

**SEANCE DU 1^{er} TRIMESTRE 2022
REUNION DU LUNDI 31 JANVIER 2022**

Présidence de Madame Sandra TROCHIMARA, Maire

L'an deux mille vingt deux et le lundi trente et un janvier à neuf heures cinq minutes, le Conseil Municipal s'est réuni dans la salle des délibérations de l'Hôtel de Ville sous la présidence de Sandra TROCHIMARA, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

Sandra TROCHIMARA - Christian FAUBERT - Liliane LOUIS MARIE - Jean Marc AMBROISE
Hélène PAUL - Dominique BERTONI - Julner BELIZAIRE - Marthe PANELLE KARAM - Claude MORTIN
Myrtha CATTIER - Laura HIDAIR - Nestor GOVINDIN - Moustapha ALADJI - Awatef ARGOUBI
Louis Mike CALUMEY - Ruth CEPRIKA BIDIUO - Claire CHINON - Xavier CLERVAUX - Nadine COLIN
Jean Yves CONTOUT - Farah KHAN - Laurent LIE KON WAH - Erick SAHA - Fabiola SAINT HILAIRE
Rolande SILEBER - VICTOR Patricia - Roland LOE MIE - Sébastien RUIZ.

ONT DONNÉ PROCURATION :

Mme Georgina CHIN TEN-FUNG	à	Mme Laura HIDAIR (14 ^{ème} Adjoint)
Mr Chester LEONCE	à	Mr Nestor GOVINDIN
Mme Faviana MATHIAS	à	Mr Jean-Yves CONTOUT
Mme Arlette SANITE	à	Mr Jean-Marc AMBROISE (3 ^{ème} Adjoint)

VISIO :

Mr Steve ROLDAN

ARRIVE EN COURS DE SEANCE :

Jean LAQUITAINE (9H20 Mn)

PARTI EN COURS DE SEANCE :

Mr Alex ALEXANDRE (9 H 40 Mn) et donne procuration à Mr Jean-Marc AMBROISE

ETAIENT ABSENTS :

Gisèle JEAN LOUIS - Axel RINO - Serge BAFU - Marie Laure PHINERA HORTH - Auguste HORTH
Jemêtre GUARD - Kenny CHEN TUNG - Frantz FABIEN - Oswald LETARD - Mikael MANCEE
Tineffa NAISSO - Marie MAJZA - Sadia ROBO AYANNE - Magali ROBO CASSILDE.

Les Conseillers présents formant la majorité des membres en exercice lesquels sont au nombre de quarante-neuf, conformément à l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Il est procédé à la nomination d'une Secrétaire pris dans le sein du Conseil conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Madame Fabiola SAINT-HILAIRE ayant obtenu la majorité des suffrages a été désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.



DIRECTION GENERALE DES SERVICES
DIRECTION JURIDIQUE ET COMMANDE PUBLIQUE
Tél. : 0594.29.27.30 – Fax : 0594.29.27.47
Mèl : d.tablon@ville-cayenne.fr

RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL
N°2022-.35./DGS-DJCP

Objet : Modification du contrat de concession de service pour la réalisation et l'exploitation d'un casino

Mesdames, Messieurs les Conseillers Municipaux,

Par délibération n° 2019-75/DGS, en date du 12 juillet 2019, le Conseil Municipal a autorisé le Maire à signer le contrat de concession et ainsi que tout autre acte nécessaire à la mise en œuvre de l'opération de création d'un casino à Cayenne.

Par suite, un contrat de concession de service pour la réalisation et l'exploitation d'un casino a été signé le 7 août 2019.

La déclaration de l'état d'urgence sanitaire en mars 2020 et la constatation de dérives financières lors de la remise de l'estimation prévisionnelle des travaux – phase APD -, ont conduit la société CAYSINO, en accord avec la Ville de Cayenne, à proposer un nouveau projet architectural et à déposer une nouvelle demande de permis de construire.

L'arrêté d'annulation du permis de construire a ainsi été délivré le 26 novembre 2021 par la ville de Cayenne.

C'est dans ce cadre qu'il y a lieu de modifier le contrat le Cahier des Charges du Contrat de Concession selon les modalités de son article I.9 qui dispose « I.9.2 *Les modifications éventuelles du présent Contrat feront l'objet d'avenants formalisant l'accord des Parties ou de la rédaction de nouvelles annexes* ».

Il vous est ainsi demandé aujourd'hui d'autoriser l'avenant modificatif du contrat de concession sur les points suivants :

I/ SUPPRESSION DU CASINO PROVISOIRE

Le projet initial prévoyait la construction du casino en deux temps : d'abord un casino provisoire, puis un casino définitif.

Le Casino provisoire devait permettre une mise en exploitation le plus rapidement possible à compter de la signature du contrat de concession avant l'ouverture du casino définitif. Sa construction devait démarrer en juillet 2021 et son ouverture était prévue pour le 30 octobre 2021. Or en mars 2020, l'état d'urgence sanitaire est déclaré. Dans ce contexte de crise sanitaire, les établissements recevant du public ont été, à plusieurs reprises, contraints soit de fermer par décisions administratives soit de mettre en œuvre des mesures restreignant la fréquentation (jauge, distanciation physique, etc. ...).

Dans ces conditions, il n'y a donc plus d'intérêt à ouvrir, de manière anticipée, une structure provisoire qui ne garantira pas un minimum de rentabilité financière au délégataire.

La suppression du casino provisoire a été actée dans le courrier du 11 décembre 2020 de la ville de Cayenne.

Par suite, il convient donc de considérer toutes références au casino provisoire et particulièrement le chapitre VIII du contrat de concession et les annexes 18 et 19, qui lui étaient consacrées, comme nulles et non avenues.

II/ MODIFICATION DE L'ARTICLE I.4 DU CONTRAT

La modification du projet architectural et la construction d'un parking sur une partie de la parcelle n° 233 mise à disposition par la commune, entraînent par voie de conséquence, une redéfinition des parcelles d'assiette du Casino qui passent d'une superficie de 15 635 m² à une superficie de 20 262 m².

III/ MODIFICATION DE L'ARTICLE II.1.2 DU CONTRAT

La modification du projet architectural du casino induit de fait une modification des caractéristiques générales énumérées à l'article II.1.2 du contrat.

Dès lors, les nouvelles caractéristiques du Casino sont telles que définies dans le nouveau descriptif général (**annexé à la présente**) qui annule et remplace le descriptif initial.

IV/ MODIFICATION DU CALENDRIER D'EXECUTION

La reprise du dossier d'études ayant conduit au dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire et la situation sanitaire exceptionnelle ont pour conséquence la modification du calendrier d'exécution.

Il convient dès lors de remplacer l'annexe 4 du contrat de concession, par un **nouveau calendrier d'exécution** joint au présent avenant.

V/ MODIFICATION DU MONTANT DES INVESTISSEMENTS

Initialement évalué à 11.350.000 €/HT, la reprise du dossier d'étude pour tenir compte d'une part du coût réel de construction demandé par les entreprises guyanaises et d'autre part de proposer un projet qui corresponde aux attentes architecturale de la ville ; le montant des investissements doit être revu à la hausse.

Dès lors, il convient de modifier l'article V.1 du contrat et de **remplacer son annexe 11**, afin d'intégrer le nouveau coût prévisionnel.

Pour autant, conformément à l'article II.3 du contrat de concession le coût définitif ne sera acté par la collectivité qu'après la présentation par le concessionnaire du dossier complet d'APD.

La collectivité disposera alors d'un délai de (1) mois à compter de la réception du dossier complet pour faire toutes observations utiles ou demander des modifications. Le projet approuvé est joint ultérieurement en annexe 22 du contrat.

VI/ SYNTHESE DES MODIFICATIONS PORTEES AUX ANNEXES DU CONTRAT

o Les annexes à remplacer :

Annexe 1 : plans cadastre avec matérialisation de la nouvelle emprise du projet

Annexe 3 et 3 bis : Descriptif du Casino et ses abords

Annexe 4 : Calendrier d'exécution études et travaux

Annexe 11 : décomposition des couts

o Les annexes à supprimer :

Annexe 18 : plan de situation du casino provisoire à supprimer

Annexe 19 : caractéristique du casino provisoire à supprimer

o Les nouvelles annexes à intégrer :

Annexe : plan d'emprise du projet

Annexe : PV de mise à disposition de la parcelle 233

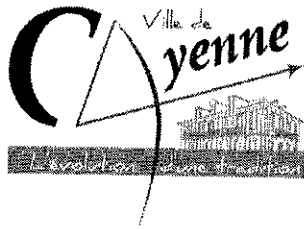
Par ce rapport, il vous est ainsi demandé d'autoriser la modification du contrat de concession, afin de permettre la continuité et l'aboutissement du projet de casino.

Fait à Cayenne le ... 26 JAN. 2022

Le Maire

Sandra TROCHIMARA





CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE CAYENNE

DELIBERATION N° 2022-35/DGS-DJCP

Modification du contrat de concession de service pour la réalisation et l'exploitation d'un casino

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le rapport du Maire N° 2022-35/DGS-DJCP en date du 26 Janvier 2022 ;

Vu la délibération n° 2019-75/DGS, en date du 12 juillet 2019, autorisant le Maire à signer le contrat de concession et le bail emphytéotique administratif (BEA) ainsi que tout autre acte nécessaire à la mise en œuvre de l'opération de création d'un casino à Cayenne ;

Vu le contrat de concession de service pour la réalisation et l'exploitation d'un casino en date du 7 août 2019 et notamment son article 1.9 relatif aux évolutions du contrat qui dispose « 1.9.2 Les modifications éventuelles du présent Contrat feront l'objet d'avenants formalisant l'accord des Parties ou de la rédaction de nouvelles annexes»;

Vu les articles L 3135-1 et L 3135-7 du code de la commande publique qui prévoient les modalités selon lesquelles un contrat de concession peut-être modifié sans nouvelle procédure de mise en concurrence ;

CONSIDERANT l'impossibilité de réaliser un casino provisoire du fait de la crise sanitaire ;

CONSIDERANT les modifications techniques apportées au projet de réalisation du Casino ;

CONSIDERANT l'impact financier de la modification du projet initial ;

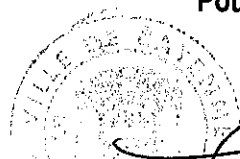
CONSIDERANT le caractère non substantiel des modifications à porter ;

APRES ECHANGE DE VUES,

AUTORISE la modification du Contrat de concession de service pour la réalisation et l'exploitation d'un Casino.

Nombre de voix pour	: 35 (unanimité)
Nombre de voix contre	: -
Abstention	: -

Pour expédition conforme,



Le Maire,


Sandra TROCHIMARA

Avenant n°1
au contrat de concession de service pour la réalisation
et l'exploitation d'un casino

Vu la délibération n° 2019-75/DGS, en date du 12 juillet 2019, autorisant le Maire à signer le contrat de concession et le bail emphytéotique administratif (BEA) ainsi que tout autre acte nécessaire à la mise en œuvre de l'opération de création d'un casino à Cayenne ;

Vu le Contrat de concession de service pour la réalisation et l'exploitation d'un casino en date du 7 août 2019 et notamment son article I.9 relatif aux évolutions du contrat qui dispose « I.9.2 *Les modifications éventuelles du présent Contrat feront l'objet d'avenants formalisant l'accord des Parties ou de la rédaction de nouvelles annexes*»;

Vu le rapport de présentation d'avenant élaboré par le groupe Cogit Casino Cayenne pour la SAS Caysino, délégataire (**cf annexe 1**) ;

Vu les articles L 3135-1 et L 3135-7 du code de la commande publique qui prévoient les modalités selon lesquelles un contrat de concession peut-être modifié sans nouvelle procédure de mise en concurrence ;

Considérant l'impossibilité de réaliser un casino provisoire du fait de la crise sanitaire ;

Considérant les modifications techniques apportées au projet de réalisation du Casino ;

Considérant l'impact financier de la modification du projet initial ;

Considérant le caractère non substantiel des modifications à porter ;

IL EST CONVENU ENTRE :

La Ville de Cayenne, représentée par son maire en exercice, **Madame Sandra TROCHIMARA**, dûment habilitée par la délibération n° 2019-75/DGS, en date du 12 juillet 2019, Sise 1 rue de Rémire à Cayenne.

D'une part ;

Et

LA S.A.S CAYSINO – société par action simplifiée au capital de 500 000 euros, Immatriculation 853 929 032 R.C.S. Cayenne **ADRESSE : IMMEUBLE FAIC, 1^{ER} ETAGE, 1 AVENUE GUSTAVE CHARLERY RTE DE MONTABO – 97300 CAYENNE** REPRESENTEE PAR **MONSIEUR SYLVANO TARTAGLIA** en qualité de Président; DUMENT HABILITE A CETTE FIN

D'autre part,

Ce qui suit :

ARTICLE 1 : SUPPRESSION DU CASINO PROVISOIRE

Le projet initial prévoyait la construction du casino en deux temps : d'abord un casino provisoire, puis un casino définitif.

Le Casino provisoire devait permettre une mise en exploitation le plus rapidement possible à compter de la signature du contrat de concession avant l'ouverture du casino définitif. Sa construction devait démarrer en juillet 2021 et son ouverture était prévue pour le 30 octobre 2021. Or en mars 2020, l'état d'urgence sanitaire est déclaré. Dans ce contexte de crise sanitaire, les établissements recevant du public ont été, à plusieurs reprises, contraints soit de fermer par décisions administratives soit de mettre en œuvre des mesures restreignant la fréquentation (jauge, distanciation physique, etc. ...).

Dans ces conditions, il n'y a donc plus d'intérêt à ouvrir, de manière anticipée, une structure provisoire qui ne garantira pas un minimum de rentabilité financière au délégataire.

La suppression du casino provisoire a été actée dans le courrier du 11 décembre 2020 de la ville de Cayenne.

Par suite, il convient donc de considérer toutes références au casino provisoire et particulièrement le chapitre VIII du contrat de concession et les annexes 18 et 19, qui lui étaient consacrées, comme nulles et non avenues.

ARTICLE 2 : MODIFICATION DE L'ARTICLE I.4 DU CONTRAT

La modification du projet architectural et la construction d'un parking sur une partie de la parcelle n° 233 mise à disposition par la commune, entraînent par voie de conséquence, une redéfinition des parcelles d'assiette du Casino qui passent d'une superficie de 15 635 m² à une superficie de 20 262 m².

ARTICLE 3 : MODIFICATION DE L'ARTICLE II.1.2 DU CONTRAT

La modification du projet architectural du casino induit de fait une modification des caractéristiques générales énumérées à l'article II.1.2 du contrat.
Dès lors, les nouvelles caractéristiques du Casino sont telles que définies dans le nouveau descriptif général (**annexé à la présente**) qui annule et remplace le descriptif initial.

ARTICLE 4 : MODIFICATION DU CALENDRIER D'EXECUTION

La reprise du dossier d'études ayant conduit au dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire et la situation sanitaire exceptionnelle ont pour conséquence la modification du calendrier d'exécution.
Il convient dès lors de remplacer l'annexe 4 du contrat de concession, par un **nouveau calendrier d'exécution** joint au présent avenant.

ARTICLE 5 : MODIFICATION DU MONTANT DES INVESTISSEMENTS

Initialement évalué à 11.350.000 €/HT, la reprise du dossier d'étude pour tenir compte d'une part du coût réel de construction demandé par les entreprises guyanaises et d'autre part de proposer un projet qui corresponde aux attentes architecturale de la ville ; le montant des investissements doit être revu à la hausse. Dès lors, il convient de modifier l'article V.1 du contrat et de **remplacer son annexe 11**, afin d'intégrer le nouveau coût prévisionnel.

Pour autant, conformément à l'article II.3 du contrat de concession le coût définitif ne sera acté par la collectivité qu'après la présentation par le concessionnaire du dossier complet d'APD. La collectivité disposera alors d'un

délai de (1) mois à compter de la réception du dossier complet pour faire toutes observations utiles ou demander des modifications. Le projet approuvé est joint ultérieurement en annexe 22 du contrat.

ARTICLE 5 : SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS PORTÉES AUX ANNEXES DU CONTRAT

○ Les annexes à remplacer :

Annexe 1 : plans cadastre avec matérialisation de la nouvelle emprise du projet
Annexe 3 et 3 bis : Descriptif du Casino et ses abords
Annexe 4 : Calendrier d'exécution études et travaux
Annexe 11 : décomposition des couts

○ Les annexes à supprimer :

Annexe 18 : plan de situation du casino provisoire à supprimer
Annexe 19 : caractéristique du casino provisoire à supprimer

○ Les nouvelles annexes à intégrer :

Annexe : plan d'emprise du projet
Annexe : PV de mise à disposition de la parcelle 233

Les autres clauses restent inchangées.

Fait à Cayenne,

Le

Fait en autant d'exemplaire qu'il y a de parties

Le représentant du prestataire

Le MAIRE

.....

Sandra TROCHIMARA

**RAPPORT DE PRESENTATION DE L'AVENANT N°1
AU CONTRAT DE CONCESSION ET AU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF**

Date du présent rapport	:	14 décembre 2021
Délégant	:	Ville de Cayenne
Délégataire	:	SAS CAYSINO
Objet de la DSP	:	Construction & exploitation du Casino de Cayenne
Date signature de la DSP	:	7 aout 2019
Durée de la DSP	:	20 ans
Objet du BEA	:	Occupation des parcelles n°232 et 234
Date de signature du BEA	:	7 aout 2019
Durée du BEA	:	20 ans
Objet du présent rapport	:	Présentation des modifications à apporter aux pièces contractuelles

PREAMBULE

Par contrat signé le 7 aout 2019, la Ville de Cayenne a confié à la société CAYSINO une concession de service en vue de réaliser et d'exploiter le Casino-Théâtre de la ville (le « Contrat »).

Aux termes du Contrat, la société CAYSINO devait réaliser :

- Un casino provisoire pour un montant travaux de 600.000 €.
- Un casino définitif pour un montant travaux de 8.850.000 €

Soit un cout total des travaux de 9.450.000 €.

(Annexe 11 du Contrat– décomposition des couts de réalisation)

Le montant d'investissement nécessaire à la réalisation du casino définitif a été prévu à 11.350.000 € comprenant :

- Les frais de maîtrise d'ouvrage ;
- Les frais de maîtrise d'œuvre,
- le couts des fournitures,
- le cout des travaux,
- et les frais d'assurance

(Contrat - article V.1.1 – page 39).

Le dossier d'études APD a été transmis le 19 décembre 2019 à la Ville de Cayenne et approuvé lors de la commission technique qui s'est déroulée le 9 janvier 2020.

(PV d'approbation de l'avant-projet définitif signé le 19 mai 2020).

Le dossier de Permis de Construire a été déposé le 24 janvier 2020. L'arrêté de permis de construire a été obtenu le 23 juillet 2020.

(Arrêté de permis de construire du 23 juillet 2020).

A la suite des dérives financières constatées lors de la remise de l'estimation prévisionnelle des travaux – phase APD -, et confirmées à l'issue de l'appel d'offres menées auprès des entreprises guyanaises, la société CAYSINO a demandé à son architecte de reprendre le dossier d'études afin de se rapprocher du budget initial. L'architecte a préféré se retirer du projet.

En parallèle, la France déclarait l'état d'urgence sanitaire dès mars 2020 lié à l'arrivée du COVID 19 sur le territoire.

Tenant compte de ces événements, la société CAYSINO, en accord avec la Ville de Cayenne a décidé de proposer un nouveau projet architectural et de déposer une nouvelle demande de permis de construire.

L'arrêté d'annulation du permis de construire a ainsi été délivré le 26 novembre 2021 par la ville de Cayenne.

C'est dans ce cadre qu'il y a lieu de modifier le contrat constitué du Cahier des Charges du Contrat de Concession et du Bail Emphytéotique Administratif.

I. LE CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION DU CONTRAT

1. Les conditions de modifications d'un contrat de concession prévues dans le code de la commande publique

L'article L3135-1 du code de la commande publique prévoit qu'un contrat de concession peut être modifié sans nouvelle procédure de mise en concurrence lorsque :

- 1° Les modifications ont été prévues dans les documents contractuels initiaux ;
- 2° Des travaux ou services supplémentaires sont devenus nécessaires ;
- 3° Les modifications sont rendues nécessaires par des circonstances imprévues ;
- 4° Un nouveau concessionnaire se substitue au concessionnaire initial du contrat de concession ;
- 5° Les modifications ne sont pas substantielles ;
- 6° Les modifications sont de faible montant.

2. Les conditions permettant la modification du Contrat de concession conclu entre la Ville de Cayenne et SAS CAYSINO

Deux conditions permettent la modification du Contrat par la voie de l'avenant, sans nouvelle procédure de mise en concurrence :

- En premier lieu, il s'agit de la crise sanitaire intervenue dès mars 2020 (et encore en cours), qualifiée de circonstance imprévue ;
- En second, il s'agit du caractère non substantiel des modifications au sens de l'article R.3135-7 du code de la commande publique.

II. MODIFICATION POUR CAUSE DE CIRCONSTANCE IMPREVUE

L'article L3135-1 du code de la commande publique dispose qu'un contrat de concession peut être modifié sans nouvelle procédure de mise en concurrence lorsque les modifications sont rendues nécessaires par des circonstances qu'une autorité concédante ne pouvait pas prévoir.

Le Casino provisoire devait permettre une mise en exploitation le plus rapidement possible à compter de la signature du contrat de concession avant l'ouverture du casino définitif. Sa construction devait démarrer en juillet 2021 et son ouverture était prévue pour le 30 octobre 2021.

Or en mars 2020, l'état d'urgence sanitaire est déclaré.

Outre les dérives financières constatées sur l'ensemble du projet, la décision de suppression du casino provisoire est aussi la conséquence directe de la crise sanitaire, circonstance qui ne pouvait être prévue lors de la consultation. Le caractère imprévisible de cette pandémie mondiale a été confirmé à plusieurs reprises par les pouvoirs publics¹ et la jurisprudence².

Dans ce contexte de crise sanitaire, les établissements recevant du public ont été, à plusieurs reprises, contraints soit de fermer par décisions administratives soit de mettre en œuvre des mesures restreignant la fréquentation (jauge, distanciation physique, etc. ...).

Dans ces conditions, il n'y a donc plus d'intérêt à ouvrir, de manière anticipée, une structure provisoire qui ne garantira pas un minimum de rentabilité financière au délégataire.

La suppression du casino provisoire a été actée dans le courrier du 11 décembre 2020 de la ville de Cayenne.

(Courrier de la Ville de Cayenne adressé à SAS CAYSINO en date du 11 décembre 2020).

III. CARACTERE NON SUBSTANTIEL DES MODIFICATIONS

L'article R3135-7 du Code de la Commande Publique définit une modification substantielle pour un contrat de concession. Il s'agit d'une modification qui :

1° introduit des conditions qui, si elles avaient figuré dans la procédure de passation initiale, auraient attiré davantage de participants ou permis l'admission de candidats ou soumissionnaires autres que ceux initialement admis ou le choix d'une offre autre que celle initialement retenue.

¹ Réponse ministérielle n° 32072 : JOAN 3 nov. 2020, p. 7781 (Q. 8 sept. 2020, M. Didier Paris) : « L'article R. 3135-5 du code de la commande publique permet la modification d'un contrat de concession en cours d'exécution lorsque la modification est rendue nécessaire par des circonstances qu'une autorité concédante diligente ne pouvait pas prévoir. L'épidémie de Covid-19 constitue un tel évènement. » ;

Note de mai 2020 de la DAJ relative à La passation et l'exécution des marchés publics en situation de crise sanitaire : « La crise sanitaire entraîne pour les entreprises des difficultés exceptionnelles d'exécution des contrats qui peuvent constituer des situations de force majeure que les acheteurs publics doivent prendre en compte. [...] Comme le demande le Gouvernement, il est recommandé aux acheteurs publics, eu égard au caractère exceptionnelle de la crise, de ne pas hésiter à reconnaître que les difficultés rencontrées par leur cocontractants sont imputables à un cas de force majeure. »

² Cour d'appel, Lyon, 8e chambre, 31 mars 2021 – n° 20/05237 ; Cour d'appel, Paris, Pôle 1, chambre 2, 28 juillet 2020 – n° 20/06676 ;

Or l'obligation de construire reste inchangée et les exigences de la Ville qui figuraient au dossier de consultation sont maintenues et respectées dans le cadre du nouveau projet.

Le casino provisoire représente, en moyenne, moins de 3% du cout total du contrat de concession sur toute sa durée :

	Prévisionnel sur la durée du contrat (20 ans)	Dont part du casino provisoire en €	Part du casino provisoire en %
Investissement	30 000 000,00 €	895 000,00 €	2,98%
Produit Brut des Jeux	329 165 495,00 €	11 496 250,00 €	3,49%
Prélèvement	152 955 640,00 €	4 322 279,00 €	2,83%
Recettes communales	18 361 140,00 €	333 430,00 €	1,82%
Chiffre d'affaires	202 016 408,00 €	7 418 378,00 €	3,67%
		Moyenne	2,96%

Ainsi, la suppression du casino provisoire n'a aucune incidence sur les candidats potentiels qui auraient remis une offre avec ou sans l'obligation de réaliser cet équipement temporaire, celui-ci n'étant en rien déterminant au regard des chiffres ci-dessus ;

En outre, la modification du projet n'a pas d'incidence sur les candidats évincés, car inexistant en l'espèce dans le cadre de l'appel d'offres.

2° ou modifie l'équilibre économique de la concession en faveur du concessionnaire d'une manière qui n'était pas prévue dans le contrat de concession initial ;

Or la modification du projet a pour objet de conserver l'équilibre économique prévu au Contrat, alors que la poursuite du projet initial conduirait à le déséquilibrer. Il n'y a donc pas de modification ayant pour objet de favoriser le concessionnaire.

3° ou étend considérablement le champ d'application du contrat de concession ;

Or l'objet du Contrat tout comme la durée d'exploitation (20 ans à compter de la mise en service) restent inchangés. Il n'y a donc pas d'extension considérable du champ d'application du Contrat.

4° ou a pour effet de remplacer le concessionnaire auquel l'autorité concédante a initialement attribué le contrat de concession par un nouveau concessionnaire, en dehors des hypothèses visées à l'article R. 3135-6.

Or il n'y a pas de changement de concessionnaire.

Le cadre juridique pour la modification du projet par avenant est ainsi respecté.

IV. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU CONTRAT

Le Contrat est constitué Contrat de Concession et du Bail emphytéotique administratif. Aussi les modifications suivantes sont à apporter sur ces deux contrats :

1. Modifications à apporter au bail emphytéotique administratif :

- Suppression du casino provisoire
- Modification de l'emprise du projet :
Initialement l'emprise devant accueillir le casino était constituée des parcelles contiguës numérotées 232 et 234 d'une superficie respective de 15 000 et 635 m² situé à l'angle de la route de Montabo et du Chemin Sadecki.
La Ville de Cayenne ayant requis un important aménagement paysager, une grande partie du parking a dû être déplacée. Ainsi, une bande de 4 627 m² de la parcelle n°233, jouxtant la parcelle 232, devra être intégrée au BEA pour accueillir des places stationnements.
- Modification du montant de la redevance d'occupation du domaine public :
La redevance est fixée à 30.000 € HT / an pour 15 635 m². Soit 1,92€/m². Nous proposons, au regard de la surface supplémentaire que la redevance d'occupation du domaine soit établie à 38.900 € HT ((15635 m² + 4627 m²) X 1,92 €).
- Suppression de la clause de mise à disposition d'un parking supplémentaire par la ville : En effet ce parking sera finalement réalisé par la société CAYSINO.
- Les nouvelles annexes à intégrer :
Annexe : plan d'emprise du projet
Annexe : PV de mise à disposition de la parcelle 233

2. Modification à apporter au Cahier des Charges :

- Suppression du casino provisoire
- Modification de l'emprise du projet : cf explication ci-dessus.
- Le montant des investissements nécessaires à la réalisation du casino :
Le montant d'investissement prévu initialement dans le contrat (à 11.350.00€) a été revu à la hausse. Le nouveau montant sera indiqué dans l'avenant.
- Les annexes à remplacer :
Annexe 1 : plans cadastre avec matérialisation de la nouvelle emprise du projet
Annexe 3 et 3 bis : Descriptif du Casino et ses abords
Annexe 4 : Calendrier d'exécution études et travaux
Annexe 11 : décomposition des couts
- Les annexes à supprimer :
Annexe 18 : plan de situation du casino provisoire à supprimer
Annexe 19 : caractéristique du casino provisoire à supprimer



Nouveau plan de masse

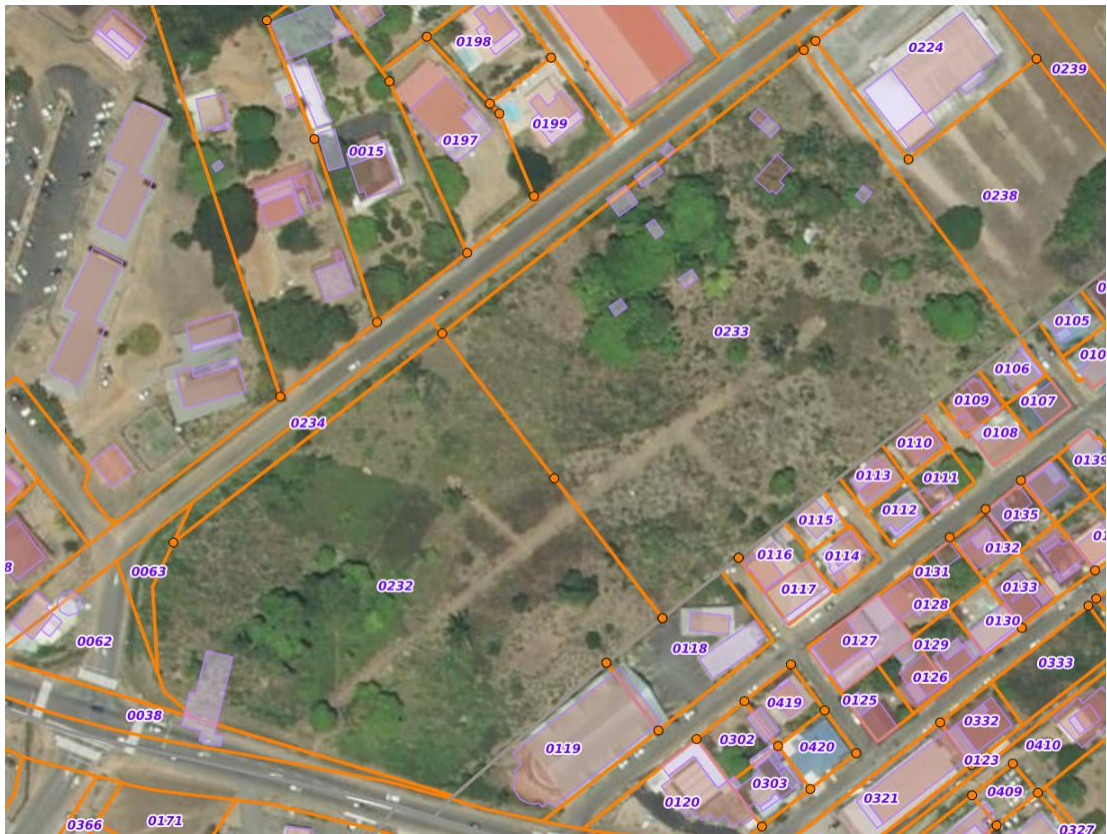


Casino de Cayenne
le 22/10/2021

Plan masse



Plan Géoportail



01/04/2022

CASINO THEATRE DE CAYENNE

Avant Projet Définitif

CALENDRIER PREVISIONNEL

Dépôt de la demande de permis de construire : 15 avril 2022

Reprise des Etudes de PROJET : Janvier 2023

Démarrage des travaux : Mai 2024

Réception des ouvrages : Octobre 2025



Projet Casino - Théâtre – Ville de Cayenne

PRESENTATION ARCHITECTURALE



Casino – théâtre
Un écrin précieux dans un jardin tropical

Environnement

La parcelle proposée est située en pointe du carrefour entre la route de Montabo et le chemin Sadecki. Elle offre une large vue sur un espace boisé d'arbres anciens et majestueux.

Donner de la perspective avec élégance sera notre premier objectif.

Un endroit festif où il fera bon d'y pénétrer, flâner et s'amuser en toute sécurité.

Une invitation aux loisirs du jeu, du spectacle, de la musique et de la restauration.

Un lieu multiple pour le plaisir de trouver une ambiance conviviale dans un environnement unique.

Implantation du bâtiment

Le choix de ce projet s'est orienté dans la zone haute du terrain N 10 avec une emprise au sol de 2900m². Le cœur du bâtiment est posé sur la partie la plus haute de la parcelle.

La partie la plus basse étant vers le carrefour.

On peut considérer que ce terrain est à faible pente, mais la pluviométrie importante de cette région nous a dirigé vers ce choix par sécurité.

L'aménagement d'un futur rond-point est pris également en considération dans cette option.

Depuis le carrefour, le Casino-Théâtre, posé dans la verdure, nous offre une vaste perspective sur ses larges et hautes façades animées,

Un seul bâtiment en 3 parties de pleins pieds

L'écrin Théâtre

Constituée d'un volume de poteaux et poutres en béton avec une coloration extérieure foncée, supportant une structure métallique habillée d'une résille décalée, offrant une façade scintillante par sa couleur or champagne, sa brillance et ses éclairages

Hauteur de la Résille à 13 M

Le bâtiment principal & Un large auvent

Il s'élancera sur ces façades principales Hauteur 7 m Largeur 5 m, Le corps du bâtiment comprenant l'accueil et le restaurant sera composé de béton matricé à l'aspect végétal habillé dans sa sous face en métal laqué. Un assemblage de poteaux métalliques disparates dans leur alignement seront revêtus d'un habillage bois d'essences locales. L'éclairage venant du pied des poteaux animera cette particularité.

Il permettra une large protection aux intempéries, à l'accueil du public et aux zones de restaurations extérieures

Il protégera un mur d'eau vitré et éclairé dans la zone d'arrivée du public

Un bâtiment administratif

Compact, avec en partie supérieure un plancher béton recevant toute la technique nécessaire au fonctionnement de la ventilation et de la climatisation de l'ouvrage

Ce volume sera revêtu d'un assemblage métallique extérieur en raison de son exposition.



Une salle de spectacle-théâtre très en vue

De jour, comme de nuit, la résille reflète différentes lumières, celle du soleil percutant la couleur chaude du métal, puis celle de son éclairage direct et indirect, offrant une dentelle fine et délicate comme une robe du soir, et de profonds et multiples jeux d'ombres.

La polyvalence de ce Théâtre : C'est la mobilité de ses aménagements

Un aménagement fonctionnel et rapide à moduler :

Une tribune télescopique de 348 places peut se déplier et se replier en quelques minutes, ne prenant que peu de place en position repliée.

192 places en parterre + 10 places PMR Total : 550 places assises.

Configuration spectacle debout, cocktail, tribune repliée : 750 Pers.

Configuration salle de location, mariage et événementiel avec un accès depuis les cuisines : 450 Pers

Configuration conférence : La tribune pouvant se déplacer sur toute la longueur de la salle, il sera possible de séparer la salle en 2 parties, une partie restauration puis l'autre avec la tribune avancée, la partie discours et échange depuis l'estrade. 250 à 350 pl.

Les principes acoustiques seront dirigés par une étude spécifique dédiée à cette salle.

Les équipements sons & lumières seront installés sur poutres techniques suspendues et mobiles.

Une estrade - scène démontable, sera complétée par un local technique réservé à cette salle de façon à offrir de larges possibilités en puissance et de mobilité du son et de l'éclairage.

L'accès au Théâtre s'effectue par l'accueil général du Casino-Théâtre.

Un SAS spécifique à l'accueil de la salle permet l'accueil, le contrôle, le vestiaire et l'accès aux sanitaires.

Ce SAS large sert de tampon sonore aux différentes animations extérieures à cette salle.

Le Parvis

Un lieu d'arrivée, de rencontre largement abrité recevant les clients seul ou en groupe.

Il régule le flux vers le hall d'accueil avec ses larges portes à doubles actions puis une porte automatique d'arrivée dans le hall.

L'esprit du lieu est déjà dans ce parvis : Mur d'eau, jeux d'éclairage, ambiance douce et musicale.

Le Hall d'accueil

Spacieux, lumineux, il est un appel vers tous les espaces : bar lounge, salle de spectacle, restaurant et surtout, il offre une grande ouverture visuelle sur les jeux.

Une banque d'accueil et de contrôle des identités permettant également les ouvertures ou fermetures des accès de toutes les zones.

Le Restaurant

Un accès fluide par portes automatiques pouvant rester ouvertes durant les différents services.

2 zones possibles en restauration : une première salle pouvant être privatisée et séparée par des parois phoniques repliables offrant une deuxième salle en contact direct avec la cuisine, s'élargissant en une seule salle dès l'ouverture des parois.

Un passage large vers le bar lounge pouvant se fermer permet d'organiser des diners musicaux avec une invitation à y continuer la soirée après le dîner.

Une polyvalence de ces espaces permet tous les scénarios de soirée possibles.

La terrasse du restaurant se décline sur 2 parties : La plus large donne sur le parc vers les manguiers avec un écran constitué d'une architecture sculpture de bois moderne formant un grand claustra.

La plus petite, sous le parvis en séparation de l'accès d'entrée permet par temps de pluie d'être dehors /dedans.

70 places spacieuses intérieures pour 188m² que l'on peut doubler en extérieur.

Ce restaurant avec ses larges façades vitrées sera très lumineux et sensible aux éclairages des végétaux et des tons chauds de ses façades.

Le Bar Lounge

Le cœur musical du Casino-Théâtre.

Passage incontournable, avant le spectacle, l'entrée ou la sortie des jeux et après le déjeuner ou le dîner.

Un comptoir traversant à double fonction : un accès et un service sur les jeux, un accès visuel depuis le bar lounge, pour inviter à venir vers les jeux.

Musiques, disc-jockey, orchestre ou piano et chants : le bar est lieu idéal de rendez-vous pour démarrer sa soirée.

Entre amis ou seul, sa dimension permet à la fois l'intimité mais aussi le flux, la convivialité.

Autant en journée qu'en soirée, son décor chaud et ses éclairages animés créent l'ambiance du Casino-Théâtre.

La Salle des Jeux

Spacieuse, 680 m², avec une haute sous plafond de 5m, c'est un univers conçu pour les machines à sous de toute dernière génération, un confort qui scintille sous les yeux.

Cet espace exploité lors de l'ouverture avec 75 machines à sous, 10 postes de roulettes électroniques et 2 tables de jeux, sera porté à 150 appareils électroniques rapidement en fonction des besoins.

Les tables de jeux sont aérées, comme à une certaine époque, offrant une concentration optimum pour le joueur.

Le bar permet un moment de détente et d'échange, tout en vous invitant après ces moments de rêve à venir écouter de la musique dans une ambiance plus feutrée coté bar lounge.

Les Espaces administratifs et techniques

La cuisine

Moderne, bien équipée, elle permet une double desserte :

-vers les 2 salles de restauration et le bar pour quelques préparations apéritives.

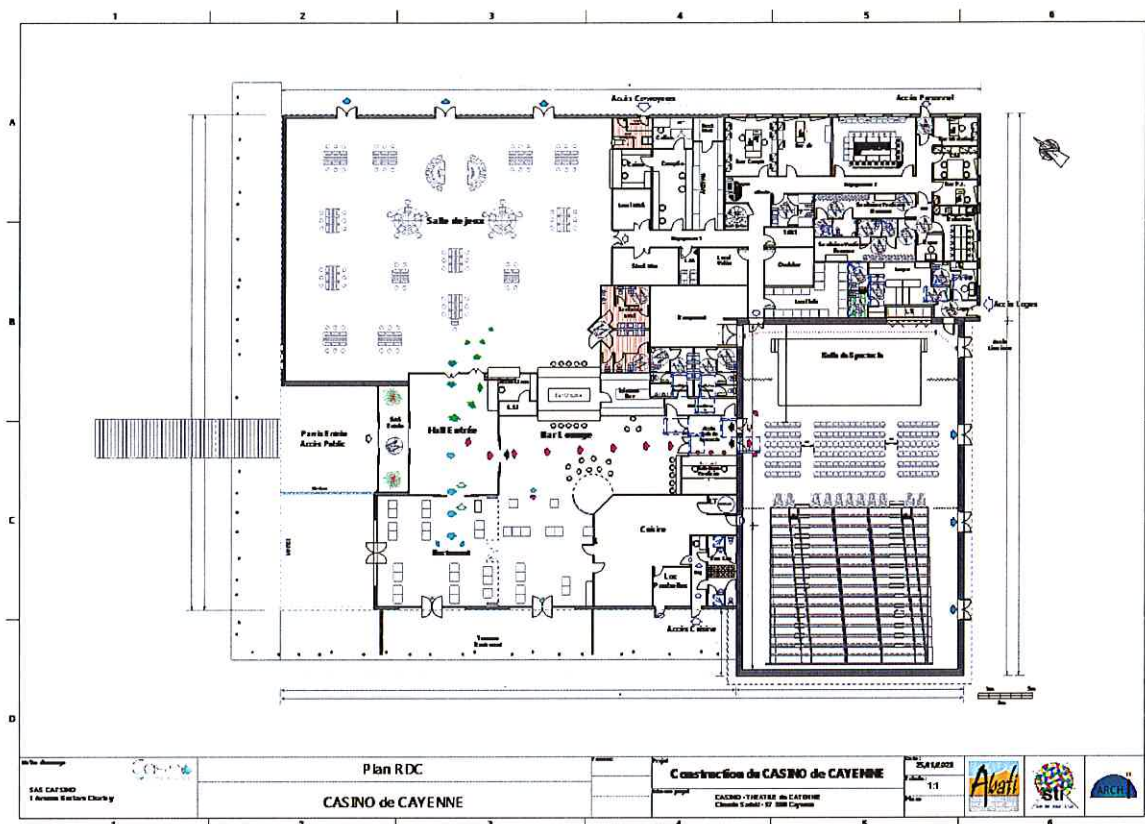
-vers la salle de spectacle pour des occasions exceptionnelles de réception.

Les bureaux et locaux techniques

Salle de réunion, archives, bureaux et divers

Locaux personnels Loges théâtre

Locaux techniques Rangements
Comptée, caisse, coffre



Espaces parkings,

Aménagements du terrain

Une clôture périphérique en 2 parties :

Le linéaire Rue Montabo, chemin Sadecki sera en métal traité constitué d'un décor arborescent décoratif et ajouré : Hauteur 3m,

Les autres clôtures en mitoyenneté seront également en métal traité classique de couleur foncée.

L'Accès au terrain est protégé par des barrières motorisées à ouvertures verticales.

Les Entrées et sorties des véhicules publics sont séparées par la cabine du gardien qui effectuera le contrôle des entrées.

Les piétons accéderont par un portillon attenant à la cabine du gardien sur le côté « sortie ».

L'entrée et la sortie du personnel + Livraisons sont en accès restreint par des barrières à manœuvre coulissante, commandées par le gardien.

Un accès annexe route de Montabo, accès poubelle isolé pour desserte locale.

2 Parkings

P N° 1 terrain initial

Route de MONTABO , Chemin de SADECKI

76 Places publiques dont 6 PMR + 2 emplacements de bus + 20 places personnel

Aménagements paysager

L'ambiance paysagère du projet du futur Casino est le reflet des paysages de l'île de Cayenne et de Guyane au sens large.

Elle enveloppe le projet architectural dans un cocon végétal et structure le projet dans le site.

L'aménagement des espaces extérieurs nécessite la prise en compte du contexte urbain à proximité.

La position dans l'angle de rue installe le projet en tête de proue et développe deux façades urbaines à traiter.

Une façade principale sur la route de Montabo et l'autre sur le chemin Sadecki. Le carrefour à proximité et l'église à l'opposé sont des points à traiter en priorité.

Le traitement paysager et l'architecture du jardin doivent mettre en valeur le bâtiment et ses accès

Ainsi, l'angle de rue est planté densément dans son emprise par un mélange de végétaux endémiques d'arbres tiges, de palmiers et d'arbustes de type balisiers ou lantana (arbustes attirant les insectes et colibris) mettant hors de vue le parking visiteurs.

Route de Montabo, la limite est perméable au regard, elle sera filtrée par un premier plan fleuri d'héliconias, de graminées et de couvre-sols qui prolonge la vue vers la façade principale du bâtiment

Au delà de ce premier plan, le bassin paysager de faible profondeur se diffuse vers la façade principale et s'enroule entre les buttes plantées ou s'érigent les manguiers existants, marqueurs du patrimoine végétal.

Ce bassin fait référence aux savanes inondées à la végétation basse évoquant les grands paysages de Guyane.

Sur le chemin Sadecki, un jeu de plein et de vide en limite de parcelle, cadre et indique l'entrée du site de façon subtile et efficace.

C'est la densité de plantation qui permet cet effet tout en mettant à distance les usages extérieurs. Cette limite est composée d'une haie mixte de calliandras facile à tailler et à maintenir en haies. Pour varier et apporter de la couleur et de la diversité, des masses de lantana et de frangipaniers arbustifs apporteront une variété de formes et de couleurs.

Entre l'église et le Casino, une haie haute sera plantée, composée d'un mixte d'arbres et de palmiers à grand développement et amendée d'arbustes de différentes hauteurs formant une lisière dense entre les deux sites.

Arbustes fleuris plantés en masses et arbres à tiges agrémenteront les cheminements piétons et les espaces de stationnements dans un confort ombragé.

La nuit, un ensemble d'éclairages mettra en scène le jardin, orientant les cheminements entre le stationnement et l'entrée du Casino





[Handwritten signature]

RAPPORT DE PRESENTATION DE L'AVENANT N°1

AU CONTRAT DE CONCESSION ET AU BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF

Date du présent rapport	:	14 décembre 2021
Délégrant	:	Ville de Cayenne
Délégataire	:	SAS CAYSINO
Objet de la DSP	:	Construction & exploitation du Casino de Cayenne
Date signature de la DSP	:	7 aout 2019
Durée de la DSP	:	20 ans
Objet du BEA	:	Occupation des parcelles n°232 et 234
Date de signature du BEA	:	7 aout 2019
Durée du BEA	:	20 ans
Objet du présent rapport	:	Présentation des modifications à apporter aux pièces contractuelles

PREAMBULE

Par contrat signé le 7 aout 2019, la Ville de Cayenne a confié à la société CAYSINO une concession de service en vue de réaliser et d'exploiter le Casino-Théâtre de la ville (le « Contrat »).

Aux termes du Contrat, la société CAYSINO devait réaliser :

- Un casino provisoire pour un montant travaux de 600.000 €.
- Un casino définitif pour un montant travaux de 8.850.000 €

Soit un cout total des travaux de 9.450.000 €.

(Annexe 11 du Contrat– décomposition des couts de réalisation)

Le montant d'investissement nécessaire à la réalisation du casino définitif a été prévu à 11.350.000 € comprenant :

- Les frais de maitrise d'ouvrage ;
- Les frais de maitrise d'œuvre,
- le couts des fournitures,
- le cout des travaux,
- et les frais d'assurance

(Contrat - article V.1.1 – page 39).

Le dossier d'études APD a été transmis le 19 décembre 2019 à la Ville de Cayenne et approuvé lors de la commission technique qui s'est déroulée le 9 janvier 2020.

(PV d'approbation de l'avant-projet définitif signé le 19 mai 2020).

Le dossier de Permis de Construire a été déposé le 24 janvier 2020. L'arrêté de permis de construire a été obtenu le 23 juillet 2020.

(Arrêté de permis de construire du 23 juillet 2020).

A la suite des dérives financières constatées lors de la remise de l'estimation prévisionnelle des travaux – phase APD -, et confirmées à l'issue de l'appel d'offres menées auprès des entreprises guyanaises, la société CAYSINO a demandé à son architecte de reprendre le dossier d'études afin de se rapprocher du budget initial. L'architecte a préféré se retirer du projet.

En parallèle, la France déclarait l'état d'urgence sanitaire dès mars 2020 lié à l'arrivée du COVID 19 sur le territoire.

Tenant compte de ces événements, la société CAYSINO, en accord avec la Ville de Cayenne a décidé de proposer un nouveau projet architectural et de déposer une nouvelle demande de permis de construire.

L'arrêté d'annulation du permis de construire a ainsi été délivré le 26 novembre 2021 par la ville de Cayenne.

C'est dans ce cadre qu'il y a lieu de modifier le contrat constitué du Cahier des Charges du Contrat de Concession et du Bail Emphytéotique Administratif.

I. LE CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION DU CONTRAT

1. Les conditions de modifications d'un contrat de concession prévues dans le code de la commande publique

L'article L3135-1 du code de la commande publique prévoit qu'un contrat de concession peut être modifié sans nouvelle procédure de mise en concurrence lorsque :

- 1° Les modifications ont été prévues dans les documents contractuels initiaux ;
- 2° Des travaux ou services supplémentaires sont devenus nécessaires ;
- 3° Les modifications sont rendues nécessaires par des circonstances imprévues ;
- 4° Un nouveau concessionnaire se substitue au concessionnaire initial du contrat de concession ;
- 5° Les modifications ne sont pas substantielles ;
- 6° Les modifications sont de faible montant.

2. Les conditions permettant la modification du Contrat de concession conclu entre la Ville de Cayenne et SAS CAYSINO

Deux conditions permettent la modification du Contrat par la voie de l'avenant, sans nouvelle procédure de mise en concurrence :

- En premier lieu, il s'agit de la crise sanitaire intervenue dès mars 2020 (et encore en cours), qualifiée de circonstance imprévue ;
- En second, il s'agit du caractère non substantiel des modifications au sens de l'article R.3135-7 du code de la commande publique.

II. MODIFICATION POUR CAUSE DE CIRCONSTANCE IMPREVUE

L'article L3135-1 du code de la commande publique dispose qu'un contrat de concession peut être modifié sans nouvelle procédure de mise en concurrence lorsque les modifications sont rendues nécessaires par des circonstances qu'une autorité concédante ne pouvait pas prévoir.

Le Casino provisoire devait permettre une mise en exploitation le plus rapidement possible à compter de la signature du contrat de concession avant l'ouverture du casino définitif. Sa construction devait démarrer en juillet 2021 et son ouverture était prévue pour le 30 octobre 2021.

Or en mars 2020, l'état d'urgence sanitaire est déclaré.

Outre les dérives financières constatées sur l'ensemble du projet, la décision de suppression du casino provisoire est aussi la conséquence directe de la crise sanitaire, circonstance qui ne pouvait être prévue lors de la consultation. Le caractère imprévisible de cette pandémie mondiale a été confirmé à plusieurs reprises par les pouvoirs publics¹ et la jurisprudence².

Dans ce contexte de crise sanitaire, les établissements recevant du public ont été, à plusieurs reprises, contraints soit de fermer par décisions administratives soit de mettre en œuvre des mesures restreignant la fréquentation (jauge, distanciation physique, etc. ...).

Dans ces conditions, il n'y a donc plus d'intérêt à ouvrir, de manière anticipée, une structure provisoire qui ne garantira pas un minimum de rentabilité financière au délégataire.

La suppression du casino provisoire a été actée dans le courrier du 11 décembre 2020 de la ville de Cayenne.

(Courrier de la Ville de Cayenne adressé à SAS CAYSINO en date du 11 décembre 2020).

III. CARACTERE NON SUBSTANTIEL DES MODIFICATIONS

L'article R3135-7 du Code de la Commande Publique définit une modification substantielle pour un contrat de concession. Il s'agit d'une modification qui :

1° introduit des conditions qui, si elles avaient figuré dans la procédure de passation initiale, auraient attiré davantage de participants ou permis l'admission de candidats ou soumissionnaires autres que ceux initialement admis ou le choix d'une offre autre que celle initialement retenue.

¹ Réponse ministérielle n° 32072 : JOAN 3 nov. 2020, p. 7781 (Q. 8 sept. 2020, M. Didier Paris) : « L'article R. 3135-5 du code de la commande publique permet la modification d'un contrat de concession en cours d'exécution lorsque la modification est rendue nécessaire par des circonstances qu'une autorité concédante diligente ne pouvait pas prévoir. L'épidémie de Covid-19 constitue un tel événement. » :

Note de mai 2020 de la DAJ relative à La passation et l'exécution des marchés publics en situation de crise sanitaire : « La crise sanitaire entraîne pour les entreprises des difficultés exceptionnelles d'exécution des contrats qui peuvent constituer des situations de force majeure que les acheteurs publics doivent prendre en compte. [...] Comme le demande le Gouvernement, il est recommandé aux acheteurs publics, eu égard au caractère exceptionnelle de la crise, de ne pas hésiter à reconnaître que les difficultés rencontrées par leur cocontractants sont imputables à un cas de force majeure. »

² Cour d'appel. Lyon, 8e chambre, 31 mars 2021 – n° 20-05237 ; Cour d'appel, Paris, Pôle 1. chambre 2, 28 juillet 2020 – n° 20-06676 ;

Or l'obligation de construire reste inchangée et les exigences de la Ville qui figuraient au dossier de consultation sont maintenues et respectées dans le cadre du nouveau projet.

Le casino provisoire représente, en moyenne, moins de 3% du cout total du contrat de concession sur toute sa durée :

	Prévisionnel sur la durée du contrat (20 ans)	Dont part du casino provisoire en €	Part du casino provisoire en %
Investissement	30 000 000,00 €	895 000,00 €	2,98%
Produit Brut des Jeux	329 165 495,00 €	11 496 250,00 €	3,49%
Prélèvement	152 955 640,00 €	4 322 279,00 €	2,83%
Recettes communales	18 361 140,00 €	333 430,00 €	1,82%
Chiffre d'affaires	202 016 408,00 €	7 418 378,00 €	3,67%
		Moyenne	2,96%

Ainsi, la suppression du casino provisoire n'a aucune incidence sur les candidats potentiels qui auraient remis une offre avec ou sans l'obligation de réaliser cet équipement temporaire, celui-ci n'étant en rien déterminant au regard des chiffres ci-dessus ;

En outre, la modification du projet n'a pas d'incidence sur les candidats évincés, car inexistant en l'espèce dans le cadre de l'appel d'offres.

2° ou modifie l'équilibre économique de la concession en faveur du concessionnaire d'une manière qui n'était pas prévue dans le contrat de concession initial ;

Or la modification du projet a pour objet de conserver l'équilibre économique prévu au Contrat, alors que la poursuite du projet initial conduirait à le déséquilibrer. Il n'y a donc pas de modification ayant pour objet de favoriser le concessionnaire.

3° ou étend considérablement le champ d'application du contrat de concession ;

Or l'objet du Contrat tout comme la durée d'exploitation (20 ans à compter de la mise en service) restent inchangés. Il n'y a donc pas d'extension considérable du champ d'application du Contrat.

4° ou a pour effet de remplacer le concessionnaire auquel l'autorité concédante a initialement attribué le contrat de concession par un nouveau concessionnaire, en dehors des hypothèses visées à l'article R. 3135-6.

Or il n'y a pas de changement de concessionnaire.

Le cadre juridique pour la modification du projet par avenant est ainsi respecté.

IV. LES MODIFICATIONS A APPORTER AU CONTRAT

Le Contrat est constitué Contrat de Concession et du Bail emphytéotique administratif. Aussi les modifications suivantes sont à apporter sur ces deux contrats :

1. Modifications à apporter au bail emphytéotique administratif :

- Suppression du casino provisoire
- Modification de l'emprise du projet :
Initialement l'emprise devant accueillir le casino était constituée des parcelles contiguës numérotées 232 et 234 d'une superficie respective de 15 000 et 635 m² situé à l'angle de la route de Montabo et du Chemin Sadecki.
La Ville de Cayenne ayant requis un important aménagement paysager, une grande partie du parking a dû être déplacée. Ainsi, une bande de 4 627 m² de la parcelle n°233, jouxtant la parcelle 232, devra être intégrée au BEA pour accueillir des places stationnements.
- Modification du montant de la redevance d'occupation du domaine public :
La redevance est fixée à 30.000 € HT / an pour 15 635 m². Soit 1,92€/m². Nous proposons, au regard de la surface supplémentaire que la redevance d'occupation du domaine soit établie à 38.900 € HT ((15635 m² – 4627 m²) X 1,92 €).
- Suppression de la clause de mise à disposition d'un parking supplémentaire par la ville : En effet ce parking sera finalement réalisé par la société CAYSINO.
- Les nouvelles annexes à intégrer :
Annexe : plan d'emprise du projet
Annexe : PV de mise à disposition de la parcelle 233

2. Modification à apporter au Cahier des Charges :

- Suppression du casino provisoire
- Modification de l'emprise du projet : cf explication ci-dessus.
- Le montant des investissements nécessaires à la réalisation du casino :
Le montant d'investissement prévu initialement dans le contrat (à 11.350.00€) a été revu à la hausse. Le nouveau montant sera indiqué dans l'avenant.
- Les annexes à remplacer :
Annexe 1 : plans cadastre avec matérialisation de la nouvelle emprise du projet
Annexe 3 et 3 bis : Descriptif du Casino et ses abords
Annexe 4 : Calendrier d'exécution études et travaux
Annexe 11 : décomposition des couts
- Les annexes à supprimer :
Annexe 18 : plan de situation du casino provisoire à supprimer
Annexe 19 : caractéristique du casino provisoire à supprimer



13

Avenant n°1
au contrat de concession de service pour la réalisation
et l'exploitation d'un casino

Vu la délibération n° 2019-75/DGS, en date du 12 juillet 2019, autorisant le Maire à signer le contrat de concession et le bail emphytéotique administratif (BEA) ainsi que tout autre acte nécessaire à la mise en œuvre de l'opération de création d'un casino à Cayenne ;

Vu le Contrat de concession de service pour la réalisation et l'exploitation d'un casino en date du 7 août 2019 et notamment son article I.9 relatif aux évolutions du contrat qui dispose « I.9.2 *Les modifications éventuelles du présent Contrat feront l'objet d'avenants formalisant l'accord des Parties ou de la rédaction de nouvelles annexes*»;

Vu le rapport de présentation d'avenant élaboré par le groupe Cogit Casino Cayenne pour la SAS Caysino, délégataire (**cf annexe 1**) ;

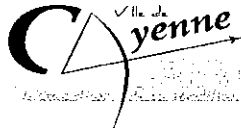
Vu les articles L 3135-1 et L 3135-7 du code de la commande publique qui prévoient les modalités selon lesquelles un contrat de concession peut-être modifié sans nouvelle procédure de mise en concurrence ;

Considérant l'impossibilité de réaliser un casino provisoire du fait de la crise sanitaire ;

Considérant les modifications techniques apportées au projet de réalisation du Casino ;

Considérant l'impact financier de la modification du projet initial ;

Considérant le caractère non substantiel des modifications à porter ;



IL EST CONVENU ENTRE :

La Ville de Cayenne, représentée par son maire en exercice, **Madame Sandra TROCHIMARA**, dûment habilitée par la délibération n° 2019-75/DGS, en date du 12 juillet 2019, Sise 1 rue de Rémire à Cayenne.

D'une part ;

Et

LA S.A.S CAYSINO – société par action simplifiée au capital de 500 000 euros, Immatriculation 853 929 032 R.C.S. Cayenne **ADRESSE : IMMEUBLE FAIC, 1^{ER} ETAGE, 1 AVENUE GUSTAVE CHARLERY RTE DE MONTABO – 97300 CAYENNE** REPRESENTEE PAR **MONSIEUR SYLVANO TARTAGLIA** en qualité de Président; DUMENT HABILITE A CETTE FIN

D'autre part,

Ce qui suit :

ARTICLE 1 : SUPPRESSION DU CASINO PROVISOIRE

Le projet initial prévoyait la construction du casino en deux temps : d'abord un casino provisoire, puis un casino définitif.

Le Casino provisoire devait permettre une mise en exploitation le plus rapidement possible à compter de la signature du contrat de concession avant l'ouverture du casino définitif. Sa construction devait démarrer en juillet 2021 et son ouverture était prévue pour le 30 octobre 2021. Or en mars 2020, l'état d'urgence sanitaire est déclaré. Dans ce contexte de crise sanitaire, les établissements recevant du public ont été, à plusieurs reprises, contraints soit de fermer par décisions administratives soit de mettre en œuvre des mesures restreignant la fréquentation (jauge, distanciation physique, etc. ...).

Dans ces conditions, il n'y a donc plus d'intérêt à ouvrir, de manière anticipée, une structure provisoire qui ne garantira pas un minimum de rentabilité financière au délégataire.

La suppression du casino provisoire a été actée dans le courrier du 11 décembre 2020 de la ville de Cayenne.

Par suite, il convient donc de considérer toutes références au casino provisoire et particulièrement le chapitre VIII du contrat de concession et les annexes 18 et 19, qui lui étaient consacrées, comme nulles et non avenues.

ARTICLE 2 : MODIFICATION DE L'ARTICLE I.4 DU CONTRAT

La modification du projet architectural et la construction d'un parking sur une partie de la parcelle n° 233 mise à disposition par la commune, entraînent par voie de conséquence, une redéfinition des parcelles d'assiette du Casino qui passent d'une superficie de 15 635 m² à une superficie de 20 262 m².

ARTICLE 3 : MODIFICATION DE L'ARTICLE II.1.2 DU CONTRAT

La modification du projet architectural du casino induit de fait une modification des caractéristiques générales énumérées à l'article II.1.2 du contrat.
Dès lors, les nouvelles caractéristiques du Casino sont telles que définies dans le nouveau descriptif général (**annexé à la présente**) qui annule et remplace le descriptif initial.

ARTICLE 4 : MODIFICATION DU CALENDRIER D'EXECUTION

La reprise du dossier d'études ayant conduit au dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire et la situation sanitaire exceptionnelle ont pour conséquence la modification du calendrier d'exécution.

Il convient dès lors de remplacer l'annexe 4 du contrat de concession, par un **nouveau calendrier d'exécution** joint au présent avenant.

ARTICLE 5 : MODIFICATION DU MONTANT DES INVESTISSEMENTS

Initialement évalué à 11.350.000 €/HT, la reprise du dossier d'étude pour tenir compte d'une part du coût réel de construction demandé par les entreprises guyanaises et d'autre part de proposer un projet qui corresponde aux attentes architecturale de la ville ; le montant des investissements doit être revu à la hausse. Dès lors, il convient de modifier l'article V.1 du contrat et de **remplacer son annexe 11**, afin d'intégrer le nouveau coût prévisionnel.

Pour autant, conformément à l'article II.3 du contrat de concession le coût définitif ne sera acté par la collectivité qu'après la présentation par le concessionnaire du dossier complet d'APD. La collectivité disposera alors d'un

délaï de (1) mois à compter de la réception du dossier complet pour faire toutes observations utiles ou demander des modifications. Le projet approuvé est joint ultérieurement en annexe 22 du contrat.

ARTICLE 5 : SYNTHESE DES MODIFICATIONS PORTEES AUX ANNEXES DU CONTRAT

- Les annexes à remplacer :

Annexe 1 : plans cadastre avec matérialisation de la nouvelle emprise du projet

Annexe 3 et 3 bis : Descriptif du Casino et ses abords

Annexe 4 : Calendrier d'exécution études et travaux

Annexe 11 : décomposition des couts

- Les annexes à supprimer :

Annexe 18 : plan de situation du casino provisoire à supprimer

Annexe 19 : caractéristique du casino provisoire à supprimer

- Les nouvelles annexes à intégrer :

Annexe : plan d'emprise du projet

Annexe : PV de mise à disposition de la parcelle 233

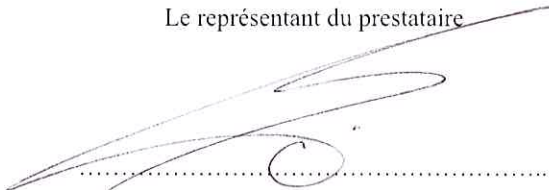
Les autres clauses restent inchangées.

Fait à Cayenne,

Le ... 11.04.2022

Fait en autant d'exemplaire qu'il y a de parties

Le représentant du prestataire



Le Maire
Sandra TROCHIMARA