

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

**Séance du jeudi 15 décembre 2022**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 34 membres.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Gérard BRAMOULLE - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Didier PARAKIAN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Yves VIDAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Étaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY - Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Roland GIBERTI représenté par Laurent SIMON.

Étaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES.

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

#### **ATCS-003-12898/22/BM**

### **■ Présentation du rapport annuel du délégataire pour l'exercice 2021 pour la Délégation de Service Public Aréna du Pays d'Aix 37097**

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.

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 Lagardère Aréna 13 (LA13). 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 (CEP) et du montant des contributions publiques sollicitées.

Par délibération du 5 mai 2022, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé l'avenant n°1 au contrat de DSP ayant pour premier objet de prolonger l'exécution de la DSP d'un an par apport à son terme initial fixé au 30 juin 2024, soit jusqu'au 30 juin 2025, afin de permettre au délégataire de reprogrammer les artistes ayant choisi de reporter les événements annulés au plus fort de la crise sanitaire et ainsi de reporter les recettes attendues en 2020 et 2021 à l'année de prolongation.

Pour la réalisation de ce contrat, il est prévu que la Métropole compense à hauteur de 4.575.000 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 2024) et de 150.000 euros en 2025, 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 4.050.000 euros sur la durée du contrat, soit 135.000 euros pour les années 2017 et 2025 et 540.000 euros en année pleine (2018 à 2024).

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.

Conformément aux dispositions des articles 42 à 45 du contrat de DSP de l'Aréna du Pays d'Aix, le délégataire, la société Lagardère Aréna 13 a remis, le 30 avril 2022, son rapport d'activité pour l'année 2021. Après analyse, des éléments complémentaires ont été sollicités par la Métropole le 3 juin 2022. Des réponses partielles aux éléments attendus ont été communiquées les 25 juillet et 18 octobre 2022.

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 2021, notamment jusqu'au mois de septembre. Le délégataire a dû de fait adapter son fonctionnement à cet événement exceptionnel, tant dans la programmation artistique et sportive de la salle, que dans sa gestion technique. Pour répondre à l'impact de cette crise, les parties se sont régulièrement rapprochées afin de procéder à une évaluation contradictoire en vue de conclure un avenant au contrat de concession permettant d'acter notamment la part du déficit d'exploitation pouvant être impactée au délégant.

Les analyses réalisées au regard du droit et de la réalité économique de l'exploitation ont permis de finaliser cette négociation au cours du premier semestre 2022.

## **1. Compte rendu technique (article 43)**

### **1.1. Suivi patrimonial et renouvellement (article 43.1)**

Il est fait état des différents sous-traitants en charge de la maintenance des différents équipements techniques de l'Aréna.

#### Suivi patrimonial et le renouvellement :

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

Un état des différents contrôles réglementaires réalisés est proposé. 25 rapports de divers contrôleurs sont communiqués. Plusieurs d'entre eux font l'objet de réserves ou d'observations. Dans les pièces complémentaires communiquées le 18 octobre 2022, LA13 indique la prise en compte de nombreuses observations.

Demeurent :

- 21 observations à traiter ou en cours de traitement.
- 8 rapports de contrôle non communiqués.

Les dépenses « d'entretien et réparations » réalisées au cours de l'année s'élèvent à 172 000€.

#### Éléments devant faire l'objet d'un traitement plus complet en 2022 :

Le traitement du niveau 4 de maintenance, conformément aux attendus de l'article 29 du contrat, doit être valorisé (absence de descriptifs des pièces changées ou d'information indiquant qu'il n'a pas été pourvu au remplacement de pièces ; absence de la provision comptable annuelle).

Le délégataire devra fournir les contrats de travaux, de fournitures et de services conclus avec des tiers, si ces derniers ont évolué en cours de contrat.

### **1.2. Exploitation (article 43.2) :**

- Ressources humaines :

Le rapport présente l'organigramme des salariés de l'Aréna. A noter le changement de directeur technique en cours d'année. Il est rappelé qu'au cours de l'année 2019, LA13 avait déjà procédé à un changement de directeur général.

La faible programmation liée à la situation sanitaire n'a pas généré de besoins importants en intérimaires (67, soit 2084 heures) et en intermittents (92 pour 1314 heures). La plupart de ces derniers sont employés au fonctionnement des buvettes dont le délégataire a repris la gestion suite à la rupture de contrat avec son sous-traitant d'origine (Sodexo).

- Sécurité :

Le rapport ne présente pas l'état du personnel dédié à la sécurité. De même et pour mémoire, les consignes générale et particulières en cas d'incendie ou de panique dans l'ERP n'ont pas été transmis à la Métropole.

Le rapport ne fait pas état non plus des éléments en lien avec la sécurité des événements, ainsi que ceux afférents à la surveillance au gardiennage et aux applications faites aux utilisations par le club résident.

Enfin, le rapport 2020 faisait état de réserves émises par la sous-commission départementale de sécurité dans les établissements recevant du public, réserve dont la prise en charge ne sont pas évoquées dans le rapport N+1.

- Suivi technique :

Le journal des opérations de maintenance fait état de 32 interventions. Un seul incident technique est à relever (fuite sur réseau d'arrosage).

Le « suivi technique » de l'Aréna se concrétise par des réunions régulières entre la maîtrise d'ouvrage déléguée, le propriétaire ainsi que le délégataire.

Dans son rapport LA13 recense 7 dossiers de dommages ouvrage encore en cours au 21/12/21. Il indique cependant que 1 peut-être clôturé et que 6 sont en cours de traitement ou de surveillance suite aux interventions correctives réalisées.

10 désordres techniques sont référencés et pris en charge, dont 4 étaient clôturés à la fin de l'exercice.

7 désordres divers sont constatés, 2 étant clôturés au 31/12/21, 2 faisant l'objet d'amélioration prises en charges par le délégant, 2 relevant de l'exploitation et 1 n'ayant aucun impact sur le fonctionnement de la salle.

Un traitement spécifique des opérations d'entretien des espaces verts est proposé. 34 opérations sont répertoriées ; l'ensemble des opérations du programme d'entretien remis avec l'offre de LA13 n'est pas réalisé (travail du sol des arbres, passes d'engrais, arrosage, balayage des allées...). Le rapport évoque un montant d'entretien des espaces verts de 21 400€. Pour mémoire, au stade de l'offre, le délégataire programmait une dépense annuelle sur ce poste de 50 000€ par an.

- Analyse des consommations de fluides :

Au regard du fonctionnement partiel de la salle en 2020 et en 2021, il n'est pas objectif de procéder à des comparaisons entre ces deux années. En 2021, il est constaté une augmentation des consommations en eau, en gaz et en électricité dès lors que l'activité de spectacle a pu reprendre (septembre 2021).

Une comparaison entre les 3 derniers mois de 2019 et ceux de 2021 confirment une certaine stabilité dans les consommations d'électricité et d'eau. Néanmoins, les consommations de gaz explosent entre ces deux années, ce qui interroge sur un correct relevé des valeurs ou sur un incident d'exploitation.

Éléments devant faire l'objet d'un traitement plus complet en 2022 :

Le compte-rendu technique proposé paraît peu détaillé au regard de l'envergure du bâtiment et de ses espaces extérieurs. Les pièces complémentaires fournies à postériori viennent néanmoins atténuer ce constat.

Certains éléments présentés dans le programme d'entretien et de maintenance que le délégataire a remis dans son offre ne sont pas exposés dans le rapport tant au niveau de la maintenance préventive, que de la maintenance corrective, cela ne signifiant cependant pas qu'ils ne sont pas pris en compte dans l'exploitation.

### 1.3. Indications quantitatives relatives à l'exécution du service (article 43.3) :

Commentaires sur l'exploitation :

Type d'événements	Prévu offre Lagardère (par an)	Réalisé 2021	Différence avec l'offre
Matches PAUC	20 à 23	23	0
Spectacles	30	8	-25
Événements sportifs	10	1	-10
Événements corporate et autres	7	26	+19
Résidences d'artistes	0	0	0
TOTAL (hors résidences artistes non prévues au contrat)	70	58	-12
Spectateurs accueillis	257 500	40 403	-217 097

Les objectifs fixés par le délégataire dans son offre n'ont pu être atteints au regard des différentes périodes de restrictions interdisant une correcte exploitation de la salle. L'Aréna a été en activité pendant 92 jours, dont 26 destinés à des changements de configurations.

43 spectacles étaient initialement programmés en 2021. Sans la crise, LA13 aurait largement atteint l'objectif qu'il s'était fixé de 30 spectacles par an.

## 2. Compte rendu financier :

### Commentaires sur le rapport financier (basé sur les éléments du CAC) :

Le résultat net pour l'exercice 2021 est déficitaire de 40 527€, là où il était déficitaire de 395 527€ en 2020 et où les prévisions au stade de l'offre prévoient un résultat positif de 37 212€.

Les produits sont en hausse de 31% là où les charges ne sont en augmentation que de 9%. Ces efforts de gestion permettent de réduire le déficit d'exploitation en comparaison à 2020. A noter que les aides diverses perçues en lien avec la crise du Covid représentent 341 000€ et 16% des revenus.

**Concernant les produits : +31% par rapport à 2020 et -38% par rapport au CEP (offre de Lagardère) :**

1. Le « chiffre d'affaire » est de 1 849 236€ et se compose :
  - De la vente de marchandises : 943 500€ (+27.5% par rapport à 2020),

- De la production vendue de services : 905 735€ (+25.3% par rapport). Cette hausse s'explique principalement par la reprise en gestion directe des buvettes de la salle par LA13 (Cf. rapport d'activité 2020, création d'une branche « food et beverage »). Là où LA13 était rémunéré par un pourcentage des ventes, il génère désormais un chiffre d'affaire spécifique pour l'exploitation de ces lieux de vente.

2. Les « contributions publiques » sont stables, telles que prévues au contrat.

3. Les « redevances et loyers perçus » augmentent de 418%. La fin des aides accordées au club résidant suite à la période de restrictions sanitaires, engendre une augmentation des revenus en 2021 par rapport à 2020. Ces contributions retrouvent le niveau de 2019.

La réouverture de la brasserie suite au changement d'exploitant génère un produit nouveau de 96 000€ par rapport à 2019.

4. Le contexte sanitaire n'a pas permis de développer les « autres produits d'exploitation », qui incluent les revenus d'hospitalité, de publicité ou du club partenaire.

Malgré l'épisode COVID, la tendance observée du développement des événements d'entreprise et de salon se confirme. Non prévu dans le modèle économique initial, l'accueil de ces manifestations permet au délégataire de générer des produits concourant à améliorer sa situation économique.

Dans le contexte « post-covid », le délégant devra être attentif à ce que le développement de ce secteur ne se fasse pas au détriment de l'activité sportive et de spectacle.

#### **Concernant les charges : +9% par rapport à 2020 et -41% par rapport au CEP :**

1. La reprise d'activité au second semestre a engendré une augmentation des consommations en fluides qui se répercute par une hausse de 51%.

2. Les « services extérieurs » sont en baisse de 15% par rapport à 2020 (-9% par rapport au CEP). Les activités de nettoyage des différents locaux sont naturellement en hausse. A noter que les frais de sièges sont cette année en baisse par rapport au CEP et à l'année précédente.

3. Les charges « d'entretien – maintenance – renouvellement » sont en baisse de 13%, après avoir été en baisse de 31% entre 2019 et 2020. Elles sont en baisse de 62% par rapport au prévisionnel du CEP. Les différentes périodes d'empêchement d'exploitation de la salle et les renégociations de contrats justifient cette situation.

4. Les « charges de personnel » sont en augmentation de 12%, hausse imputable au personnel permanent et à la création de la branche « food and beverage » en charge de la gestion des buvettes.

5. Les « frais généraux » demeurent constant par rapport à 2020.

La demande d'exonération partielle de redevance sollicitée par le délégataire en 2021 n'a pu être accordé au regard d'une analyse économique ayant permis d'évaluer l'impact de la crise sanitaire sur l'exploitation. En conséquence, le poste budgétaire « Redevance » est revenu à son niveau initial, tel que prévu dans le CEP du délégataire.

Le détail des activités de service public se limite à celles dédiées au PAUC.

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

La perte liée au COVID pour l'année 2021 est estimée à 121 000€.

Aides d'Etat :

Une subvention de 223 000€ au titre du fonds de sauvegarde porté Centre National de la Musique a été perçue par LA13 (+ 123 000 vs 2020).

Par ailleurs, la mise en place du chômage partiel et les exonérations de charges patronales ont permis une économie de 313 000€ (+ 4 000 vs 2020).

En outre une aide publique non déterminée a été obtenue (118 000€).

### **3. 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 exhaustive des attendus du contrat. Il est donc difficile d'évaluer le respect des engagements initiaux au cours de l'année 2021.

Le rapport présente de manière détaillée la nouvelle gestion des buvettes par le délégataire. Le lancement d'une politique Responsabilité Sociétale des Entreprises (RSE) est évoquée.

LA13 présente également les objectifs et les résultats de sa nouvelle politique de communication notamment sur les réseaux sociaux. Cette nouvelle politique est la traduction de l'offre du candidat Lagardère qui avait pour ambition de développer une communication multisectorielle dans le but de positionner la salle et de promouvoir son activité.

Tout comme en 2020, la crise sanitaire est venue perturber de manière conséquente l'exploitation de l'Aréna.

Malgré cela, LA13 est parvenu à proposer une programmation de 8 spectacles au cours du dernier trimestre. Parallèlement, le club du PAUC Handball a été accueillis pour l'ensemble de ses rencontres et entraînements, conformément aux attendus du contrat.

Afin d'absorber les conséquences financières de la crise sanitaire, le délégataire a réalisé certains efforts de gestion, notamment afin de réduire ses charges de fonctionnement. Une vigilance est à observer quant à la réduction des charges d'entretien et de maintenance (-62% vs CEP et -13% vs 2020).

Le déficit d'exploitation s'élève à 40 527€, soit le « meilleur » résultat depuis la prise en gestion de la salle par LA13.

Les perspectives de programmation pour 2022 et les limitations de restrictions liées au COVID laissent espérer une inversion des courbes pour le prochain exercice et un retour des bénéfices. Cette éventualité est cependant soumise au difficile redémarrage de la vente de billets.

Les déficits cumulés depuis le début de l'exploitation (environ 950K€) ne pourront vraisemblablement être absorbés d'ici la fin du contrat qui a été prolongé d'une année et dont l'échéance est programmée au 30 juin 2025.

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 ;
- La délibération n°HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n°ATCS 006-11816/22/CM du Conseil de la Métropole approuvant l'avenant n°1 au contrat de Délégation de Service Public relatif à l'exploitation de l'Aréna ;
- L'avis de la Commission Consultative des Services Publics Locaux du 12 décembre 2022.

#### **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 2021 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,  
Sports et équipements sportifs,

David GALTIER