

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 16 décembre 2021

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 32 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Olivier FREGEAC - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gérard GAZAY - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Pascal MONTECOT - Véronique MIQUELLY - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Yves VIDAL - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES représenté par Martial ALVAREZ.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Gérard BRAMOULLE - Christian BURLE.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

**ATCS-008-10865/21/BM**

### ■ **Présentation du rapport d'activité 2020 du délégataire de Service Public pour l'exploitation de l'Aréna au Pays d'Aix** 9400

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Conformément à l'article L.1411-3 du Code général des collectivités territoriales, le délégataire remet chaque année à l'autorité délégante un rapport annuel présentant l'exécution du service ainsi que les données techniques et financières s'y rapportant. L'examen de ce rapport est mis à l'ordre du jour de l'assemblée délibérante qui en prend acte.

#### **Rappel du cadre juridique et des réalisations**

Par délibération du 18 mai 2017, la Métropole Aix-Marseille-Provence a attribué au candidat Lagardère Sport, la Délégation de Service Public (DSP) relative à l'exploitation aux frais et risques de ce dernier de l'Aréna du Pays d'Aix. D'une durée de 7 ans, ce contrat a pour objet l'exploitation d'un équipement multifonctionnel. Il est prévu contractuellement que le délégataire accueille le club du PAUC Handball comme résident au sein de l'Aréna. L'exécution du contrat est confiée à la société dédiée LAGARDERE ARENA 13 (LA13), issue du groupe Lagardère Sports. Le contrat a été signé et mis en œuvre à compter du 5 juillet 2017.

Les critères de choix du délégataire portaient sur trois points :

- la qualité et la cohérence du projet d'exploitation,
- la qualité et la cohérence de l'exploitation technique de l'ouvrage,
- la cohérence du compte d'exploitation prévisionnel et du montant des contributions publiques sollicitées.

Pour la réalisation de ce contrat, il est prévu que la Métropole compense à hauteur de 4.050.000 euros la contrainte de service public imposée au délégataire, à savoir principalement l'accueil du club de handball comme résident, la participation à la mission de conception / réalisation et de suivi des périodes de garantie. Cette somme est valorisée sur la durée du contrat à hauteur de 750.000 euros en 2017, de 525.000 euros en année pleine (2018 à 2023) et de 150.000 euros en 2024, pour les 6 derniers mois d'exécution du contrat.

En outre, afin que l'équipement de l'Aréna réponde au projet d'exploitation développé par le futur lauréat, il a été décidé de ne pas l'équiper en mobilier à priori, mais de subventionner le projet d'équipement du délégataire. Ainsi, une subvention de 1.798.502,84 euros pour la réalisation de cet investissement a été versée au délégataire en 2017.

Pour sa part, le délégataire versera une redevance fixe d'occupation domaniale à la Métropole pour un montant de 3.510.000 euros sur la durée du contrat, soit 135.000 euros pour les années 2017 et 2024 et 540.000 euros en année pleine (2018 à 2023).

Une redevance variable est également prévue au contrat. Elle est égale à :

- 10 % du résultat du résultat annuel avant impôt du délégataire compris entre 100.000 euros et 500.000 euros ;
- 15 % du résultat du résultat annuel avant impôt du délégataire compris entre 500.000 euros et 750.000 euros ;
- 20 % du résultat du résultat annuel avant impôt au-delà de 750.000 euros.

### **L'activité 2020 de la DSP (rapport en annexe)**

Les restrictions gouvernementales prises afin de limiter la propagation de l'épidémie de COVID-19 n'ont pas permis une pleine exploitation de la salle en 2020, ce qui explique que certains éléments attendus dans le rapport ne sont pas ou peu développés.

Pour mémoire, du fait de la crise sanitaire, l'Aréna du Pays d'Aix n'a réellement fonctionné que du 1<sup>er</sup> janvier au 15 mars 2020. A cet égard, l'ensemble des éléments et données présentés dans le rapport joint en annexe du présent rapport ne feront pas l'objet de comparaisons avec l'année 2019 et le compte d'exploitation prévisionnel (CEP), donné à titre informatif, permettra de disposer d'une évaluation de l'impact de la crise sur l'exploitation de la salle.

### **- Le compte rendu technique**

#### Suivi patrimonial et renouvellement :

Le suivi de l'inventaire est proposé dans le rapport et dans une des annexes. Il n'est pas relevé de variation incongrue de patrimoine depuis la remise de l'ouvrage.

Les différents contrôles réglementaires effectués au cours de l'année sont également récapitulés. Un certain nombre de remarques sont faites par les contrôleurs, sans que le délégataire ne précise si ces dernières ont fait l'objet d'un traitement particulier.

Il convient d'indiquer que ces remarques faites par l'ensemble des organismes de contrôle devront faire l'objet d'un traitement plus complet en 2021 notamment en ce qui concerne le suivi daté des levées de réserves ou non-conformités.

#### Suivi d'exploitation :

- Ressources humaines :

L'organigramme de la structure au 31 décembre propose une structuration renforcée par rapport à 2019, les postes alors en cours de recrutement étant pourvus. A noter que la prise en gestion des buvettes de la salle par LA13 suite au départ de Sodexo occasionne la création d'une branche

« food and beverage ».

Du fait de la crise sanitaire et de la fermeture de la salle pendant plusieurs mois (de la mi-mars à mi-août, puis du fonctionnement limité aux activités du PAUC Handball en fin d'année), l'activité d'intermédiaires n'a représenté que 34 personnes pour 1077 heures.

- Sécurité :

Lors de l'année 2020, la sous-commission départementale de sécurité a réalisé sa visite triennale. Cette dernière a émis un avis favorable à la poursuite de l'activité de l'Aréna en émettant 14 prescriptions. A la demande du délégataire, l'Aréna a vu son classement étendu aux activités de type T (foires, séminaires, salons,) et Y (expositions).

Les éléments en termes de sécurité des événements et du site ne marquent pas d'évolution fondamentales depuis 2019.

D'un point de vue sanitaire en lien avec la crise du coronavirus, le délégataire propose un protocole qu'il a dû développer dès lors qu'il a pu exploiter la salle. Ce protocole détaillé répond aux différentes directives.

- Suivi technique :

Dès le début de l'année 2020, LA13 a procédé au changement de mainteneur de l'Aréna du Pays d'Aix.

Le groupe « Bouygues Energies et Service » s'est substitué à Sodexo qui n'a pas souhaité poursuivre l'exploitation du site. Le nouveau mainteneur a repris les opérations de maintenance telles qu'elles étaient prévues au contrat de délégation.

Un journal des opérations de maintenance est tenu à jour. Un seul incident technique est à relever (fuite sur réseau d'arrosage).

Pour mémoire, le « suivi technique » de l'Aréna se concrétise par des réunions régulières entre la maîtrise d'ouvrage déléguée, le propriétaire ainsi que le délégataire. Durant l'année 2020, seulement 4 réunions de « suivi technique » ont pu être organisées en raison de la fermeture de la salle pendant plusieurs mois. Elles ont notamment pour objectif de suivre les réserves et garanties après réception, et de suivre les nouveaux désordres afin de déterminer s'ils relèvent de l'entretien ou d'un défaut de conception.

Au 31 décembre 2020, une réserve demeure suite à la réception de l'ouvrage, 5 sujets font l'objet d'une déclaration en « dommage ouvrage » et 14 désordres techniques hors garantie restent en cours de vérification.

L'ensemble des contrôles réglementaires a été effectué (avis conforme de la sous-commission départementale de sécurité lors de la visite périodique du 23/12/2020).

- Analyse des consommations de fluides :

Du fait de la fermeture prolongée de la salle, les consommations en fluides sont en nette diminution par rapport à 2019.

Sur les mois de janvier et février, seules données comparables entre 2019 et 2020, il est constaté :

- Une baisse de 39 % (janvier) et 40 % (février) sur les consommations électriques ;
- Une baisse de 38 % (janvier) et 57 % (février) sur les consommations de gaz ;
- Une augmentation de 61 % (janvier) et 53 % (février) sur les consommations d'eau. Cette hausse significative est justifiée par le délégataire au regard des besoins en eaux générés par la confection d'une patinoire pour le spectacle Disney sur Glace.

Ces données confirment les efforts de gestion réalisés par le délégataire afin de réduire les

consommations et confortent les estimations faites dans le dossier de consultation remis aux entreprises admises à concourir à cette délégation de service public.

Exécutions quantitatives du service :

Au regard des éléments présentés par le délégataire, l'année 2020 devait marquer l'atteinte des objectifs formulés au stade de l'offre en termes d'événements dans l'Aréna. Du fait de la crise sanitaire et des fermetures de l'établissement, seuls 21 événements ont pu être organisés au lieu des 71 programmés.

La salle a connu 48 jours d'occupation (dont 11 jours de montages / démontages) et accueilli près de 50 000 spectateurs provenant à 95% de la région Sud.

Type d'événements	Prévu offre Lagardère (par an)	Confirmé avant COVID	Différence	Réalisé 2020	Différence avec l'offre	Impact Covid
Matches PAUC	20 à 23	20 à 23	0	7	-13	-13
Spectacles	30	28	-2	5	-25	-23
Evénements sportifs	10	1	-9	0	-10	-1
Evénements corporate et autres	7	22	+ 15	9	+2	-13
Résidences d'artistes	0	3	+3	0	0	-3
TOTAL (hors résidences artistes non prévues au contrat)	67	71	+ 4	21	-46	-50
Spectateurs accueillis	248 500			49 142	-199 358	

**- Le compte rendu financier**

Le rapport financier est conforme aux attentes.

Le résultat pour l'exercice 2020 est déficitaire de 395.300 euros, là où il était déficitaire de 195.156 euros en 2019 et où les prévisions au stade de l'offre prévoyaient un résultat positif de 37.212 euros.

La baisse des produits liées à la crise du COVID-19 est compensée pour partie par des économies sur les charges et par des aides publiques et privées ainsi que par la renégociation des principaux contrats.

Le délégataire rappelle que, suite à une négociation avec l'Inspection Générale des Service (IGS) de la Métropole, il a été proposé une aide de 225.000 € traduite par une réduction de redevance d'occupation domaniale. Cette réduction doit être validée dans le cadre d'un avenant au contrat de DSP.

Au titre des aides, il convient également d'indiquer que le délégant a maintenu le versement de l'intégralité de la compensation pour contrainte de service public, toujours suite au travail réalisé avec l'IGS.

**Concernant les produits (-44% par rapport à 2019 et -53% par rapport au CEP) :**

1. Le « chiffre d'affaire » est de 589.600 euros et se compose essentiellement :
  - De la location d'espaces: 243.300 euros (-66% par rapport à 2019 et -70% par rapport au prévisionnel du CEP) ;
  - De la refacturation de frais : 239.200 euros (-75% par rapport à 2019 et -39% par rapport au prévisionnel du CEP)
2. Les « contributions publiques » sont stables, telles que prévues au contrat.
3. Les « redevances et loyers perçus » baissent de 73%. Cette baisse est la conséquence des aides que le délégataire a consenties au club résident afin de prendre en compte la période COVID où le PAUC Handball n'a pas utilisé l'Aréna. Il s'agit principalement de la non facturation de la mise à disposition de la salle principale sur la période de fermeture, de l'exonération d'environ 50% de la mise à disposition de la salle lors des matchs joués à huis clos ainsi que de réductions sur l'utilisation des espaces dédiés au club.

A noter que depuis le départ de Sodexo, la brasserie n'est plus exploitée ce qui engendre un manque à gagner sur les redevances fixes et variables versées par l'exploitant de la brasserie.

4. Concernant les « autres produits d'exploitation », il est constaté une augmentation de 211% des produits partenaires par rapport à 2019 ce qui est proche des prévisions faites au stade de l'offre (-17%). Ce résultat est un indicateur positif à fortiori dans le contexte de crise que nous avons connu en 2020.

Les revenus des hospitalités, éléments majeurs du modèle économique initial du délégataire, ne sont pas de nouveau à la hauteur des objectifs fixés mais sont, cette année, facilement justifiables par l'absence d'événement dans l'Aréna.

**Concernant les charges (-39% par rapport à 2019 et -45% par rapport au CEP) :**

1. Les « achats », dont les fluides, sont en baisse de 40% par rapport à 2019.
  2. Les « services extérieurs » sont également en baisse de 54% par rapport à 2019 (+7% par rapport au CEP). Cette variation s'explique par la création d'une ligne « autres charges refacturées » non prévue au CEP, qui permet de mieux évaluer les « charges refacturées » au regard des produits refacturés.
- Si l'ensemble des charges a diminué en 2020 du fait de la crise sanitaire et de l'arrêt d'exploitation qu'elle a engendré, il est néanmoins permis de se questionner sur le caractère stable des management-fees (prestations réalisées par le groupe en faveur de la filiale) qui ne diminuent que de 7% par rapport à 2019 (-1% par rapport au CEP).
3. Les charges « d'entretien – maintenance – renouvellement » sont en baisse de 31%. La provision concernant la maintenance de niveau 4 n'est toujours pas constituée.
  4. Les « charges de personnel » sont en nette baisse par rapport à 2019 (-43%).
  5. Les « frais généraux » sont en baisse de 16% par rapport à 2019 et de 68% par rapport au CEP. Parmi ces frais, ceux liés au club des partenaires sont en forte hausse (+123.000 euros) et trouvent un corollaire avec la hausse des produits liés au club partenaire (+84.000 euros) et témoignent de la volonté du délégataire de développer cette activité conformément à son offre.

**Éléments devant faire l'objet d'un traitement plus complet en 2021 :**

Le niveau 4 de maintenance doit faire l'objet d'une provision et d'un état descriptif.

#### **Impact financier de la crise sanitaire :**

Une première analyse conduite par LA13 a conclu à une estimation de perte liée au COVID pour l'année 2020 de l'ordre de 696.000 euros.

##### - Aides métropolitaines :

Conscient de la difficulté que la crise sanitaire aurait sur son exploitation, LA13 a saisi la Métropole Aix-Marseille-Provence dès le 20 mars 2020 afin d'engager une discussion sur l'économie générale du contrat de délégation et afin de discuter des conditions d'application de la redevance d'occupation domaniale.

A l'issue d'une mission conduite par l'inspection générale des services de la Métropole, il a été proposé au délégataire que la collectivité prenne en charge 225.000 euros sur le total des pertes constatées, pertes s'élevant à 418.000 euros. Cette prise en charge par la Métropole est traduite par un abattement de 6 mois de redevance correspondant aux deux périodes de confinement de 2020.

En outre, la Métropole a maintenu le versement de la compensation pour contrainte de service public due au titre de l'année (525.000 euros).

##### - Aides d'Etat :

Une subvention de 100.000 euros au titre du fonds de sauvegarde porté par le Centre National de la Musique a été perçue par LA13.

Par ailleurs, la mise en place du chômage partiel et les exonérations de charges patronales ont permis une économie de 277.000 euros.

##### - Conséquences « positives » de la fermeture de la salle :

La fermeture prolongée de la salle a engendré des économies de frais et notamment ceux en lien avec les fluides (100.000 euros).

Ces différentes aides et mesures viennent limiter le déficit d'exploitation qui demeure néanmoins important.

#### **- Analyse de la qualité du service et du respect des objectifs**

La crise sanitaire et la fermeture prolongée de la salle n'ont pas permis la mise en œuvre des attendus du contrat. Il n'est donc pas possible d'évaluer le respect des engagements initiaux au cours de l'année 2020.

A noter, néanmoins, que le rapport présente précisément les dispositions prises d'un point de vue sanitaire afin de satisfaire aux obligations réglementaires pour permettre notamment aux rencontres de handball de se dérouler normalement dès lors qu'elles ont pu s'organiser.

#### **En conclusion,**

Le rapport respecte globalement les attendus de forme.

2020 aurait dû marquer la première année de pleine exploitation de la salle après deux ans et demi où l'Aréna du Pays d'Aix a dû s'imposer dans le panorama national des salles de spectacles sportifs et culturels.

La programmation prévisionnelle (40 spectacles et 3 résidences d'artistes plus la vingtaine de

matchs du PAUC Handball) était de nature à confirmer cette tendance.

La crise de la COVID a néanmoins marqué un réel coup d'arrêt dans cette perspective ascendante. 30 spectacles et les 3 résidences ont été annulés ou reportés. Les matchs de handball ont, quant à eux, été annulés ou joués à huis clos.

Au-delà des conséquences sur la programmation, qui engendrent de fait une absence de spectateurs, la principale inquiétude réside dans la situation financière présentée par LA13.

L'exercice 2020 se conclut avec un résultat net négatif de 395.300 euros. Cette perte aurait pu être plus importante sans les aides de l'Etat et de la Métropole Aix-Marseille-Provence. Pour rappel, les deux exercices précédents s'étaient conclus également en déficit (-320.000 euros en 2018 et -195.000 euros en 2019).

Le déficit cumulé en 3 ans s'élève à 910.000 euros. L'année 2021 s'annonce également de nouveau déficitaire, la crise sanitaire perdurant. Mis à part les matchs de handball qui se sont déroulés à huis clos, l'accueil du public et l'activité de spectacle ne reprendraient qu'en octobre 2021.

Au regard des restrictions réglementaires imposées par la crise du COVID-19, une analyse bienveillante doit prévaloir quant à la réalisation des obligations contractuelles du délégataire. A noter que l'avis favorable rendu par la sous-commission départementale d'incendie et de secours donne une garantie quant à la réalisation des missions d'entretien et de maintenance en lien avec les ERP.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

#### **Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,**

#### **Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- Le décret n° 2005-236 du 14 mars 2005 relatif au rapport annuel du délégataire de Service Public Local ;
- La délibération n°CSGE 001-2103/17/CM du Conseil de la Métropole du 18 mai 2017 relative au choix du délégataire ;
- Le contrat de concession signé entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et la société Lagardère Aréna 13 notifié le 5 juillet 2017 ;
- L'avis de la Commission Consultative des Services Publics Locaux du 13 décembre 2021 ;
- L'information au Conseil de Territoire du Pays d'Aix du 9 décembre 2021.

#### **Où le rapport ci-dessus**

#### **Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,**

#### **Considérant**

- Que le délégataire remet chaque année à l'autorité délégante un rapport annuel présentant l'exécution du service ainsi que les données techniques et financières s'y rapportant.

#### **Délibère**

**Article unique :**

Il est pris acte du rapport du délégataire 2020 et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels, produits au titre de la Délégation de Service Public pour l'exploitation aux frais et risques du délégataire de l'Aréna du Pays d'Aix.

Cette proposition mise aux voix est adoptée

Certifié Conforme,  
Le Vice-Président Délégué,  
Politique Sportive

David GALTIER