations de l'actuel casino, telles que décrites dans le dossier de consultation ;
- Concevoir, financer et réaliser une extension dans le volume identifié à cet effet ;
- Obtenir auprès des autorités compétentes l'ensemble des autorisations nécessaires à la pratique et à l'organisation des activités exercées au sein du casino (notamment l'autorisation des jeux délivrée conformément à l'arrêté ministériel du 14 mai 2007 relatif à la réglementation des jeux dans les casinos) ;
- Exploiter les activités imposées par l'arrêté ministériel précité : animation, restauration et jeux. À ce titre, le concessionnaire devra mettre en place une politique de prévention contre l'addiction au jeu ;
- Assurer l'entretien et la maintenance des équipements et installations du casino, dans les conditions définies par le contrat ;
- Accueillir les usagers, conformément aux réglementations applicables aux établissements recevant du public (ERP) et à la réglementation en vigueur en matière de jeux ;
- Organiser des événements contribuant à la renommée du casino, afin de participer au développement touristique, économique et culturel du territoire.

Les caractéristiques principales du service, présentées dans le projet de contrat et ses annexes, ont été jointes au dossier de consultation.

L'autorité concédante confiera la gestion de ce service à un opérateur économique qui se verra transférer le risque lié à l'exploitation du service public en contrepartie notamment de la perception par cet opérateur des résultats de l'exploitation (produits issus des activités de jeux, recettes des services de restauration et d'animation, revenus d'activités annexes).

La procédure mise en œuvre a donc pour objet de confier, par un contrat de concession de service public, au sens des dispositions de l'article L.1121-3 du code de la commande publique, les prestations sus-indiquées.

A cet effet, la procédure de consultation a été lancée le 19 septembre 2025. Les candidats pouvaient déposer leurs candidatures et leurs offres jusqu'au 3 novembre 2025 à 12h. Ils devaient répondre à l'offre pour une concession sur une durée envisagée de 15 ans.

Seule la Société d'Exploitation Hôtelière du Casino du Sud (SEHCS, délégataire sortant) a déposé un pli. La Commission de Délégation de Service Public « Casino » (CDSP), en séance du 7 novembre 2025, a procédé à l'ouverture du pli, admis le candidat à présenter une offre, a analysé l'offre ainsi remise et émis un avis favorable à l'organisation de négociations par le représentant de l'autorité concédante afin d'améliorer l'offre du candidat.

A la suite des négociations qui se sont tenues les 17 décembre 2025, 21 janvier 2026 et 26 janvier 2026, le candidat a remis deux offres améliorées. Le représentant de l'autorité concédante a procédé au choix de l'offre sur la base de ces offres dites améliorées.

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20260216-44-2233-DE
Date de télétransmission : 19/02/2026
Date de réception préfecture : 19/02/2026

Ce choix se porte sur l'offre à 15 ans intégrant une proposition d'extension dite « Guétali » (pour information une offre variante à 18 ans ayant été proposée par le candidat). Il est motivé par une offre de qualité et cohérente, conduisant notamment :

- à un nouvel investissement augmentant la consistance des biens de retour pour la commune,
- à l'augmentation de la capacité d'accueil,
- à la rénovation globale notamment sur la partie située en front de mer,
- au renforcement de la participation à la vie culturelle et sportive.

L'ensemble permettant d'élargir la clientèle du Casino et l'attractivité de la Ville de Saint-Pierre.

L'offre est financièrement intéressante car :

- le prélèvement communal sur le Produit Brut de Jeux (PBJ) est proposé au maximum du taux de prélèvement possible, pour un montant moyen annuel prévisionnel de 3 105 617 euros,
- la part reversée à la Commune du prélèvement progressif d'Etat pour un montant moyen annuel de 1 254 818 euros,
- les contributions proposées pour le développement touristique et culturel de la Ville sont plus importantes que celles de la précédente concession, pour un montant prévisionnel de 692 000 euros pour la première année,
- Le niveau de Redevance d'Occupation du Domaine Public (RODP) s'élève pour la première année du contrat à 463 800 euros (assise sur un prix au m² pondérée à la surface utile de 22,56 euros/m²). A noter que le candidat prévoit le versement d'une redevance fixe, globale et capitalisée d'avance, de 3,2M euros à la ville telles que précisées dans la convention d'occupation domaniale (7 ans d'avance de la RODP, payable en 2 fois, à savoir 2M euros à son entrée en vigueur et le solde en année n + 4).

En outre, conformément au règlement de consultation, le concessionnaire verse au Concédant un droit d'entrée de 1 555 875 euros correspondant à la somme forfaitaire proposée par le Concessionnaire dans son offre, en contrepartie notamment de la mise à disposition des biens, droits et moyens nécessaires à l'exécution de la concession et, le cas échéant, de la reprise des éléments utiles au démarrage du service.

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

- réaménagement du Casino (intérieur/extérieur et projet de surélévation d'un étage pour une partie dénommée « Guétali »),
- renouvellement constant et important de l'offre de jeu,
- développement de la stratégie d'animation et des Manifestations Artistiques de Qualité (MAQ).

Les caractéristiques principales du projet d'établissement :

Le projet retenu consiste en un casino rénové et agrandi, avec des installations de qualité. Son architecture se veut moderne et ouverte sur l'extérieur avec une rénovation de la façade du Casino en plus de son extension.

L'offre présente également une amélioration des installations intérieures, ainsi qu'une proposition d'une scène artistique dans l'enceinte du restaurant situé dans l'ancienne gare.

Les publics multi-cibles sont :

- la clientèle des machines à sous,
- la clientèle des jeux sous leurs formes électroniques,
- la clientèle des jeux de contreparties,
- la clientèle du poker et de ses tournois,
- la clientèle du restaurant.

Les caractéristiques de l'activité des tables :

Les jeux de tables traditionnels « Roulette Anglaise », « Black Jack », « Ultimate Poker », « Texas Hold'em » sont répartis sur 6 tables.

Les caractéristiques de l'activité d'animation :

Le futur concessionnaire s'engage à utiliser une enveloppe globale sur la durée de 15 ans issue des articles 48 et 50 du contrat dédiée aux contributions économiques, sportives, culturelles et touristiques de la Ville.

Celle-ci sera répartie selon une stratégie de proximité et de grands événements, gérée en Co-organisation avec les services municipaux :

- Animations de proximité (Quartiers) : 40 % dédiés à l'organisation de 9 animations annuelles au cœur des quartiers de Saint-Pierre (budget moyen de 25 000 euros à 35 000 euros par opération),
- Événementiel structurant (Boulevard) : 21 % dédiés à l'organisation d'une manifestation annuelle d'envergure sur le front de mer, visant un large public et le développement de l'attractivité touristique (Valorisé entre 140K euros et 160K euros),
- Investissement triennal (MAQ) : Provisionnement de 7% du budget annuel pour la réalisation d'une opération majeure (type MAQ) tous les trois ans représentant un budget moyen de 150 000 euros sur 3 ans (soit un lissage budgétaire de 50 000 euros/an) + la provision supplémentaire de 50 000/an du concessionnaire permettant d'atteindre un budget triennal total de 300 000 euros,
- Soutien au tissu associatif et sportif : 32 % dédiés aux subventions directes, parrainage de clubs locaux, des associations et appui logistique aux manifestations sportives de la commune.

Les caractéristiques de l'activité de restauration :

L'offre de restauration est centrée sur une brasserie traditionnelle qui célèbre la cuisine réunionnaise, alliant tradition et innovation, dont les principaux éléments sont :

- Menus de saison : La cuisine est basée sur les produits locaux et de saison, garantissant une fraîcheur optimale et une traçabilité des ingrédients,
- Partenariats avec des producteurs locaux : L'engagement pour des produits de qualité (volailles, légumes, desserts artisanaux) renforce l'aspect authentique de l'offre et soutient l'économie locale.

Les travaux et les investissements :

La rénovation de la façade et de l'entrée est prévue pour un montant de 590 000 euros.

L'extension du Casino se fera grâce à la surélévation latérale du bâtiment dite « Guétali ». Le montant prévisionnel de cet investissement est de 1 891 000 euros.

De manière générale, le réaménagement des locaux et l'ensemble des travaux d'investissement proposés se fera pour un montant de 10 490 000 euros (intégrant les honoraires et frais divers).

Le contrat sera conclu pour une période de 15 ans à compter de son entrée en vigueur, prévue au 1^{er} novembre 2026 sous réserve de l'obtention de l'autorisation de jeux par le délégataire.

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

Les principales prestations dues par le délégataire sont :

- la mise en place d'une offre de jeux diversifiée par l'exploitation de machines à sous et de jeux de tables,
- la proposition d'une offre de restauration de qualité,
- l'organisation d'animations variées,

- la participation à l'activité culturelle et touristique locale.

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

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

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

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

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

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

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

Ceci exposé,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le rapport du Maire sur le choix du concessionnaire ;

Considérant que :

- conformément à l'article L.1411-5 du Code Général des Collectivités Territoriales, à la fin de la procédure de concession du service public du casino de Saint-Pierre, l'autorité exécutive de la collectivité saisit l'assemblée délibérante du choix du concessionnaire auquel elle a procédé en lui exposant ses motifs et en lui présentant l'économie générale du contrat ;

- l'autorité exécutive transmet à l'assemblée délibérante le rapport de la Commission de Concession de Service Public présentant notamment l'entreprise admise à présenter une offre, l'analyse des propositions de celles-ci, ainsi que les motifs du choix de l'entreprise candidate et l'économie générale du contrat ;

- au terme des négociations, le choix de l'autorité exécutive s'est porté sur la SEHCS avec son offre à 15 ans comprenant sa proposition d'extension dite « Guétali », offre globale satisfaisant les critères de choix exprimés dans le règlement de la consultation, à savoir :

- la pertinence, cohérence et performance de la proposition financière, la qualité du projet d'établissement, la qualité financière de l'offre,

Accusé de réception en préfecture
974-219740164-20260216-44-2233-DE
Date de télétransmission : 19/02/2026
Date de réception préfecture : 19/02/2026

- la qualité architecturale, fonctionnelle et technique du projet d'extension du casino et travaux d'embellissement des installations existantes,
- la qualité de l'offre de service public proposée.

Dans les conditions du contrat, la société SEHCS devrait être en capacité d'assurer la qualité et la continuité du service public du casino de Saint-Pierre dont les caractéristiques sont les suivantes :

- durée : 15 ans,
- début de l'exécution du contrat : le 1^{er} novembre 2026, sous réserve de l'obtention de l'autorisation ministérielle de jeux délivrée par le Ministère de l'Intérieur.

Les principales obligations du concessionnaire :

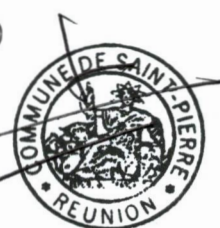
- dans le respect notamment des dispositions des articles L. 321-1 et suivants du Code de la Sécurité Intérieure, des articles R. 321-1 et suivants du Code de la Sécurité Intérieure et de l'arrêté du 14 mai 2007 relatif à la réglementation des jeux dans les casinos, le concessionnaire exploite à ses frais, risques et périls, et sous une direction unique, la délégation du casino comportant trois activités distinctes que sont l'animation, la restauration et les jeux de hasard ;
- le concessionnaire reconnaît que les obligations mises à sa charge concourent au développement artistique, culturel, de l'animation et de la notoriété de la collectivité, fonction indissociable d'une activité de jeux de hasard exercée sous statut de casino autorisé ;
- le concessionnaire est autorisé à percevoir directement auprès des usagers du casino l'intégralité des recettes d'exploitation afférentes à la délégation, notamment :
 - les Produits Bruts des Jeux (PBJ) ;
 - les recettes auprès des usagers ;
 - les recettes annexes de location d'emplacements publicitaires et commerciaux ;
 - et d'une manière générale toutes les recettes liées à l'exploitation du service délégué.

Sur proposition du Maire, le Conseil Municipal après en avoir délibéré à l'unanimité, DECIDE :

- **DE RETENIR la SEHCS comme entreprise délégataire du Casino pour une durée de 15 ans ;**
- **D'APPROUVER les termes du contrat de Délégation de Service Public et de ses annexes ;**
- **DE L'AUTORISER à signer le contrat de DSP et ses annexes ainsi que tous les actes y afférents.**




P/EXTRAIT CONFORME,
LE MAIRE

David LORION