

**Séance publique du 5 décembre 2025**

**N° 2025-616**

Convocation du 28 novembre 2025

Aujourd'hui vendredi 5 décembre 2025 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, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, 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, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Loic FARNIER, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAR, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHEQUIERE, M. Frédéric GIRO, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, M. Gwénaël LAMARQUE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, M. Matthieu MANGIN, M. Jacques MANGON, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Thierry MILLET, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Jérôme PESCINA, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Michael RISTIC, M. Bastien RIVIERES, 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. Christian BAGATE à M. Fabrice MORETTI

M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT à Mme Pascale BRU

Mme Françoise FREMY à M. Bruno FARENIAUX

M. Laurent GUILLEMIN à M. Michael RISTIC

Mme Sylvie JUQUIN à Mme Sylvie JUSTOME

Mme Zeineb LOUNICI à Mme Fatiha BOZDAG

M. Guillaume MARI à M. Maxime GHEQUIERE

M. Nicolas PEREIRA à M. Thierry MILLET

M. Stéphane PFEIFFER à Mme Brigitte BLOCH

Mme Marie RECALDE à Mme Anne-Eugénie GASPAR

M. Fabien ROBERT à M. Emmanuel SALLABERRY

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Jérôme PESCINA à partir 16h32

M. Dominique ALCALA à partir de 17h08

M. Thierry MILLET à partir de 17h58

**LA SEANCE EST OUVERTE**

	<b>Conseil du 5 décembre 2025</b>	<b>Délibération</b>
	<b>Direction Enseignement Supérieur et Rayonnement</b>	<b>N° 2025-616</b>

---

**Arkéa Arena - Rapport annuel de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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 évènements 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.

La Communauté urbaine de Bordeaux (CUB) 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 par un contrat de *naming*, s'est achevée comme prévu le 11 décembre 2017 et a été inaugurée le 24 janvier 2018 lors de sa mise en service. 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 tout dernièrement 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 2024**

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, le suivi annuel du contrat en phase d'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 : une septième année record**

L'exercice 2024 décolle en termes du nombre d'événements publics (125), du nombre de spectateurs (556 379 spectateurs), du nombre d'événements privés, avec également des annulations de spectacles en baisse. Tous les indicateurs montrent une activité en plein essor. Une petite ombre au tableau, celle du nombre moyen de spectateurs qui diminue légèrement (- 8,8 %) qui serait due selon l'exploitant à une programmation plus diversifiée entraînant des événements de jauge plus petite.

En 2024, Senso présente à nouveau un résultat excédentaire (2,1 M€) dépassant la prévision établie à 0,8 M€.

## **Activités du concessionnaire - Fréquentation grand public**

### Fréquentation 2024

Pour sa septième année d'exploitation (janvier à décembre 2024), Arkéa Arena a accueilli 125 événements publics et 556 379 spectateurs (contre 102 événements et 497 653 spectateurs en 2023).

Cette comparaison entre 2024 et 2023 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 événements publics par an.

Une nouvelle donnée disponible depuis 2021 permet de connaître l'origine géographique du public. Celui-ci est en 2024 à 72 % Girondin, 21 % Néo-Aquitain (hors Gironde) et 7 % autres.

Ces chiffres, assez proches de l'année 2023, confirment les tendances déjà observées depuis 2021 avec 3/4 du public issu de la Métropole et de la Gironde, plus de 90 % de toute la Nouvelle-Aquitaine.

### Projection 2025

L'année 2025 se profile comme une année encore supérieure à 2024, et devrait vraisemblablement permettre d'atteindre de nouveaux records, tant en termes de nombre d'événements 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**

À la clôture de l'exercice 2023, un écart conséquent avait été constaté entre les dépenses réelles et les prévisions au titre du gros entretien et renouvellement (GER). Cet écart a été « neutralisé » par l'avenant n° 4, lequel ne prend plus en référence ni les montants réalisés des années précédentes, ni le prévisionnel initial du traité de concession.

### État des dépenses à fin 2024

Pour l'exercice 2024, le concessionnaire indique des dépenses en ligne avec le nouveau plan d'affaires qui prévoyait un montant à peu près équivalent la même année. À première lecture, cette concordance pourrait laisser penser que le retard observé en 2023 a été rattrapé.

Or, l'analyse conduit à une lecture différente. Selon le plan d'affaires initial, le cumul des dépenses de GER à fin 2024 aurait dû atteindre 1,094 M€. Le nouveau plan d'affaires adopté à la suite de l'avenant n° 4 affiche un cumul sensiblement inférieur.

Senso a en réalité décalé l'ensemble du calendrier prévisionnel de deux ans, en cohérence avec la prolongation de la durée de la concession, mais sans rattraper le retard accumulé. Ce glissement temporel a mécaniquement gommé les écarts constatés les années précédentes, sans que le niveau réel d'entretien des ouvrages ne soit nécessairement

revenu à la trajectoire initiale.

Ainsi, si les montants exécutés en 2024 apparaissent désormais conformes au nouveau plan, ils demeurent sensiblement inférieurs au rythme d'investissement prévu par le modèle financier d'origine. Une attention particulière devra être portée, lors des prochains exercices, à la vérification du maintien effectif du niveau d'entretien prévu contractuellement, afin d'éviter que ce décalage ne conduise à un sous-investissement structurel sur les dernières années de la concession.

#### Observations sur le reporting

**Le rapport annuel transmis ne détaille que le plan de renouvellement, omettant la partie relative au gros entretien.** Cette non-communication de la totalité des pièces comptables empêche un contrôle exhaustif des dépenses de GER, puisque Bordeaux Métropole ne dispose pas d'informations sur les dépenses de gros entretien. Par ailleurs, l'annexe dédiée à la maintenance mentionne un montant pour le renouvellement (réalisé et prévisionnel) qui ne correspond pas au montant prévu par l'avenant n° 4. Des précisions ont été demandées au concessionnaire.

#### Analyse des dotations

Les provisions constituées à fin 2024 près de trois fois inférieures à la prévision. Aucune justification n'a été apportée à ce jour pour expliquer ce décalage.

#### Risques identifiés

L'écart important entre les provisions constituées et les engagements contractuels pourrait, à terme,  **compromettre la réalisation des opérations de maintenance ou des renouvellements prévus, faute de ressources suffisantes.** Néanmoins, le niveau des dépenses de GER à fin 2024 équivaut la prévision du nouveau plan d'affaires. La période d'exploitation restante (12 ans) permettra d'ajuster le suivi des actions d'entretien et de renouvellement de la salle de spectacles.

#### **Analyse des éléments financiers du rapport annuel**

La concession des travaux publics de l'Arkéa Arena, ne relevant pas d'une délégation de service public, limite les prérogatives de contrôle financier de la Métropole. Ces dernières se concentrent sur deux axes essentiels :

- Le suivi des gros entretiens et renouvellements (GER) des infrastructures, afin de garantir leur rétrocéSSION en bon état à la collectivité en juin 2036 (V. *supra*) ;
- La vérification des résultats d'exploitation, notamment pour valider le calcul de la redevance variable annuelle (indexée sur le résultat courant avant impôts – RCI), versée par le concessionnaire en échange de son occupation du domaine de Bordeaux Métropole. Précisons sur ce second point que le contrôle de Bordeaux Métropole est particulièrement limité compte tenu du refus de Senso de communiquer les pièces comptables permettant de vérifier le calcul de la redevance variable annuelle.

#### Redevance 2024

La redevance totale est égale à 258 014 € (1 € de redevance fixe + 258 013 € de part variable), validée par Senso.

#### Performance économique

Les indicateurs d'activité progressent, bien que la marge nette (résultat net/CA) recule légèrement. Ce repli s'explique par une hausse proportionnelle des charges d'exploitation, alignée sur la forte croissance du chiffre d'affaires. Après le creux des années 2020-2021, cette dynamique confirme le rebond de l'activité observé depuis 2022.

L'excédent brut d'exploitation (EBE) augmente dans la même proportion que le CA, mais accuse un léger fléchissement une fois les subventions intégrées. Il couvre néanmoins les charges nettes de reprises. Le résultat net reste excédentaire.

#### Écart contractuel

À fin 2024, le résultat d'exploitation cumulé (après retraitement des subventions) est près d'un quart inférieur à l'objectif contractuel, accusant donc un déficit. L'analyse détaillée du rapport annuel 2024 de Senso SAS figure 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 5 décembre 2025

Par le/la secrétaire de séance,	Pour expédition conforme,
---------------------------------	---------------------------