

	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	<i>Délibération</i>
	Séance publique du 1 décembre 2023	N° 2023-620

Convocation du 24 novembre 2023

Aujourd'hui vendredi 1 décembre 2023 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Alain ANZIANI, Président de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Alain ANZIANI, M. Pierre HURMIC, Mme Christine BOST, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Stéphane DELPEYRAT, Mme Véronique FERREIRA, M. Alain GARNIER, M. Jean TOUZEAU, Mme Marie-Claude NOEL, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Claudine BICHET, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Claude MELLIER, Mme Brigitte BLOCH, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Céline PAPIN, Mme Andréa KISS, M. Patrick PAPADATO, Mme Delphine JAMET, M. Stéphane PFEIFFER, M. Jean-Baptiste THONY, M. Alexandre RUBIO, M. Nordine GUENDEZ, Mme Josiane ZAMBON, Mme Isabelle RAMI, M. Patrick BOBET, M. Christophe DUPRAT, M. Michel LABARDIN, M. Jérôme PEScina, M. Michel POIGNONEC, M. Franck RAYNAL, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Simone BONORON, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, 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 Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAS, Mme Daphné GAUSSENS, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaél LAMARQUE, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Pascale PAVONE, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Bastien RIVIERES, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Serge TOURNERIE, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Patrick LABESSE à Mme Anne LEPINE
M. Jean-François EGRON à Mme Nathalie LACUEY
M. Baptiste MAURIN à M. Alexandre RUBIO
Mme Agnès VERSEPUY à M. Christophe DUPRAT
M. Dominique ALCALA à M. Max COLES
Mme Christine BONNEFOY à Mme Karine ROUX-LABAT
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
Mme Fannie LE BOULANGER à Mme Camille CHOPLIN
M. Benoît RAUTUREAU à Mme Pascale PAVONE
Mme Marie RECALDE à M. Jean-Jacques PUYOBRAU
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :

M. Pierre HURMIC à Mme Claudine BICHET jusqu'à 11h et de 15h42 à 18h06
Mme Christine BOST à M. Stéphane DELPEYRAT de 13h15 à 13h35 et de 14h45 à 15h14
M. Stéphane DELPEYRAT à Mme Christine BOST à partir de 17h18
M. Alain GARNIER à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH de 15h44 à 17h14 et à partir de 19h17
Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE à M. Bastien RIVIERES à partir de 13h
Mme Andréa KISS à Mme Béatrice DE FRANÇOIS à partir de 19h02
Mme Delphine JAMET à Mme Brigitte BLOCH à partir de 14h45
M. Nordine GUENDEZ à Mme Myriam BRET à partir de 17h
Mme Josiane ZAMBON à M. Alain ANZIANI à partir de 19h12
M. Jérôme PEScina à M. Franck RAYNAL à partir de 17h
M. Michel POIGNONEC à M. Michel LABARDIN à partir de 14h45
M. Franck RAYNAL à M. Jérôme PEScina de 13h16 à 13h35 et de 14h45 à 15h27
M. Emmanuel SALLABERRY à Mme Daphné GAUSSENS à partir de 17h
Mme Géraldine AMOUROUX à M. Pierre de Gaétan N'JIKAM MOULIOM à partir de 17h20
Mme Pascale BOUSQUET-PITT à Mme Françoise FREMY à partir de 18h41
Mme Fatiha BOZDAG à M. Jean-Marie TROUCHE à partir de 17h
Mme Pascale BRU à Mme Typhaine CORNACCHIARI à partir de 17h18
M. Thomas CAZENAVE à Mme Anne FAHMY de 10h15 à 13h35
M. Gérard CHAUSSET à M. Serge TOURNERIE à partir de 17h42
Mme Typhaine CORNACCHIARI à M. Bruno FARENIAUX de 12h à 13h35
Mme Laure CURVALE à Mme Eve DEMANGE à partir de 17h37
M. Olivier ESCOTS à M. Jean-Claude FEUGAS de 14h45 à 17h39
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET à partir de 16h15
M. Gilbert DODOGARAY à Jean TOUZEAU à partir de 19h12
M. Bruno FARENIAUX à Mme Véronique FERREIRA à partir de 17h55
M. Nicolas FLORIAN à Mme Béatrice SABOURET jusqu'à 12h30
M. Guillaume GARRIGUES à Mme Simone BONORON à partir de 11h30
Mme Anne-Eugénie GASPAS à M. Frédéric GIRO jusqu'à 11h
M. Frédéric GIRO à Mme Brigitte TERRAZA à partir de 14h45
Mme Fabienne HELBIG à M. Stéphane MARI à partir de 15h20
M. Radouane JABER à M. Guillaume MARI jusqu'à 10h30
Mme Sylvie JUSTOME à Mme Sylvie JUQUIN de 10h30 à 13h
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS jusqu'à 10h35
M. Jacques MANGON à M. Fabrice MORETTI à partir de 15h50
M. Guillaume MARI à M. Radouane JABER à partir de 18h56
M. Thierry MILLET à M. Fabrice MORETTI de 14h45 à 15h40
M. Stéphane PFEIFFER à M. Jean-Baptiste THONY à partir de 18h44
M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC de 11h10 à 13h35
M. Patrick PUJOL à M. Christian BAGATE à partir de 14h45
M. Fabien ROBERT à Mme Zeineb LOUNICI à partir de 15h50

Mme Nadia SAADI à M. Didier CUGY à partir de 14h59
M. Sébastien SAINT-PASTEUR à Mme Amandine BETES à partir de
18h18
M. Thierry TRIJOLET à Mme Stéphanie ANFRAY à partir de 18h21

LA SEANCE EST OUVERTE

 BORDEAUX MÉTROPOLE	Conseil du 1 décembre 2023	<i>Délibération</i>
	Direction Enseignement Supérieur et Rayonnement	<i>N° 2023-620</i>

**Arkéa Arena - Rapport annuel de l'exercice clos le 31 décembre 2022 de la société
SENSO - Présentation**

Madame Brigitte BLOCH présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

La construction de la Grande salle de spectacle à Floirac, désormais nommée Arkéa Arena, s'est achevée comme prévu le 11 décembre 2017, et a été inaugurée le 24 janvier 2018. Conformément au Traité de concession de travaux publics portant bail emphytéotique administratif signé avec la société SENSO SAS pour la création et l'exploitation de la salle de spectacle, le concessionnaire a établi et transmis à Bordeaux Métropole son rapport annuel pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Le présent document se propose de faire une synthèse commentée du rapport annuel 2022.

Sommaire

1. Rappel des éléments essentiels du contrat
2. Rappel des éléments attendus par Bordeaux Métropole pour le rapport annuel présenté par le concessionnaire
3. Analyse du rapport annuel du concessionnaire pour l'année 2022
 - a. Faits marquants
 - b. Activités du concessionnaire
 - c. Analyse des éléments techniques du rapport annuel concernant l'obligation d'entretien et de maintenance portant sur les biens de la concession.
 - d. Analyse des éléments financiers du rapport annuel

1. 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'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.

Un avenant n°1 au traité portant sur des modifications techniques, un fait de pollution avéré, des délaisés fonciers et des rectifications dans le contrat, a été conclu le 16 décembre 2016, sur autorisation de l'assemblée délibérante de Bordeaux Métropole en sa séance du 21 octobre 2016 et notifié au Concessionnaire le 19 décembre 2016.

Un avenant n°2 au traité portant sur des modifications techniques a été conclu le 20 novembre 2017, sur autorisation de l'assemblée délibérante de Bordeaux Métropole en sa séance du 27 octobre 2017 et notifié au Concessionnaire par lettre du 27 novembre 2017.

Un avenant n°3 est venu solder les modifications du traité concernant les travaux réalisés. Une modification est apportée sur un article du traité concernant le suivi d'exécution du contrat et vient notamment préciser les livrables attendus du concessionnaire. Il intègre enfin une clarification, notamment concernant les questions de TVA, pour le paiement des sommes dues au titre des avenants n°1 et 2. La délibération est passée en conseil de Bordeaux Métropole le 25 janvier 2018.

2. Rappel des éléments attendus par Bordeaux Métropole pour le rapport annuel présenté par le concessionnaire

Les articles du traité relatif au suivi du contrat par Bordeaux Métropole sont les suivants :

2.1 - Droit à l'information – modifié comme suit par avenant n°3

" Durant toute la durée du contrat, le concessionnaire s'engage à communiquer annuellement au

Concédant tous les documents permettant le bon suivi d'exécution du contrat.

Les comptes sociaux et ses annexes certifiés par un commissaire aux comptes seront remis dans les six mois qui suivent la clôture des comptes.

Le rapport de gestion, le rapport général et le rapport spécial du commissaire aux comptes seront remis au plus tard le 15 juin.

Un rapport annuel d'activité, sera remis au plus tard le 15 juin. Il comprendra notamment les éléments suivants :

Les documents tarifaires, ainsi que les conditions générales de location,
Les plannings d'utilisation de l'établissement, passés et prévisionnels,
Un tableau récapitulatif indiquant pour l'année écoulée, la dénomination et la date des spectacles, le nombre de spectateurs et tous indicateurs de fréquentation,
Les actions mises en place relatives à l'insertion et au soutien à la création locale.

Un rapport spécifique lié à la maintenance et au GER (Gros entretien et renouvellement) sera remis au plus tard le 15 septembre. Ce rapport comportera toutes les informations sur les opérations préventives et correctives réalisées, un retour sur le GER de l'année écoulée et la planification du GER de l'année suivante, l'évolution des plans de maintenance et GER, un état récapitulatif de l'ensemble des prestations confiées à des PME dans l'année, une analyse des contrôles réglementaires ainsi que, le cas échéant, les éléments liés à la certification HQE en phase exploitation. Ces rapports capitaliseront l'information tout au long du contrat.

2.2 - Contrôle

Le concédant dispose, pendant toute la durée de la Concession, d'un pouvoir général de contrôle permettant de s'assurer d'une bonne exécution des Prestations.

Toutefois, jusqu'à la date de début d'exploitation de la grande salle, ce pouvoir de contrôle est organisé de telle sorte qu'il soit compatible avec les attributions détenues par le concessionnaire en sa qualité de maître d'ouvrage.

En phase de conception, le Concédant peut obtenir, sur simple demande, communication de tous les documents d'études au nombre desquels figurent les avants projets et les projets et il peut à cette occasion formuler toutes les observations qu'il jugera utile. Le fait de ne pas avoir formulé d'observation ou le sens des observations formulées ne pourra jamais lui être opposé pour démontrer un acquiescement de sa part à une modification du projet initial et constitutive d'une non-conformité.

Dès la signature du procès-verbal constatant l'achèvement de la Grande Salle établi par le Concédant dans les conditions fixées à l'article 4.1.1.3 du présent Traité et jusqu'à son terme, celui-ci exercera un contrôle limité à la seule bonne exécution de l'obligation d'entretien et de maintenance portant sur les biens qualifiés de « Biens de la Concession ». Ce contrôle s'effectuera au moyen d'un compte rendu technique établi par un organisme agréé désigné par le Concessionnaire.

Le contrôle portera également sur les résultats d'exploitation aux seules fins de permettre au Concédant d'établir les éléments relatifs au paiement de la redevance visée à l'article 4.2.2.1.b du Traité et de vérifier que l'exploitation de la Grande Salle est conforme à la destination de l'ouvrage.

D'une manière générale le Concédant se réservera la faculté de contrôler les renseignements fournis ainsi que de procéder à toutes vérifications utiles sur place et sur pièces par le biais de ses agents accrédités lesquels pourront se faire présenter, sous réserve d'un préavis de un (1) mois, toutes pièces ou tous documents qu'ils jugeront nécessaires à l'exercice de ce droit de contrôle sur le respect par le Concessionnaire de ses obligations contractuelles.

3. Analyse du rapport annuel du concessionnaire pour l'année 2022

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.

a) Faits marquants

L'année 2022 est une nouvelle année singulière pour l'exploitation de l'Arena.

L'année 2022 a en effet été marquée par la fin des mesures relatives à l'épidémie mondiale de COVID19 et son impact significatif sur tous les secteurs d'activité et en particulier sur le secteur de la culture et de l'événementiel en raison des restrictions liées à l'accueil de public en nombre dans des espaces intérieurs.

Comme toutes les salles de spectacles, l'Arena a été contrainte dans son exploitation dès les premiers signes de la pandémie par la mise en place progressive de limitation des jauges pour l'accueil du public, dès le mois de mars 2020, et n'a pu organiser aucun événement public au cours de cette année. L'année 2021 a quant à elle démarré avec une salle à l'arrêt total jusqu'à l'organisation de premiers spectacles et concerts le 24 septembre 2021.

L'exploitation sur l'année 2022 a donc démarré dans un contexte de levée des mesures de restriction, jusqu'à une levée totale, puis a connu un « effet rattrapage » des programmations reportées des années précédentes.

Cette cinquième année d'exploitation de la salle est considérée comme « une année de reprise » dans le rapport annuel de l'exploitant.

Impact de la crise sanitaire :

La société SENSO SAS a adressé dès le 5 juin 2020 un courrier au Président de la métropole l'alertant de l'impact majeur de la pandémie sur son activité, et par conséquent sur l'économie du contrat de concession, proposant d'étudier avec les services métropolitains l'hypothèse d'une prorogation du Traité de concession pour permettre à l'entreprise de lisser les effets négatifs de cette crise exceptionnelle, sans générer de dépenses supplémentaires pour Bordeaux Métropole.

Les effets de la pandémie de COVID19 étant toujours présents en 2021 et la situation ne

s'étant réellement stabilisée que courant 2022, les discussions autour de cette hypothèse de prorogation du contrat se sont stabilisées courant 2023 et les conclusions font l'objet d'un avenant, au travers d'une délibération distincte du présent rapport.

b) Activités du concessionnaire

Fréquentation grand public

Fréquentation 2022

Pour sa cinquième année d'exploitation (janvier à décembre 2022), Arkéa Arena a accueilli 99 évènements publics et 462 698 spectateurs (contre 22 évènements et 90 012 spectateurs en 2021).

Cette comparaison entre 2022 et 2021 n'a pas vraiment de sens, comme indiqué ci-dessus, 2021 ayant encore été profondément marqué par les impacts de la crise COVID.

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

Sur l'année 2022, seul le mois de janvier 2022 a particulièrement été impacté. En effet, la levée des restrictions en février 2022 et la suppression du port du masque puis du pass vaccinal obligatoire a permis un « retour à la normale » pour les mois suivants.

Le nombre de spectacles et la fréquentation sont par conséquent dans une phase de reprise, et à nouveau comparables avec les estimations du modèle prévisionnel annexé au contrat, datant de 2014.

Une nouvelle donnée disponible depuis 2021 permet de connaître l'origine géographique du public.

Celui-ci est à 75% Girondin, 17% Néo Aquitain (hors Gironde) et 8% autres pour l'année 2022.

Ces chiffres confirment les tendances déjà observées en 2021 avec 3/4 du public issu de la Métropole et la Gironde, plus de 90% de toute la Nouvelle Aquitaine.

Projections 2023

L'année 2023 se profile comme une année normale, sans effet Covid (ni restriction ni « effet rattrapage »

Le décret du 31 décembre 2021, prolongé par celui du 22 janvier 2022 a en effet imposé des restrictions jusqu'au 15 février 2022, notamment les interdictions de concerts debout, les limitations de jauge à 2000 personnes et l'interdiction de vente et de consommation d'aliments et de boissons dans les salles de spectacles.

La projection réalisée en juin 2023 a globalement été réalisée à date d'écriture du présent rapport.

L'exploitant envisageait ainsi pouvoir organiser environ 100 évènements sur l'ensemble de l'année 2023.

Si le nombre de spectacle est globalement plutôt haut, et presque au-delà des prévisions, en revanche la fréquentation est globalement conforme aux prévisions. On constate donc que les évènements sont plus nombreux, mais que la jauge moyenne est un peu plus faible que prévu.

Ceci s'explique en grande partie par un nombre d'évènements à jauge pleine assez conforme aux prévisions, mais en revanche un nombre plus importants d'évènements à petites jauges, et des évènements à jauges moyennes moins fréquents qu'envisagés ou constatés par le passé. Ceci semble être une tendance nationale.

Evènementiel

Arkéa Arena offre un service de location de salle et de salons, avec un large choix de possibilités et de configurations (conventions, séminaires, congrès, soirées privées,

lancement de produits...).

La grande salle offre de larges possibilités d'agencement dans un lieu unique. Sa modularité permet de créer de nombreux évènements selon la configuration souhaitée (dîner assis, soirée dansante, activité « team buildings », ...). Les salons agencés pour les plénières, conventions, réunions, concertations, forums, animations peuvent accueillir de 20 à 600 personnes. Le grand hall de 2 200 m² peut accueillir des expositions et présentations de produits.

Analyse 2022

Sur l'année 2022, le département évènementiel d'Arkéa Arena a accueilli 22 évènements privés pour un total de 9230 visiteurs.

Sur cette activité également, l'impact de la crise sanitaire sur l'activité 2021 ne permet pas de faire de comparatifs avec l'année 2022.

La comparaison peut se faire avec l'année 2019 plus représentative d'une année d'exploitation normale. 27 évènements privés avaient alors été organisés, pour un total de 15 148 visiteurs.

Un constat d'une reprise, encore partielle, est donc mise en avant sur l'activité évènementiel, sans effet de rattrapage.

NB : La comparaison avec le modèle prévisionnel, au stade de remise des offres, est partielle. En effet, le nombre de visiteurs attendus n'était pas précisé, il était uniquement valorisé un chiffre d'affaire associé à cette activité.

Projection 2023

Au même titre que l'activité « Spectacle », l'évènementiel a été fortement impacté par la crise sanitaire liée à la Covid-19.

Le rebond est plutôt attendu sur cette année 2023.

A la date de rédaction du rapport annuel, l'exploitant avait prévu l'accueil de 17 manifestations pour l'année 2023, et restait confiant quant à l'atteinte d'un objectif similaire à l'année 2019 (27 manifestations).

Emploi et insertion

Emploi

L'exploitation de Arkéa Arena a été confiée à SENSO SAS / Lagardère Live Entertainment filiale du groupe Lagardère qui emploie 16 personnes permanentes (contre 12 prévues au modèle prévisionnel et 13 en 2020).

Cet accroissement est expliqué par l'internalisation de l'activité restauration, confiée à la société SODEXO qui employait 5 personnes permanentes jusqu'en juin 2021.

Le recrutement de personnel intérimaire dédié, qui peut nécessiter jusqu'à 75 personnes les jours d'évènements, est confié à la société Adecco.

La sécurité est assurée par la société USA CQ Spectacles qui emploie les jours d'évènements jusqu'à 50 personnes.

L'accueil est assuré par l'Agence Profil qui emploie les jours d'évènements jusqu'à 60 personnes.

La partie nettoyage est assurée par la société GSF.

La société qui a été sélectionnée pour assurer la protection sécurité-incendie est Securitas.

Au total, ce sont de 16 à 250 personnes qui œuvrent chaque année à l'exploitation de la salle.

Il est à noter que les entreprises listées ci-dessus sont les mêmes depuis plusieurs années, ce qui représente une grande stabilité dans le recours aux prestataires externes.

Sensibilisation et soutien à des initiatives locales

Une démarche de « Sensibilisation et soutien à des initiatives locales » est développée, au travers de dons et soutiens à des associations locales, ainsi que l'organisation de visites privées et dédiées à des associations spécialisées dans le Handicap ou la mise à disposition d'invitations et de médiation destinées à des personnes isolées et en situation de précarité, suivies dans des structures sociales et médicales.

L'exploitant met également en avant son engagement pour « la tolérance, la diversité et l'inclusion » au travers d'actions lors du mois des fiertés, la journée mondiale de sensibilisation à l'autisme (avec un programme de renforcement de l'accueil des publics concernés, présentant des besoins sensoriels spécifiques), la journée mondiale contre le cancer du sein ou la journée internationale du syndrome Phelan-McDermid.

Un soutien également à la création locale est mis en avant avec le soutien à deux projets afin de permettre à des écoles de danse d'organiser leur gala de fin d'année dans la salle en mettant à disposition les compétences relatives à l'organisation et à la promotion de leur événement (technique, billetterie, communication...) à des conditions particulières.

L'organisation d'un grand évènement sportif d'Intérêt Métropolitain

En juin 2022, en collaboration avec les services de Bordeaux Métropole, a pu être organisée la finale du Championnat de France de Breaking, discipline désormais olympique et portée par la Fédération Française de Danse. Compétition masculine et féminine.

Ce projet, porté conjointement par Bordeaux Métropole, Arkéa Arena et l'association « Les Associés Crew » basée à Cenon, dans le cadre d'une réponse à un appel à candidature national, a permis de mettre en avant le travail d'une association locale tout en apportant un événement dont le rayonnement fut national.

c) 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 est assurée par la société Bouygues Energie Services. – Facility Management.

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

Les outils de suivi ont été mis en place dès la 1^{ère} année d'exploitation.

Aussi, des tableaux de bord sont fournis dans le rapport spécifique lié à la maintenance et au GER (Gros Entretien et Renouvellement).

Ce rapport comporte toutes les informations sur les opérations préventives et correctives réalisées, comme prévu au contrat.

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

Il est à noter que le concessionnaire met en avant le lancement, en juillet 2023, d'un nouvel appel d'offre sur la maintenance bâtimenaire.

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.

Pas d'intervention depuis 2018 et la mise en service de l'équipement au titre du GER.

Ceci est conforme aux tableaux du plan de GER prévisionnel remis par le concessionnaire à la livraison de l'équipement, les premiers budgets GER interviennent en effet à partir de 2024 et 2025 sur les lots CFA (Courants faibles) et Second Œuvre.

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, 2028, 2030 mais surtout préalablement à la fin de contrat en 2032 et 2033.

d) Analyse des éléments financiers du rapport annuel

Résumé :

S'agissant d'une concession de travaux public ne constituant pas délégation de service public, les contrôles exercés par la Métropole restent 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 2034).

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 exécuté 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 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 (-1,45 M€) figurant dans le rapport du commissaire aux comptes est négatif.

L'activité en 2022 reprend : le résultat net 2022 est positif (1,5 M€) soit un taux de marge net 2022 (RNet /CA) de 6,6% mais demeure négatif sur la période (2018-2022) à hauteur de -0,8M€ (taux de marge -1%).

SYNTHÈSE

Procédure	Instruction	Contradictoire
Arrêtés des comptes année 2022	-Envoi des documents par l'exploitant le 27/07/2023) soit : le rapport d'activité et ses annexes, le rapport d'activité maintenance, la liasse fiscale, le rapport du commissaire aux comptes et le suivi GER	-Demande de complément le 25/09/2023 à savoir le rapport de gestion du Président

Conformément au Traité de concession de travaux publics portant bail emphytéotique administratif signé avec la société SENSO SAS pour la création et l'exploitation de la salle de spectacle, le concessionnaire a établi et transmis à Bordeaux Métropole son rapport annuel pour l'exercice clos le 31 décembre 2022. Celui-ci ne fait état d'aucune donnée financière. Seul le rapport du commissaire aux comptes incluant l'annexe des comptes sociaux et la liasse fiscale sont fournis.

FICHE D'IDENTITÉ

<u>FICHE D'IDENTITÉ SYNTHÉTIQUE</u>				
Titulaire	SENSO			
Statut	SASU au capital de 300 K€ détenue à 100 % actionnaire unique : Lagardère Live Entertainment			
Entité	Salle de spectacle Arkea Arena			
Président	M Jérôme Langlet			
Directrice générale adjointe	Mme Karine Chaignon			
Objet	Activité de soutien au spectacle vivant			
Périmètre Géographique	Bordeaux, département, Région, France			
Durée	Du 06/06/2014 au 20/06/2034 (20 ans) prolongation de 14 jours par avenant 1			
capacité d'accueil	2 000 à 11 300 spectateurs			
Données financières : en K€	<i>Réel</i>		<i>Plan d'affaires initial (contrat)</i>	
	2014 à 2022	2022	durée du contrat	Moyenne/an
Chiffre d'Affaires	91 316	28 780	127 200	6 360
Résultat d'Exploitation	-15 201	-1 389	27 625	1 381
Résultat Net	-804	1 897	18 610	930
Données de gestion réalisées :	2019	2020	2021	2022
période d'activité	01/01 - 31/12	01/01 - 08/03	24/09 - 31/12	01/01 - 31/12
événements publics	88	26	22	99,0
annulation	0,0	18,0	19	0,0
nombre de spectateurs moyen par événement	5 460	4 122	4 091	4 674
plus grosse affluence	concert Soprano 10 988 personnes		Vianney 9 454 personnes	concert Orelsan 10 858 personnes
Points de vigilance	<ul style="list-style-type: none"> - absence de production de la balance générale des comptes - décalage entre les provisions prévues et réalisées du fait en partie du décalage entre le prévisionnel et la mise en exploitation à des dates différentes. - niveau de dépenses de GER 			

Compte tenu du peu d'informations financières produites par le concessionnaire, il paraît difficile d'expliquer les écarts constatés depuis le début du traité et de se faire une opinion sur sa santé financière. Une différence d'interprétation du niveau d'information à fournir subsiste entre la collectivité et son concessionnaire de travaux.

Le concessionnaire, à plusieurs reprises, a indiqué aux services qu'il n'avait pas d'obligations à communiquer sur les éléments financiers de son exploitation, s'agissant d'une concession de travaux.

Néanmoins, il est nécessaire de suivre chaque année l'évolution du compte de résultat, et plus particulièrement les charges de renouvellement et d'entretien du bâtiment qui devraient devenir plus importantes dans les années futures.

Compte tenu de l'écart significatif du niveau de provision pour gros entretien et renouvellement constaté au regard du prévisionnel contractuel, il pourrait y avoir un risque pour la collectivité d'un défaut de maintenance ou d'une non-réalisation des renouvellements prévus, faute de provisions suffisamment constituées.

Contractuellement, une redevance est versée à la collectivité en contrepartie de la mise à disposition de la parcelle sur laquelle a été construite la salle de spectacles. Elle se compose

d'une part variable assise sur le résultat courant avant impôts (RCAI) et d'une part fixe (1€). Le RCAI étant négatif depuis le début du contrat, seule la part fixe est due par Senso à la collectivité.

Par ailleurs, l'analyse du bilan et notamment de son fonds de roulement peut être profondément différente selon que les dettes portées au passif du bilan relèvent de financement long terme ou court terme. En l'état des éléments portés à la connaissance de la collectivité, il est difficile d'apprécier la solvabilité et la liquidité de Senso.

La nécessité de transparence de communication des éléments financiers sera évoquée avec le concessionnaire. Un prochain avenant est prévu sur 2023 relatif à sa demande de prolongation de la durée de la concession pour faire face aux années Covid-19.

Pour plus de détail sur l'analyse, voir en annexe : « Analyse économique et financière de l'exercice 2022 de la société SENSO pour l'exploitation de la Salle de spectacle Arkea Arena- Commission de contrôle de 2023 ».

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

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

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 1 décembre 2023

REÇU EN PRÉFECTURE LE : 8 DÉCEMBRE 2023	Pour expédition conforme, la Vice-présidente,
DATE DE MISE EN LIGNE : 8 DÉCEMBRE 2023	Madame Brigitte BLOCH