



**CONCESSION DE SERVICE PUBLIC POUR LA MODERNISATION, LE FINANCEMENT,
LA PROMOTION ET L'EXPLOITATION DU PARC EVENEMENTIEL DU PHARE
(PHARE ET PARC DES EXPOSITIONS)**

RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

1. LE CONTEXTE

Par délibération en date du 29 septembre 2016, le Conseil Communautaire a approuvé le principe de la passation d'une concession de service public comme mode d'exploitation du parc événementiel du Phare.

L'objectif est, par la mutualisation des moyens humains et techniques, de bénéficier des compétences d'un concessionnaire pour moderniser, financer, promouvoir et exploiter sur une durée de 25 ans ce complexe plurifonctionnel constitué des équipements suivants :

- le Phare, dont l'activité est sportive, culturelle/événementielle et économique,
- le Parc des Expositions attenant dont l'activité consiste essentiellement en l'accueil de foires, congrès et salons.

Le concessionnaire aura pour mission de créer la plus grande synergie possible entre ces deux équipements, jusqu'à présent exploités séparément, en vue de créer un parc événementiel homogène et compétitif. Pour ce faire, le concessionnaire devra notamment réaliser un important programme de travaux de rénovation des bâtiments, particulièrement des halls constituant le Parc des Expositions.

La Communauté d'Agglomération a lancé un avis d'appel public à la concurrence (« AAPC ») pour la passation de cette concession qui a été adressé et publié dans les revues suivantes : BOAMP / JOUE / MarchésOnline.com.

La date limite de remise des candidatures ayant été fixée le mercredi 9 novembre 2016 à 16h00, la commission de délégation de service public (CDSP) s'est réunie le jeudi 10 novembre 2016 pour procéder à l'enregistrement et l'ouverture des plis des candidats.

Deux (2) candidats ont remis un dossier dans les délais impartis : le groupement SAVOIE expo - S-PASS et GL EVENTS.

La CDSP s'est réunie une seconde fois le 24 novembre 2016 pour prendre connaissance du rapport d'analyse des candidatures et arrêter la liste des candidats admis à présenter une offre. La CDSP ayant décidé d'agrée les deux candidats (PV CDSP joint en Annexe 1 au présent rapport), le dossier de consultation a été transmis aux 2 candidats.

La date limite de remise des offres initialement fixée au 15 février 2017 a été repoussée au 15 mars 2017. La CDSP réunie le 23 mars a procédé à l'ouverture de la seule offre déposée (groupement SAVOIE expo et S-PASS) et demandé une analyse des offres préalablement à son avis.

La Commission s'est une nouvelle fois réunie le 13 avril 2017 pour prendre connaissance du rapport d'analyse et émettre un avis sur l'offre reçue.

2. L'OFFRE AVANT L'ENGAGEMENT DES NEGOCIATIONS

Les principales caractéristiques techniques (projet), économiques et financières de l'offre étaient les suivantes (selon le rapport d'analyse des offres présenté en CDSP joint en Annexe 2 au présent rapport).

1. Principales caractéristiques du projet :

En ce qui concerne le parc des expositions, le candidat propose un programme d'investissement qui permet de le réhabiliter pour maintenir sa fonction primaire (normes, étanchéité, sols, galerie d'accueil...), mais aussi la création d'une nouvelle galerie vitrée pour relier les halls A, B et C. Le projet vise aussi à augmenter les volumes et les fonctionnalités avec la création d'un nouveau hall de 1 500 m², intégrant en son sein des tribunes rétractables de 600 places et des salles de réunions.

C'est aussi l'intégration des besoins de demain, un « Parc 3.0 » avec fibre optique, écran de 6 m x 4 m dans chaque hall. Des espaces verts remaniés en espace détente, repos, terrasses et jardins d'enfants donneront un tout autre visage au Parc des Expositions qui deviendra un atout supplémentaire aux événements organisés. De nouveaux bureaux seront construits en étage, au-dessus de la galerie de liaison entre le Hall des Conventions et le nouveau hall E. L'espace libéré à l'arrière du Hall des Conventions (patio, mezzanine et bureaux actuels) sera réhabilité en espace de stockage de 400 m² environ.

Concernant le Phare, un programme d'investissement est prévu pour maintenir l'outil en fonction et en l'état mais également pour mieux répondre aux besoins des utilisateurs :

- acquisition d'un cluster pour le CSMBH,
- construction d'une « boîte noire » pour accueillir de manière moins coûteuse les événements compris entre 500 et 1 200 personnes, avec son, lumière, etc.
- il est prévu de passer en éclairage led (relamping), notamment, pour les besoins sportifs nécessitant un « jour-nuit » instantané pour l'ambiance et l'économie énergétique.

En ce qui concerne le montage juridico-financier, le candidat propose la constitution d'une Société par Actions Simplifiée (SAS) au capital de 300 k€ (SavoieExpo Evenements), détenu à 100% par l'association Savoieexpo et qui :

- exploiterait directement le parc des expositions. L'association SavoieExpo elle interviendrait en tant qu'organisateur (Foire de Savoie, Salon Habitat & Jardin, Salon Saveurs et Terroirs) et prestataire technique et logistique pour le compte de la société dédiée et pour les autres organisateurs d'événements ;
- confierait à S-PASS, via un contrat de subdélégation, la gestion du Phare ;

2. Sur la qualité de l'offre commerciale et du service rendu aux usagers et aux clients

Le projet de concession vise à unifier les différentes activités portées jusqu'à présent par le Phare et le parc des expositions, physiquement voisins. Les synergies peuvent être commerciales, marketing (lieu unique), et économiques (synergies de personnel, moyens...). La logique d'une concession unique induit un projet d'exploitation et économique global, lequel permet toutes les synergies évoquées ci-avant.

L'unique offre est un groupement entre l'association SavoieExpo et la société S-PASS, chacun conservant la main pleine et entière sur son équipement : SavoieExpo gère le parc des expositions et S-PASS le Phare. Les synergies proposées concernent le plan commercial avec une la constitution d'une entrée unique pour les activités économiques et les moyens techniques et logistiques.

Le groupement affirme la continuité de son activité, renforcée par la création d'un nouvelle hall (1 500m², avec un petit amphithéâtre de 600 places), dédiée à des rencontres et événements de type congrès-expos et réunions diverses devenues indispensables dans un parc des expositions de ce type.

Les prévisions portent sur :

- En 2018 : 29 événements économiques, pour 265 jours d'occupation et 215 000 personnes
- En 2022 : 33 événements économiques, pour 301 jours d'occupation et 227 000 personnes, soit une croissance de 14%.

S-PASS annonce des objectifs ambitieux (augmentation du nombre de spectateurs pour arriver à 184 000 hors salons et foire, soit +4% par rapport à 2016 et +15% par rapport à la moyenne des 5 derniers exercices), tout en insistant sur le contexte concurrentiel renforcé sur le segment du spectacle avec des salles de cette dimension intermédiaire (7 moins d'1h) et un festival été à Aix les Bains, et sur l'évolution de la nature des grandes tournées internationales (moins de dates, concentration sur des salles plus grandes).

Ses objectifs sont :

- 2 événements sportifs par an au moins, en plus des 19 dates du CSMBH, reflétant aussi la difficulté de générer des événements sportifs rentables;
- Une hausse du nombre global de concerts et spectacles portée à 24 par an (à ce jour env. 20) ;

CONCESSION DE SERVICE PUBLIC POUR LA MODERNISATION, LE FINANCEMENT, LA PROMOTION ET L'EXPLOITATION DU PARC EVENEMENTIEL DU PHARE (PHARE ET PARC DES EXPOSITIONS)

- Une hausse du chiffre d'affaires liée aux activités économiques, gérées globalement par SavoiExpo Evenements.

En termes de politique commerciale et marketing, la principale évolution par rapport à la situation actuelle consiste en la création d'une entrée unique sur le plan des activités à caractère économique (foires et salons, congrès, conventions, événements divers...) qui sera gérée et commercialisée par SavoiExpo Evènements dans le cadre d'une vision globale du Parc événementiel du Phare.

La stratégie commerciale annoncée vise à croître sur le marché des congrès-expos et des grandes conventions, le site unifié offrant une excellente compétitivité sur ce segment de marché au niveau régional. Les offres nouvelles (espace 1 200 dans le Phare, nouvelle Halle avec amphi dans le parc expo) sont en effet de nature à renforcer l'attractivité du lieu.

Sur le plan marketing, S-PASS affirme sa volonté d'être plus présent et proactif sur son marché naturel : travail sur les réseaux sociaux, communication sur le territoire, avec notamment des supports créatifs, nouveaux services sur le site internet, Newsletter, le Mag, support papier. Toutes ces actions sont largement décrites dans le dossier et montrent que le candidat a fait un travail sérieux sur le volet marketing et communication. SavoiExpo Evenements affirme son volontarisme pour doper l'accueil de manifestations économiques notamment axées sur les filières d'excellence économique du territoire en lien avec Chambéry Grand Lac Economie (aménagement et ingénierie de la montagne / énergie intelligente / bien-être art de vivre médical / tourisme / digital...).

Enfin, en ce qui concerne les moyens humains et techniques, l'activité économique étant gérée et commercialisée par SavoiExpo Evènements, le poste lié à la commercialisation et au développement du Phare sera transféré à cette société courant 2018. Il n'y a donc pas augmentation des moyens commerciaux ou marketing, mais regroupement, ce qui donnera plus de cohérence à l'approche commerciale. Les personnels d'exploitation et administratifs ne sont pas mutualisés dans SavoiExpo Evenements car quasiment aucune source de mutualisation et de travail en synergie n'est envisagée. Seuls les moyens techniques seront mutualisés : chariot élévateur, tables, chaises, mange-debout...

3. Sur la qualité de l'offre financière

Pour mémoire, le projet de contrat (article 35) prévoit qu'à compter de la date d'entrée en vigueur du contrat, la Communauté d'Agglomération verse au concessionnaire une contribution annuelle qui comporte une composante relative au financement des investissements pris en charge par le concessionnaire (contribution forfaitaire d'investissement) et une composante relative aux contraintes de fonctionnement imposées au concessionnaire (contribution forfaitaire d'exploitation).

Dans son offre initiale, le candidat a valorisé cette contribution à 1 414 400 € HT annuels en moyenne sur les 25 ans du futur contrat.

Ce montant est justifié par le candidat par la compensation de la prise en charge :

- d'un investissement de 9 M€ HT sur le parc des expositions et de 3,9 M€ HT sur le Phare (équipements et gros entretien renouvellement partiel) ;
- du déficit d'exploitation estimé sur la durée du contrat.

En termes d'exploitation du Phare, l'offre du candidat est basée sur un développement des recettes générées, en particulier par les activités culturelles, les activités économiques et sportives étant stables, ce qui apparaît cohérent avec l'approche retenue en termes d'activité (effet report sur le parc des expositions des activités économiques compris).

En ce qui concerne le parc des expositions, l'offre est basée sur :

- l'intégration d'une partie du chiffre d'affaires des manifestations propriété de l'association SavoiExpo (le concessionnaire loue les espaces à l'association qui reste organisateur de ces manifestations) ;
- des hypothèses prudentes de recettes générées par les autres activités économiques ;

- un faible développement du chiffre d'affaires induit par les nouvelles manifestations créées et la construction d'un nouveau hall.

En cas d'amélioration de l'équilibre économique du contrat, le candidat propose de reverser 20% de l'écart entre le bénéfice prévu au compte d'exploitation prévisionnel et le bénéfice réalisé, sous réserve que le cumul des résultats antérieurs soit supérieur au cumul des résultats prévus. La proposition du candidat respecte l'esprit de la clause envisagée (versement d'une partie des résultats excédants les prévisions).

En ce qui concerne la tarification proposée, dans ce type de contrat et d'activité, la grille tarifaire est spécifique et adaptée aux besoins des utilisateurs. Les propositions formulées apparaissent cohérentes, mais font valoir une hausse significative des tarifs des halls du parc des expositions imputables à des pratiques par le passé très en deçà du marché.

Enfin, le candidat indique avoir prévu de financer les investissements par un emprunt de 5,4 M€ à un taux de 3% sur 15 ans, le solde étant financé par des fonds propres. Les éléments fournis au titre du plan de financement sont toutefois peu précis et les conditions apparaissent améliorables.

4. Sur la qualité de l'offre technique et fonctionnelle

Le projet présenté par SavoieExpo inclut :

- Des investissements optimisés de remise à niveau technique permettant de garantir un même volume de m² pendant la durée de concession (25 ans) ;
- Un investissement de qualité plus que de capacité : création d'une nouvelle halle de 1 500 m², intégrant des tribunes rétractables de 600 places et des salles de réunion permettant de couvrir tous les besoins des différents marchés et jauges y afférentes à l'échelle de l'agglomération (association spectacles et salons) ;
- Des investissements de confort ou modernisation : fibre optique, écran de grande taille (6m x 4m) dans chaque hall, un « centre de vie » accueillant, notamment pour les exposants et organisateurs. Il s'agit là aussi d'une mise aux normes minimum indispensable au regard de l'état des bâtiments et des attentes des organisateurs comme des exposants ou participants ;
- Des investissements à usage du personnel et de fonctionnalité du lieu : espaces verts (détente, repos, espace enfant), nouveaux bureaux (au-dessus de la galerie de liaison entre le hall des conventions et le nouveau hall E), espace de stockage d'environ 400 m² à l'arrière ;
- Une télésurveillance globale du parc pour renforcer la sécurité.

Ces investissements sont cohérents car indispensables au regard des évolutions du métier, des normes et du contexte concurrentiel. Ils n'induisent pas d'augmentation très significative de capacité ni de transformation de la vocation du lieu.

Ces travaux sont cohérents avec le positionnement de l'offre qui s'inscrit dans la mutation progressive de l'existant, avec une prise de risque minimum, afin de compléter et moderniser un équipement qui répond aux besoins de son marché (existant).

Le projet présenté par S-PASS inclut :

- Des évolutions de la salle principale (remplacement des 3 tribunes restant à changer, remplacement de 50% des sièges de tribunes et gradins, remplacement de l'ensemble du parterre de chaises, amélioration des performances et du confort thermique) ;
- Des équipements relatifs à l'accueil et la sécurité (contrôle d'accès, nouveau bar, caisses enregistreuses, nouveau panneau d'affichage LED 4 faces) ;
- Des équipements destinés à améliorer l'environnement technique (éclairage LED dans la salle principale et connectivité) ;
- Des équipements destinés à améliorer la qualité de vie du club (un plancher neuf tous les 6 ans, amélioration qualitative des espaces VIP) ;
- Des aménagements permettant de créer un espace (dit « boîte ») adapté aux événements de 500 à 1 200 personnes (acquisition d'un rideau de fond, d'un kit son et lumière, changement de la tribune D), et remise à niveau avec partitionnement du hall des conventions ;
- La relocalisation des bureaux à l'arrière du Phare.

Savoie Expo Evenements pourrait mieux préciser les délais de réalisation des études et des travaux envisageant de réaliser les grosses opérations les quatre (4) premières années du contrat, tandis que S-PASS propose de réaliser un peu plus de la moitié des investissements prévus au cours des deux premières années du contrat (cluster salle principale, salle principale éclairage LED, création jauge 1 200 PAX, travaux sur les tribunes, plancher...) et ensuite, à partir de l'année 5, tous les 2/3 ans pour des montants d'environ 150 k€.

L'approche de SavoieExpo Evenements en termes de développement durable est à optimiser (aucun objectif chiffré notamment), tandis que S-PASS propose une approche de développement durable qui est celle de son groupe, avec une démarche de certification en cours ISO 9001 et 14 001.

Enfin, en termes d'entretien-maintenance et de gros entretien et renouvellement (GER) des biens sur la durée de la délégation, le candidat présente les moyens proposés pour les opérations de maintenance courante, préventive et corrective ainsi qu'un plan de GER valorisé à 134 k€ HT annuels en moyenne sur le parc des expositions et à 90 k€ HT annuels en moyenne sur le Phare excluant le clos, couvert, structure et VRD au sens de l'article 606 du code civil.

Au vu de la présentation du rapport d'analyse, la commission a recommandé à Monsieur le Président d'engager les négociations avec le candidat afin :

- D'identifier les conditions et modalités d'amélioration de son offre,
- D'optimiser les modalités de son exploitation par une meilleure mutualisation des charges (masse salariale) et un développement progressif de l'activité sur la durée de la délégation,
- D'évaluer d'un commun accord la performance de son exploitation au regard des investissements réalisés.

3. PHASE DE NEGOCIATION ET EVOLUTION DE L'OFFRE

Une première réunion de négociation a été fixée le 27 avril 2017, au cours de laquelle les principaux sujets abordés ont été relatifs :

- Aux modalités de portage du projet (répartition des prestations entre SavoieExpo Evenements et S-PASS, et organisation juridique) ;
- Au phasage des investissements et au coût des emprunts ;
- Aux pistes d'optimisation du mode de fonctionnement ;
- A la dynamique du projet d'entreprise et des dynamiques commerciales.

Les impératifs d'amélioration de l'équilibre économique de l'offre ont en particulier été rappelés au candidat, qui s'est engagé à présenter des propositions concrètes d'amélioration pour la seconde réunion de négociations, fixée le 9 mai 2017.

Au cours de cette seconde réunion et conformément à l'engagement souscrit, le candidat a présenté plusieurs sources d'amélioration de l'équilibre économique du contrat :

- réduction des charges de fluides,
- suppression de la prise en charge par le concessionnaire de la taxe foncière,
- réduction des charges financières après révision du taux d'emprunt,
- hausse du chiffre d'affaires prévisionnel en intégrant une garantie de l'agglomération sur l'utilisation du nombre de jours de mise à disposition payante imposés dans le dossier de consultation,
- possibilité d'aide ponctuelle au développement de l'activité ancrée sur les priorités de l'agglomération,
- hausse du chiffre d'affaires induite par le nouveau hall construit.

Un effort financier complémentaire est sollicité de la part du candidat ainsi que l'approfondissement du montage juridico-financier proposé en vue d'une troisième réunion de négociation, fixée le 1^{er} juin 2017.

Lors de cette réunion, le montage juridique est confirmé : portage du projet par une société dédiée SavoieExpo Evenements détenue à 100% par l'association SavoieExpo, qui confie les investissements et l'exploitation du Phare à S-PASS via un contrat de subdélégation de 6 ans renouvelable.

En ce qui concerne l'équilibre économique du contrat, le candidat remet des projections financières faisant apparaître une contribution annuelle moyenne de 940k€ à la charge de l'agglomération. S-PASS accepte en séance de revoir ses frais de structure à la baisse de 10 k€ HT annuels et SavoieExpo Evenements propose d'optimiser son offre à hauteur de 45K€, portant ainsi à 885 k€ annuels la contribution annuelle moyenne.

A l'issue d'une réunion finale avec le groupement le 14 juin 2017, le Président a décidé d'accepter l'offre du groupement association SavoiExpo / S-PASS et la création d'une société dédiée exclusivement affectée à l'exploitation du parc évènementiel du Phare appelée SavoiExpo Evènements.

4. L'ECONOMIE DU CONTRAT

4.1 Objet, missions du concessionnaire et durée du contrat

Le Concessionnaire doit concevoir, moderniser, financer, promouvoir et exploiter les Ouvrages, constitués par le Parc des Expositions et le Phare.

Le Concessionnaire assurera le financement et la réalisation des travaux selon les modalités fixées par le contrat. L'Annexe II du contrat expose les principales caractéristiques du projet.

1. L'accueil des Manifestations et plus particulièrement :

- L'accueil de foires, Salons, expositions, Congrès, spectacles, concours, événements sportifs, concerts, fêtes et toutes autres actions événementielles ainsi que toutes les interventions, actions et prestations de services nécessaires au bon déroulement des Manifestations ;
- la promotion et la commercialisation des infrastructures et plus globalement de la destination, l'exploitation et la gestion des espaces ;
- la négociation des contrats de location avec les usagers de nature à leur permettre de recourir librement à des tiers extérieurs pour les prestations annexes ;
- la prospection / marketing des organisateurs d'événements (Congrès, Salons et spectacles) Afin de garantir la production de deux ou trois artistes à forte notoriété (y compris internationale). Le Concessionnaire pourra proposer au Concédant un modèle économique de partage des risques financiers de coproduction, sans que le Concédant soit contraint d'y donner suite.

2. L'organisation des Manifestations et plus particulièrement :

- l'organisation de Manifestations ainsi que toutes les actions, locations et prestations de services nécessaires au bon déroulement des Manifestations ;
- l'organisation de Manifestations en lien avec les acteurs économiques du territoire.

3. Les interventions et actions nécessaires au bon déroulement des Manifestations. A cet effet, le Concessionnaire est le prestataire exclusif des usagers dans les domaines suivants :

- ✓ de l'accueil des manifestations ;
- ✓ de la fourniture en énergie et fluides ;
- ✓ des télécommunications ;
- ✓ de l'alimentation en eau ;
- ✓ du nettoyage ;
- ✓ de la sécurité, de la sûreté et du gardiennage ;
- ✓ de l'assistance médicale ;
- ✓ de l'astreinte technique ;
- ✓ prestations ou interventions techniques en relation ou interface avec le bâtiment ou ses équipements (électricité plomberie...) ;
- ✓ du maniement des accroches techniques fixes et des cloisons mobiles pour l'aménagement des espaces de réunion et d'exposition ;

Le Concessionnaire s'interdit d'imposer aux usagers (organisateurs ou producteurs), à l'exception des prestations citées ci-dessus, liées à la sécurité, l'utilisation de ses services ou des services de sociétés prestataires (sonorisation et éclairage, manutention, montage et démontage, restauration, produits dérivés, etc.). Cependant, le Concessionnaire peut proposer, de manière facultative et sans entraver le libre exercice de la concurrence, de tels services.

Le Concédant s'engage à mettre à disposition une licence de débit de boisson de 4ème catégorie sur le site. Le Concessionnaire peut proposer, lors des Manifestations, des activités de traiteur. Il informe les organisateurs de Manifestations qu'ils restent libres d'avoir recours au prestataire extérieur de leur choix par l'insertion d'une clause dans le contrat de prestation de service traiteur.

Le Concédant autorise également le Concessionnaire à exploiter, ou déléguer l'exploitation à un tiers dont l'organisateur, dans des conditions à définir entre eux, lors des Manifestations, des espaces de bars et de restauration rapide compatibles avec les normes du bâtiment, dans le respect de la réglementation en vigueur et des usagers.

Le Concédant autorise le Concessionnaire à exploiter, ou déléguer l'exploitation à un tiers dont l'organisateur, dans des conditions à définir entre eux, lors des Manifestations, des activités de merchandising, produits dérivés, boutique, ... lors des différentes Manifestations dans le respect de la réglementation en vigueur et des usagers.

4.2 Contraintes de service public

Le concédant impose au concessionnaire un certain nombre de contraintes de fonctionnement, en rapport avec la vocation de ces équipements publics et plus précisément :

- L'accueil et l'organisation des 3 salons et foires grand public (propriété de l'association SavoieExpo) pour un nombre de jours immobilisés optimisés :
 1. Foire de Savoie : 10 jours de manifestations / 14 jours de montage et démontage sur l'ensemble du Site,
 2. Salon Habitat et Jardin : 4 jours de manifestation / 6 jours de montage et démontage dans les halls du parc des expositions (hors Phare),
 3. Salon Saveurs et terroirs : 3 jours de manifestation / 5 jours de montage et démontage dans les halls B, C et D du parc des expositions (hors Phare).

Soit un total de 42 jours d'immobilisation dont 24 jours sur l'ensemble du site, et 18 jours d'occupation partielle du site.

- La mise à disposition payante annuelle de 60 jours de manifestations correspondant à une surface annuelle occupée de 132 000 m² de hall, à des organisateurs locaux identifiés par le Concédant, dont l'événement ne peut pas se tenir sur un autre site pour des raisons capacitaire, sécuritaire ou organisationnelle. Ces 60 jours de manifestations sont garantis par le Concédant.
- La mise à disposition des espaces nécessaires à l'organisation de l'activité de l'équipe Phare du Chambéry Savoie Mont Blanc Handball (matches, entraînements, réceptifs, gestion sportive et logistique) dans des conditions économiques à déterminer entre le Concessionnaire et la CSMBH.
- La mise à disposition des bureaux administratifs nécessaires à l'organisation de l'activité événementielle de l'association SavoieExpo.
- L'accueil d'événements festifs et d'animation à forte contrainte de dimensionnement : cirque à titre payant et carnaval de la ville de Chambéry (préparation des chars) dans des conditions d'occupation et d'économie restant à déterminer.

En complément, le concédant impose au concessionnaire des contraintes spécifiques liées au plan d'accueil et d'hébergement (PAH), au stationnement sur site et à l'accessibilité de ce dernier ainsi qu'à la gestion des déchets et à l'accès du personnel de Chambéry Métropole – Cœur des Bauges.

Le Concessionnaire assure la surveillance et le gardiennage des Ouvrages et équipements dont il assure la garde. Les responsabilités liées à la sécurité du public, la surveillance, le gardiennage et les règles d'hygiène

publique ainsi que tous les autres règlements appliqués aux lieux recevant du public sont assurés par le Concessionnaire.

4.3 Entretien / maintenance

Le Concessionnaire effectue les prestations de nettoyage et d'entretien dont il a la charge aussi souvent que nécessaire. Le gros nettoyage et les interventions techniques significatives doivent être réalisés en dehors de toute présence du public. Les opérations d'entretien rentrant dans ces catégories sont notamment :

- l'entretien courant, le maintien en parfait état de propreté et la remise en état de tous les locaux, surfaces, et ensemble des composantes des Ouvrages ainsi que des abords et des zones affectés à l'évacuation des déchets ;
- le nettoyage, l'entretien et le maintien en état de tous les mobiliers, équipements et matériels nécessaires à l'exploitation du service ;
- la conduite et l'entretien des installations techniques, selon les prescriptions communiquées par les fournisseurs, et, dans l'hypothèse où ces prescriptions n'existeraient pas, selon les règles et usages en vigueur au sein de la profession ;
- l'entretien, la maintenance et le maintien en parfait état de fonctionnement de l'ensemble des installations et équipements, notamment sanitaires, traitement de l'eau, traitement de l'air, circuits d'alimentation électrique, ventilation, distribution d'eau sanitaire, installations d'évacuation des eaux usées, dispositifs de sécurité extincteurs et de toutes les installations et équipements relevant de sa responsabilité ;
- l'évacuation des déchets en conformité avec les règles en vigueur, la fourniture des conteneurs étant à la charge du Concessionnaire ;
- l'entretien des espaces verts mais aussi des zones de stationnement, parvis, cour de service et des voies d'accès situés dans le Périmètre Concédé.

Le Concessionnaire est chargé d'assurer les prestations de maintenance, de Gros Entretien-Renouvellement nécessaires à l'utilisation des Ouvrages. Les travaux nécessaires au maintien des Ouvrages en état de fonctionnement ainsi que les réparations des dommages de toute nature causés à ce bien et ses dépendances sont à la charge du Concessionnaire, à l'exception des travaux de GER concernant le Phare, au sens de l'article 606 du code civil (clos, couvert, structure et VRD).

Le Concessionnaire provisionne dans sa comptabilité les sommes nécessaires pour lui permettre de faire face aux obligations de Gros Entretien-Renouvellement. La provision GER est déposée sur un compte bancaire exclusivement affecté à la gestion de ce compte.

A l'expiration de la Concession, quel qu'en soit le motif, le solde positif du compte G.E.R. majoré des produits financiers dégagés par la trésorerie immobilisée sur ce compte, est réparti de la manière suivante :

- Quatre vingt pourcent (80%) sont restitués par le Concessionnaire au Concédant ;
- Vingt pourcent (20%) sont conservés par le Concessionnaire.

Le solde débiteur de ce compte reste à la charge exclusive du Concessionnaire.

Le Concessionnaire a la responsabilité exclusive de procéder à la réalisation des travaux neufs / de remise en état des installations à l'intérieur du Périmètre Concédé. Il en va de même pour l'acquisition et le renouvellement de l'ensemble des biens mobiliers et matériels nécessaires à l'exploitation des activités concédés.

Le Concessionnaire réalise, à ses frais, les travaux de mise en conformité dans une limite de 20 000 € HT par année civile. Le fait générateur de la dépense correspond à la date à laquelle les travaux de mise aux normes sont rendus obligatoires par les lois et règlements. Ce plafond n'est ni cumulable, ni reportable d'une année sur l'autre. Au-delà de ce plafond annuel, les parties conviennent de se rencontrer afin de définir d'un

commun accord les conditions et modalités d'intervention des parties dans la réalisation des travaux de mise aux normes.

4.3 Régime financier

Le concessionnaire exécute la concession à ses risques et périls. Un compte d'exploitation prévisionnel est établi pour toute la durée du contrat et figure en annexe au contrat. En contrepartie des obligations et charges qui incombent au concessionnaire en exécution du contrat, celui-ci est habilité à percevoir auprès des usagers et à conserver les produits des droits d'accès aux équipements et aux activités qui s'y déroulent en application du contrat.

A la prise d'effet du contrat, les tarifs sont définis en annexe au contrat et seront révisés annuellement par application d'une formule d'indexation stipulée au contrat.

En contrepartie des contraintes de fonctionnement imposées par la collectivité, cette dernière verse annuellement au concessionnaire une contribution forfaitaire d'exploitation consolidée intégrant investissement et exploitation dont le montant est fixé, pour chaque année du contrat, dans le compte d'exploitation prévisionnel figurant en annexe au contrat et qui s'élève pour 2018 à 885 280 € nets de taxes. Ces montants feront l'objet d'une indexation annuelle par application de la formule d'indexation prévue pour l'indexation des tarifs.

Le concessionnaire verse au concédant, chaque année, une redevance d'occupation du domaine public. Cette redevance est composée :

- d'un terme R1 correspondant à la valeur nette comptable relative à la reprise du hall D et des travaux non amortis, soit 85 120 € ;
- d'un terme R2 correspondant à une redevance d'occupation fixée à 13 300 € annuels.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où les résultats effectivement dégagés par l'exécution de la concession seraient supérieurs aux prévisions du concessionnaire telles qu'apparaissant dans le compte d'exploitation prévisionnel figurant en annexe le concessionnaire versera au concédant un intéressement. Cet intéressement est calculé comme suit :

Le Concessionnaire verse au Concédant un intéressement calculé sur la base du résultat net (avant impôts sur les sociétés) de l'année concernée. Cet intéressement est fixé comme suit :

- Si le résultat net est inférieur à 80 000 €, le Concessionnaire conserve l'intégralité du résultat,
- Si le résultat net est compris en 80 001 € et 150 000 €, le Concessionnaire verse au Concédant 20% de la différence compris entre 80 001 € et 150 000 €
- Si le résultat net est compris en 150 001 € et 200 000 €, le Concessionnaire verse au Concédant 30% de la différence compris entre 150 001 € et 200 000 €,
- Si le résultat net est supérieur à 200 001 €, le Concessionnaire verse au Concédant 40% de la différence compris entre 200 001 € et le résultat net constaté.

Il est précisé que le résultat net servant de base au calcul de l'intéressement correspond au résultat net consolidé de la concession, tel qu'apparaissant sur la liasse fiscale de la société concessionnaire, complété, le cas échéant, du résultat dégagé par son subdélégataire, après neutralisation des flux financiers intervenus entre Concessionnaire et subdélégataire.

Pour information, il a été procédé à un retraitement comptable pour comparer les situations budgétaires actuelles consolidées (DSP affermage du Phare / régie pour le parc des expositions / SavoieExpo hall D sur l'année 2016) et futures (DSP concessive globale), qui dégage une situation économique beaucoup plus avantageuse comme suit :

	SITUATION ACTUELLE CONSOLIDEE HT
Recettes annuelles moyennes	4 107 132 €
Phare	1 149 968 €
Parc des expositions	2 957 164 €
Charges variables annuelles moyennes	2 120 270 €
Phare	548 818 €
Parc des expositions	1 571 452 €
Charges fixes moyennes hors GER et investissement	2 843 675 €
Résultat brute d'exploitation	- 856 812 €
GER Parc des expositions	67 500 €
Amortissements	203 193 €
COUT TOTAL ANNUEL MOYEN	- 1 127 505 € <i>n'intégrant pas le financement de la remise à niveau et modernisation des ouvrages</i>

Etant entendu que le coût annuel moyen de la DSP de 885 280 € HT intègre lui la remise à niveau et modernisation des ouvrages existants, et l'extension avec construction d'un nouveau hall.

De plus, un travail de calage des clauses assurancielles entre le concédant et le concessionnaire a identifié une superposition de garanties source d'une économie supplémentaire d'env. 19K€ / an au profit de l'agglomération, non intégré dans le compte d'exploitation prévisionnelle de la concession.

Compte tenu de ce qui précède, je vous propose:

- d'approuver le choix du groupement association SavoiExpo– S-PASS comme concessionnaire pour la modernisation, le financement, la promotion et l'exploitation du parc événementiel du Phare,
- d'approuver le projet de contrat à intervenir entre la Communauté d'Agglomération Chambéry Métropole - Cœur des Bauges et le groupement association SavoiExpo – S-PASS pour une durée de 25 ans à compter du 19 janvier 2018,
- d'accepter le principe de la création d'une société exclusivement affectée à l'exploitation du parc événementiel du Phare (SavoiExpo Evenements) et de lui transférer le contrat,
- d'autoriser Monsieur le Président à signer le contrat et à prendre toutes les dispositions et actes nécessaires à la finalisation de la procédure de passation de la convention de concession.