

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 6 décembre 2024	N° 2024-647

Convocation du 29 novembre 2024

Aujourd'hui vendredi 6 décembre 2024 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :


M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Simone BONORON, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPARD, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESCIANA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alain ANZIANI à Mme Véronique FERREIRA
Mme Christine BONNEFOY à M. Patrick PUJOL
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
Mme Eve DEMANGE à Mme Camille CHOPLIN
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
M. Radouane-Cyrille JABER à M. Olivier CAZAUX
M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM à Mme Géraldine AMOUROUX
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 6 décembre 2024	Délibération
	Direction Enseignement Supérieur et Rayonnement	N° 2024-647

**Arkéa Arena - Rapport annuel de l'exercice clos le 31 décembre 2023 de la société
SENSO - Information au Conseil**

Madame Brigitte BLOCH présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Rappel des éléments essentiels du contrat

Bordeaux Métropole, alors dénommée la Communauté Urbaine de Bordeaux, a décidé la création d'une grande salle de spectacle, localisée sur la ZAC (Zone d'aménagement concertée) des quais à Floirac et plus largement sur le territoire de l'Opération d'intérêt national (OIN) relevant de la compétence de l'établissement public administratif (EPA) « Bordeaux Euratlantique », ayant vocation à accueillir des spectacles de variétés au sens large ainsi que des événements sportifs, sans que pour autant elle n'ait entendu ériger son exploitation en service public.

Par délibérations n° 2012/0474 et 2012/0873, la Communauté urbaine de Bordeaux a décidé de confier à un opérateur privé sur le fondement des articles L 1415-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales (CGCT), la conception, le financement, la construction et l'entretien de cet équipement.

Bordeaux Métropole et la société SENSO SAS ont ainsi conclu un contrat de concession de travaux publics pour la Grande salle de spectacles de Floirac le 16 avril 2014, lequel a été notifié au concessionnaire le 6 juin 2014 avec une date de démarrage des prestations au 25 septembre 2014, pour une durée de 20 ans. Bordeaux Métropole est ainsi le Concédant et SENSO SAS le Concessionnaire.

La construction de la Grande salle, désormais nommée Arkéa Arena, s'est achevée comme prévu le 11 décembre 2017 et a été inaugurée le 24 janvier 2018. Le bâtiment est certifié par Certivéa HQE - Haute Qualité Environnementale, avec Label HPE - Haute Performance Environnementale.

Depuis l'entrée en vigueur du contrat de concession, 4 avenants ont été établis, en 2016, 2017, 2018 et 2024, portant sur des modifications techniques, des modifications de périmètre, des clarifications et une prorogation de la durée du traité de concession de 2 ans, en raison de l'impact du Covid 19, portant la fin du contrat au 20 juin 2036.

Analyse du rapport annuel du concessionnaire pour l'année 2023

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, le suivi annuel du contrat en phase exploitation prévoit un contrôle par Bordeaux Métropole :

- d'ordre financier, concernant les résultats d'exploitation du concessionnaire,
- d'ordre technique, concernant l'obligation d'entretien et de maintenance portant sur les biens de la concession.

L'analyse ci-après revient sur ces points, mais présente également de façon générale les éléments d'activité du concessionnaire.

Faits marquants

Année record :

L'année 2023 est une année record pour l'exploitation de l'Arena.

Cette sixième année d'exploitation de la salle est en effet considérée comme « une année record » dans le rapport annuel de l'exploitant, après les années 2020 et 2021 et 2022 marquées par les impacts de la crise relative à l'épidémie de COVID 19.

Avenant n°4 au Contrat de concession :

L'année 2023 est marquée contractuellement par l'avenant n°4 au contrat de concession, approuvé par une délibération passée en conseil de Bordeaux Métropole le 1er décembre 2023.

Cet avenant avait notamment pour objet de faire évoluer le contrat compte tenu de l'impact conséquent de la crise sanitaire relative au Covid 19 (fermeture de la salle et restrictions sanitaires type limitation de jauges pendant de 2 ans) et de ses conséquences financières sur l'activité du concessionnaire, en prorogeant la durée du traité de concession de 2 ans.

L'avenant n°4 a également eu pour objet de procéder à des ajustements du contrat portant sur le périmètre de la Parcelle mise à disposition, en lien avec des travaux d'aménagements de voirie réalisés par Bordeaux Métropole, et sur la modification de la nature de la certification environnementale en phase exploitation (norme ISO 20121, dédiée aux « systèmes de management responsable appliqués à l'activité événementielle » vise à promouvoir le développement durable intégré à l'activité événementielle).

Enfin, l'avenant n°4 avait également pour objet de valider une clé de répartition entre le concessionnaire et le concédant des dépenses afférentes aux travaux rendus nécessaires par une évolution de la réglementation ou son interprétation concernant les modalités de communication entre la salle et les services de la sécurité civile.

Activités du concessionnaire - Fréquentation grand public

Fréquentation 2023

Pour sa sixième année d'exploitation (janvier à décembre 2023), Arkéa Arena a accueilli 102 évènements publics et 497 653 spectateurs (contre 99 évènements et 462 698 spectateurs en 2022).

Cette comparaison entre 2023 et 2022 a repris du sens, après plusieurs exercices (2020 et 2021) profondément marqués par les impacts de la crise COVID.

Ces chiffres sont aussi à mettre en perspective avec les hypothèses d'activité, et l'année « de référence » 2019 : en effet, l'exploitation normale prévue au contrat ambitionne d'accueillir entre 80 et 90 évènements publics par an.

Une nouvelle donnée disponible depuis 2021 permet de connaître l'origine géographique du public. Celui-ci est en 2023 à 74% Girondin, 19% Néo-Aquitain (hors Gironde) et 7% autres.

Ces chiffres, assez proches de l'année 2022, confirment les tendances déjà observées depuis 2021 avec 3/4 du public issu de la Métropole et la Gironde, plus de 90% de toute la Nouvelle-Aquitaine.

Projection 2024

L'année 2024 se profile comme une année encore supérieure à 2023, et devrait vraisemblablement permettre d'atteindre de nouveaux records, tant en termes de nombre d'évènements qu'en termes de fréquentation.

La présentation des autres activités développées par l'Arena est proposée en annexe.

Analyse des éléments techniques du rapport annuel concernant l'obligation d'entretien et de maintenance portant sur les biens de la concession.

La maintenance de l'équipement était assurée par la société Bouygues Energie Services – Facility Management depuis l'ouverture en 2018.

Depuis le 1er juillet 2023, le contrat de maintenance est désormais confié à la société Engie.

Cette société est en charge de la quasi-totalité de la maintenance du bâtiment, l'assistance de l'exploitant sur les questions bâtimentaires est assujettie à une astreinte 24/7 pour palier à tous problèmes pendant les périodes d'exploitation.

L'analyse préventive ainsi que les contrôles réglementaires ont été réalisés de manière satisfaisante sur cet exercice.

GER - Gros Entretien et Renouvellement :

Le tableau actualisé du Plan de GER est fourni, avec un comparatif du prévisionnel et du réalisé pour chaque année du contrat.

Il est à noter que le plan de GER n'a pour l'heure pas été mis à jour avec la prolongation du Contrat de 2 ans jusqu'en juin 2036.

Une incohérence est en attente d'éléments de réponse du concessionnaire sur des interventions réalisées au titre de l'exercice 2022.

L'année 2023 a été marquée par les premiers travaux au titre du GER, alors que les tableaux du plan de GER prévisionnel remis par le concessionnaire à la livraison de l'équipement prévoient que les premiers budgets GER interviennent à partir de 2024 et 2025 sur les lots CFA (Courants faibles) et Second Œuvre.

Des travaux relativement conséquents, de 110 k€, ont été réalisés sur l'exercice 2023, sur le lot électricité. Des précisions sont demandées au concessionnaire quant à la nature des travaux réalisés et leur raison.

L'évolution des plans de maintenance et GER devra être suivie au fil des années du contrat, avec une vigilance accentuée sur les « pics de GER » prévisionnels : 2025 (500 k€), 2028 (300 k€), 2030 (250 k€) mais surtout préalablement à la fin de contrat entre 2032 et 2036 désormais (10 M€).

Analyse des éléments financiers du rapport annuel

S'agissant d'une concession de travaux public ne constituant pas délégation de service public, les contrôles financiers exercés par la Métropole restent très limités.

Ces contrôles portent, d'une part, sur le suivi des gros entretiens et du renouvellement (GER) des bâtiments afin de sécuriser le retour des biens à la Métropole au terme de la concession (juin 2036). Ils consistent, d'autre part, en l'examen des résultats d'exploitation afin de valider le calcul de la redevance variable annuelle versée par Arkéa Arena assise sur le résultat courant avant impôts (RCAI) en contrepartie de la mise à disposition de la parcelle sur laquelle a été construite la salle de spectacles.

Le plan de GER réévalué à hauteur de 3,7 M€ qui fait suite à une discussion entre le concessionnaire et les services de Bordeaux métropole est éloigné du plan prévisionnel annexé au contrat de 6,9 M€.

Quant à la redevance, le RCAI ne peut être contrôlé du fait de la non-communication des éléments financiers détaillés. Depuis le début de la concession aucune redevance n'est due puisque le RCAI figurant dans le rapport du commissaire aux comptes est négatif chaque année.

Les indicateurs de suivi d'activité sont à la hausse.

A fin 2023, les indicateurs financiers indiquent de la croissance avec un taux de marge net

(RNet /CA) à 5,7% et un résultat net à 1,9 M€.

Le Chiffre d'Affaires pour l'exercice 2023 est très élevé (32,9 M€) et en hausse de 14% Vs 2022. Après les années 2020 et 2021 où le chiffre d'affaires s'était écroulé (6,6 M€ en moyenne sur les 2 années) la reprise dépasse le point de référence de 2019 de 15% (+4 M€).

Les charges d'exploitation (30 M€) augmentent de 13% Vs 2022, ce qui s'explique par le poste « achat de marchandises et matières premières » +14% Vs 2022 pesant pour 80% des charges hors charges calculées.

L'excédent brut d'exploitation (EBE) positif depuis 2018 s'élève à 2,9 M€ en 2023 et progresse de 5,8% comparé à 2022 (+0,15 M€) mais ne permet pas de couvrir les dotations aux amortissements nettes des reprises (4,1 M€) laissant un résultat d'exploitation négatif à 1,3 M€.

Les dotations aux amortissements et provisions (4,1 M€) pèsent pour 12% du total des charges (34,2 M€), elles restent de même niveau que 2022.

Les charges financières (intérêts de remboursement de la dette groupe) ont fortement chuté passant de 63 K€ à 20 K€. Ainsi le résultat courant avant impôts s'améliore à hauteur de -1,3 M€ Vs -1,5 M€ en 2022.

Le résultat net demeure positif (1,87 M€) Vs 2022 (1,89 M€) grâce à la reprise de l'amortissement des subventions (3,4 M€).

En cumul, le résultat d'exploitation s'élève à 125,6 M€ vs 67,7 M€ dans le prévisionnel non inflaté. Il atteint presque le prévisionnel à la fin de la concession (138,5 M€). Les charges d'exploitation se sont accrues de 140% par rapport à la prévision, les coûts ont sans doute été mal appréhendés en prévisionnel. Le résultat net cumulé réel (1,07 M€) s'éloigne (-80%) de la prévision (5,2 M€) du fait de charges plus élevées et de produits exceptionnels moins conséquents.

Le Bilan, concernant les immobilisations l'écart entre l'amortissement cumulé réalisé et l'amortissement prévisionnel est la conséquence du décalage de la date de mise en exploitation entre le plan d'affaires initial et la mise en service du bâtiment réelle et de la valeur initiale. Le concessionnaire constitue des provisions pour gros entretien et renouvellement (GER). Fin 2023, elles s'élèvent à 1,18 M€ nettes de reprise. Le prévisionnel contractuel prévoyait un montant de provision cumulé à cette date pour 4,5 M€. Compte tenu de l'écart significatif (3,3 M€) du niveau de provision constaté au regard du prévisionnel contractuel, le risque pour la collectivité dans les années à venir pourrait se solder par un défaut de maintenance ou une non-réalisation des renouvellements prévus, faute de provisions constituées.

L'analyse complète des services métropolitains du rapport annuel 2023 de la société SENSO SAS, concessionnaire de l'Arkea Arena à Floirac, est détaillée en annexe.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre acte de la présentation du rapport.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées – Communication effectuée.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 6 décembre 2024

<p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 17 DÉCEMBRE 2024</p> <p>DATE DE MISE EN LIGNE : 17 DÉCEMBRE 2024</p>	<p>Pour expédition conforme, par délégation, la Vice-présidente,</p> <p>Madame Brigitte BLOCH</p>
---	---