

Analyse économique et financière de l'exercice 2023 de la société Stade Nautique Mérignac concessionnaire de service public – Commission de contrôle 2024

Table des matières

SYNTHÈSE	2
RÉSUMÉ.....	3
I. LES CONTRÔLES	5
A. Le contexte de l'année	5
B. Les informations financières.....	6
C. Les contrôles du concédant.....	6
II. L'ANALYSE FINANCIÈRE DES COMPTES SOCIAUX.....	7
A. L'activité / Fréquentation	7
B. Les comptes d'exploitation	9
C. Le bilan / Le tableau des flux de trésorerie.....	19
D. Les perspectives : une première année d'exploitation complète en 2024	23
Annexe 1 : Rappel historique sur le contrat	24
Annexe 2 : Contributions versées par la Personne Publique.....	26
Annexe 3 : Liste des documents financiers transmis par le concessionnaire.....	27
Annexe 4 : Rappel des procédures juridiques et recours contre le projet	28

SYNTHÈSE

Procédure	Instruction	Contradictoire
Arrêtés des comptes 2023	<ul style="list-style-type: none"> Fin mai 2023 : réception du rapport du concessionnaire 	Non réalisé à date

FICHE D'IDENTITÉ SYNTHÉTIQUE

Titulaire :	Stade Nautique Mérignac, société concessionnaire, constituée en société dédiée et dont l'exploitation est confiée à une autre société dédiée LS 33 Mérignac (<i>filiale d'UCPA</i>) .
Donneur d'ordre :	Groupement d'autorités concédantes formé par Bordeaux Métropole (<i>coordonnateur du groupement</i>) et la Ville de Mérignac.
Statut :	SAS au capital de 37 000 €, détenue (<i>sur les 10 premières années suivant la mise en service de l'ouvrage</i>) à : 49% par UCPA, 45% par la Caisse des dépôts et consignations, 3% par Eiffage et 3% par Dalkia.
Président :	Guillaume LEGAUT (<i>DG de l'Association UCPA Sport Loisirs</i>)
Objet :	La conception, la construction, le financement, l'entretien (maintenance, gros entretien, renouvellement) et l'exploitation du stade nautique de Mérignac, ainsi que la gestion du service public.
Périmètre Géographique :	Commune de Mérignac, au sein du complexe sportif Robert Brettes.
Durée :	22,5 ans, du 20 mars 2020 au 20 septembre 2042.
Points de vigilance :	Evolution du prix de l'énergie. Cause légitime covid en cours d'analyse

Données financières* :	Prévisionnel total contrat	Prévisionnel 2023	Réalisé 2023
Investissements (€) portées par la SPV	47 937 751	47 937 751	49 245 307
Participation BM et Mérignac (€)	20 000 000	20 000 000	20 000 000
<u>Exploitant</u>			
Chiffre d'affaires (€)	45 678 691	1 858 022	2 015 927
EBE (€)	8 953 725	471 646	604 985
Résultat Net (€)	2 283 857	78 631	-62 925
Taux de rentabilité (RN/CA)	5,0%	0,16%	-0,13%
<u>SPV</u>			
Produits d'exploitation (€)	70 950 492	3 248 606	4 069 448
EBE (€)	36 722 814	2 154 180	1 743 336
Résultat Net (€)	-128 797	-9 594	-246 693
Taux de rentabilité (RN/CA)	-0,2%	-0,30%	-6,06%
<u>Conso Exploitant + SPV</u>			
Chiffre d'affaires (€)	45 678 691	1 858 022	2 015 927
Produits d'exploitation (€)	70 950 492	3 248 606	6 833 988
EBE	45 676 539	2 625 826	2 348 321
Résultat Net (€)	2 155 061	69 037	-309 618
Taux de rentabilité (RN/CA)	4,7%	3,7%	-15,36%

*Données issues modèle financier de substitution du plan d'affaires contractuel, en date du 3 février 2023, données établies en € constants

Rédacteur : William Goigoux-Becker

RÉSUMÉ

- **Rappel du contrat**

Le 05 mars 2020, la Société Stade Nautique Mérignac et Bordeaux Métropole (personne publique) ont contracté ensemble un contrat de concession, dont l'objet est la conception-construction et le financement de l'entretien-maintenance, le gros entretien-renouvellement, l'exploitation de l'ouvrage et la gestion du service public.

A raison de ce contrat, Stade Nautique Mérignac a subdélégué l'exploitation, la maintenance, l'entretien et le gros entretien-renouvellement à la société LS 33 Mérignac au travers d'un contrat d'exploitation commerciale et technique. L'objet de ce contrat consiste à ce que l'Exploitant réalise, à partir du 05 mars 2020, les prestations d'exploitation commerciale et technique qui lui incombent selon le contrat de concession.

En ce sens, LS Mérignac a donc conclu un contrat d'entretien-maintenance avec le Mainteneur DALKIA afin que celui-ci réalise, à partir du 25 mars 2020, les prestations d'entretien maintenance qui lui incombent au titre du contrat d'exploitation commerciale et technique.

- **Fait marquants 2023**

L'année 2023 constitue le quatrième exercice du contrat de concession du Stade nautique de Mérignac de 22,5 ans.

Ouverture partielle de l'équipement

Le principal événement de l'année 2023 est la mise en service du Stade Nautique Mérignac le 03 février 2023 et **son ouverture au public le 20 février 2023**, mais de manière **partielle jusqu'au 30 juin** (certains espaces extérieurs non finalisés)

Ainsi, avec une ouverture au 20 février, **l'année 2023 est la première année d'exploitation**, contrairement aux années précédentes qui étaient uniquement consacrées à la conception et à la construction de l'équipement.

Fin des travaux et ouverture totale de l'équipement

Le second événement marquant de cette année 2023 est la poursuite de la gestion des recours contre le permis de construire.

Suite à une décision favorable à Bordeaux Métropole à la suite du recours déposé auprès du Tribunal Administratif de Bordeaux, par certains riverains proches de l'équipement, la suspension du permis de construire, qui avait été décidée alors que les travaux étaient en cours de finition, a finalement été levée.

Depuis cette date, l'ensemble des travaux ont été terminés et l'équipement est intégralement ouvert au public.

Pour rappel, un groupe de riverains s'était opposé au projet concernant les potentielles nuisances visuelles et sonores qui résulteraient de l'ouverture de ce complexe. Le récapitulatif et déroulé des différents recours et décisions est présenté en annexe 4.

Depuis son ouverture, l'ouvrage connaît globalement une fréquentation des usagers grand

public supérieure à son modèle prévisionnel.

Malgré ces très belles fréquentations, le pôle restauration et le waterjump restent en dessous des prévisions sur cette première année.

Modification de l'actionnariat

Un autre fait marquant est le changement d'actionnariat au moment de la mise en exploitation de l'équipement.

Conformément au contrat, l'actionnariat a évolué pour une prise de part majoritaire du groupe UCPA, pour la période d'exploitation, alors que la part majoritaire était détenue par Eiffage en phase construction.

Les pourcentages d'actions de la CDC / Banque des territoires et de Dalkia restent inchangées.

	Pourcentage d'actions en phase conception/construction	Pourcentage d'actions en phase exploitation
EIFFAGE	49 %	3 %
CDC	45 %	45 %
UCPA SPORTS LOISIRS	3 %	49 %
DALKIA	3%	3 %
TOTAL	100 %	100%

- **Synthèse**

Le **chiffre d'affaires réalisé par l'exploitant sur l'année 2023 est de 2,016M€** sur la période du 20/02 au 31/12, porté principalement par l'espace grand public (74% des recettes). Celui-ci regroupe les espaces aquatique, bien-être, forme, et le water jump. Le chiffre d'affaires sur cette première année d'exploitation s'avère être plus élevé par rapport au prévisionnel de + 158K€ (+8.5%), grâce à une meilleure fréquentation que prévue, et ce malgré le retard de mise en service et l'ouverture partielle sur le premier semestre.

Le résultat net de l'exploitant sur la période du 20/02 au 31/12 est cependant négatif à -63K€ Malgré des recettes et des contributions forfaitaires d'exploitation plus élevées que prévues (CFE1 et CFE2), la période de rodage et la sur-fréquentation ont engendré une hausse de certaines charges d'exploitation plus importante que celle des produits. Le résultat net est donc en recul de -142K€ par rapport au prévisionnel.

Les comptes de la SPV (le concessionnaire) affichent un résultat net de -247K€, contre un résultat net prévisionnel de -10K€. La structure affiche donc un résultat net négatif et en recul par rapport au plan d'affaires (-237K€). Cet écart négatif par rapport au prévisionnel tiens essentiellement d'une écriture comptable prévue au modèle financier dans les produits d'exploitation non réalisée, et dans une moindre mesure par des dotations aux amortissements plus importantes.

- **Précisions concernant le prévisionnel (point de vigilance)**

Le plan d'affaires contractuel (CEP annexe XV) a été substitué en février 2023 par un Modèle Financier transmis par courriel à l'issue de la fixation des taux des Contributions

forfaitaires (cf PV du 3 février 2023).

L'avenant n°2 conclu dans le cadre de l'ouverture partielle en date du 31 janvier 2023 était accompagné d'un CEP sur l'année 2023 décomposé en deux périodes : du 20/02 au 30/06/2023 (soit durant la période d'ouverture partielle) et du 01/07 au 31/12/2023.

En complément du rapport annuel, le délégataire a transmis des comptes analytiques de l'exploitant et de la SPV présentant le réalisé 2023 et un prévisionnel.

Le prévisionnel utilisé par le délégataire est décomposé en trois périodes :

- 1^{ère} période du 20/02 au 30/06/2023 correspondant au CEP de l'avenant n°2
- 2^{ème} période du 01/07 au 31/08/2023 correspondant au modèle financier de substitution proratisé au nombre de mois
- 3^{ème} période du 01/09 au 31/12/2023 correspondant au modèle financier de substitution proratisé au nombre de mois et indexé selon un taux d'indexation au 1.3897

Ce prévisionnel recalé par UCPA affiche donc des montants différents de celui du modèle financier de substitution. L'analyse des écarts avec le réalisé n'est pas la même selon le prévisionnel pris en compte.

La méthode de recalage du prévisionnel employée par le délégataire n'ayant pas été contractualisée, les écarts par rapport à ce prévisionnel ne sont pas indiqués dans ce rapport.

Ainsi, le **modèle financier de substitution** du plan d'affaires contractuel étant le dernier en date, il **sert de référence pour l'analyse du réalisé par rapport au prévisionnel** dans le cadre de ce rapport.

L'analyse est portée sur les comptes analytiques de l'Exploitant (du 20/02 au 31/12/2023) et de la SPV transmis par le délégataire.

A noter que le délégataire présente une approche consolidée des comptes de l'exploitant et de la SPV. Cette comptabilité n'ayant pas de force juridique, elle sera présentée à titre indicatif.

I. LES CONTRÔLES

A. *Le contexte de l'année*

Compte tenu de la fin des travaux, l'exercice 2023 est une année charnière dans le suivi du contrat de concession.

Alors que depuis la signature du contrat, les contrôles et le suivi étaient tournés sur la conception du projet puis la réalisation des travaux, la fin d'année 2022 et le début d'année 2023 ont été dédiés à la préparation de l'ouverture de l'équipement au public.

Les modalités de suivi et contrôle de l'équipement en phase exploitation ont été mises en place en cours d'année, conformément au contrat de concession et au mémoire d'exploitation commerciale et technique.

En particulier, des réunions de suivi mensuel associant la ville de Mérignac et Bordeaux Métropole ont été organisées par le concessionnaire au cours de cette année 2023.

Des bilans mensuels et trimestriels ont également été adressés à la Personne Publique.

B. Les informations financières

	Satisfaisant	Non satisfaisant	Réserves	Commentaires
Rapport annuel du concessionnaire	X			Reçu fin mai 2023 dans les délais, conforme avec ce qui est prévu au contrat
Balance générale, Comptes d'exploitation analytiques, liasse fiscale			X	Eléments complémentaires reçus ultérieurement après échanges
Comptes annuels	X			Eléments exploitables
Fichier des écritures comptables	X			Balance générale
Rapport du Commissaire aux comptes (CAC)	X			

C. Les contrôles du concédant

	Satisfaisant	Non satisfaisant	Réserves	Commentaires
Rapprochement comptes annuels / liasse fiscale / BG			X	Une 1 ^{ère} balance générale de la SPV a été transmise, mais le résultat net ne correspondait pas à celui du rapport CAC et du CEP analytique. La bonne balance générale a ensuite été transmise. Pour autant, mise à part le résultat net et les dotations aux amortissements, le rapprochement de celle-ci avec le rapport du CAC et la Balance générale n'est pas possible car nous ne disposons pas du tableau de passage.
Revue analytique du compte d'exploitation et du bilan	X			Eléments exploitables
Immobilisations en cours	X			Le détail transmis est en phase avec les éléments du compte de résultat et du Bilan
Flux financiers SNM ¹ /BM/Mérignac	X			Identification de la subvention versée dans les comptes

¹ SAS Stade Nautique de Mérignac.

Les Contrôles exploitation

Construction :

Des réunions mensuelles associant la ville de Mérignac et Bordeaux Métropole ont été organisées avec le concessionnaire, sur la dimension construction et la fin des travaux, en particulier sur le 1^{er} semestre 2023.

Une constatation de conformité de l'équipement avec réserves a été dressée par PV le 02/02/2023.

Une constatation de conformité de l'équipement avec réserves a été dressée par PV le 02/02/2023.

Un PV de levée partielle des réserves a été dressé le 15 juin 2023.

Exploitation

Des réunions de suivi mensuel ont également été organisées au cours de l'année 2023, sur la dimension exploitation.

Un suivi quasi quotidien a été opéré par la Ville de Mérignac depuis la mise en service, afin de vérifier la bonne mise en service de l'équipement auprès des différents publics : grand public, scolaires et clubs notamment.

II. L'ANALYSE FINANCIÈRE DES COMPTES SOCIAUX

A. L'activité / Fréquentation

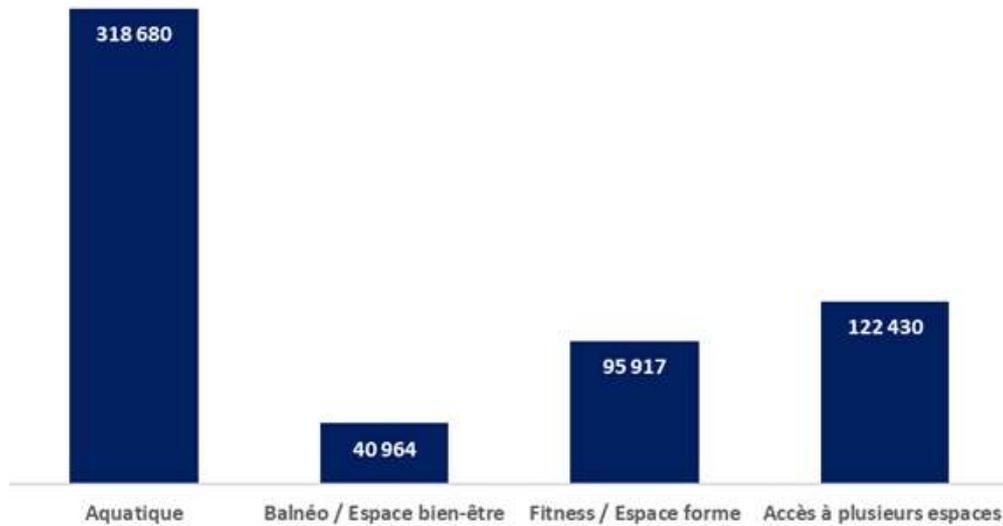
De la date d'ouverture en février 2023 à la fin de l'année civile, selon le rapport annuel du délégataire, la **fréquentation totale cumulée réalisée est de 577 991, soit supérieure à la fréquentation prévisionnelle de 322 799** (avenant n°2), dont :

- 543 054 pour la fréquentation grand public, soit 93% de la fréquentation totale
- 34 937 pour la fréquentation des scolaires et des clubs.

La Ville précise que les fréquentations scolaires et clubs sont sous estimées et ne correspondent pas aux données transmises par l'exploitant par ailleurs.

La fréquentation totale se répartie entre les principaux espaces suivants :

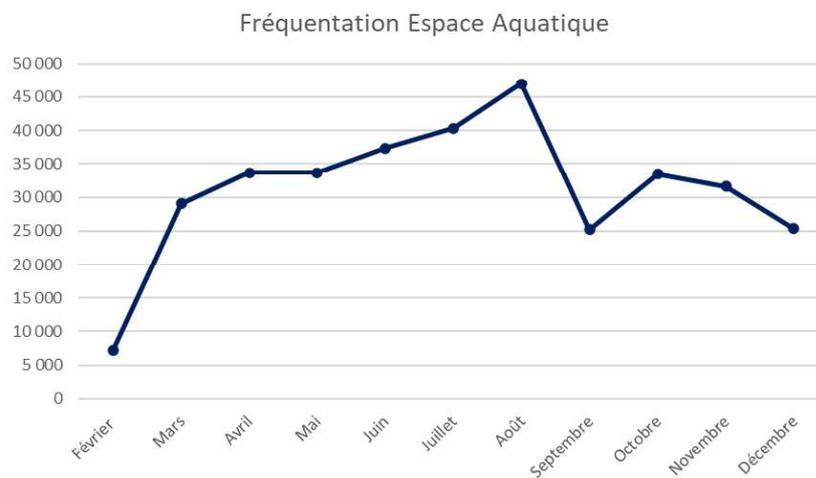
Fréquentation par espaces en cumul à fin 2023

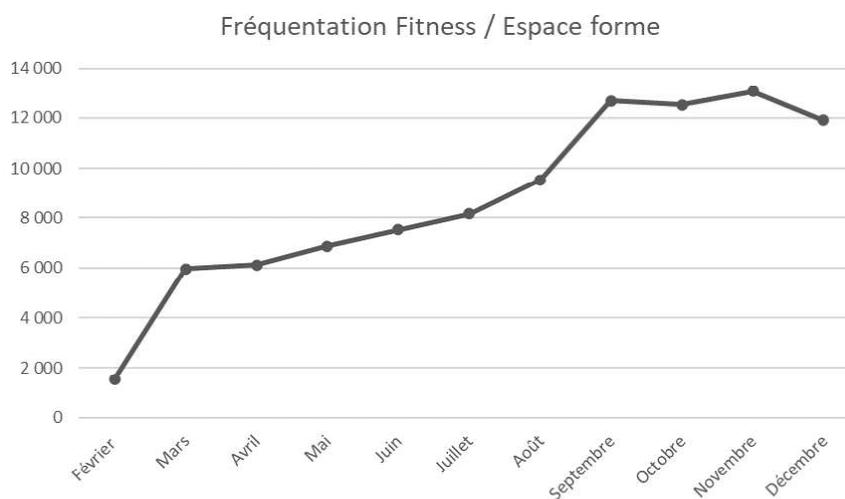
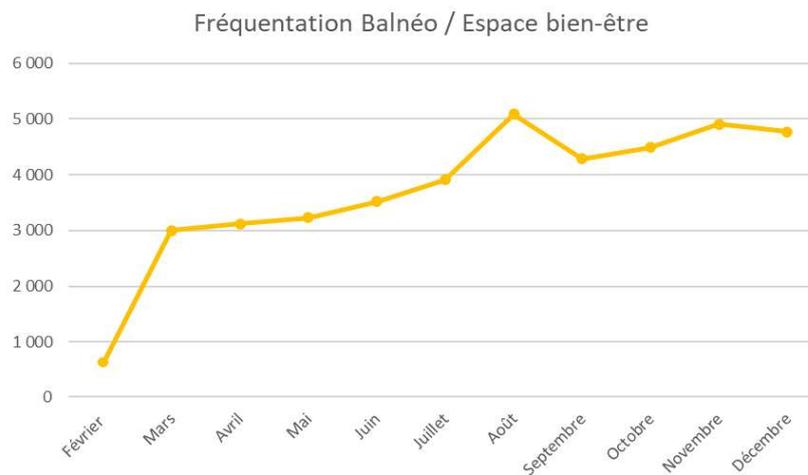


L'espace aquatique totalise 55% de la fréquentation totale, l'espace bien-être 7%, l'espace forme 17%. La fréquentation liée à l'accès à plusieurs espaces représente 21%.

L'espace aquatique et l'espace bien-être ont connu un pic de fréquentation durant l'été sur les mois de juillet et août.

Le pic de fréquentation pour l'espace forme s'est concentré sur les 4 derniers mois de l'année.





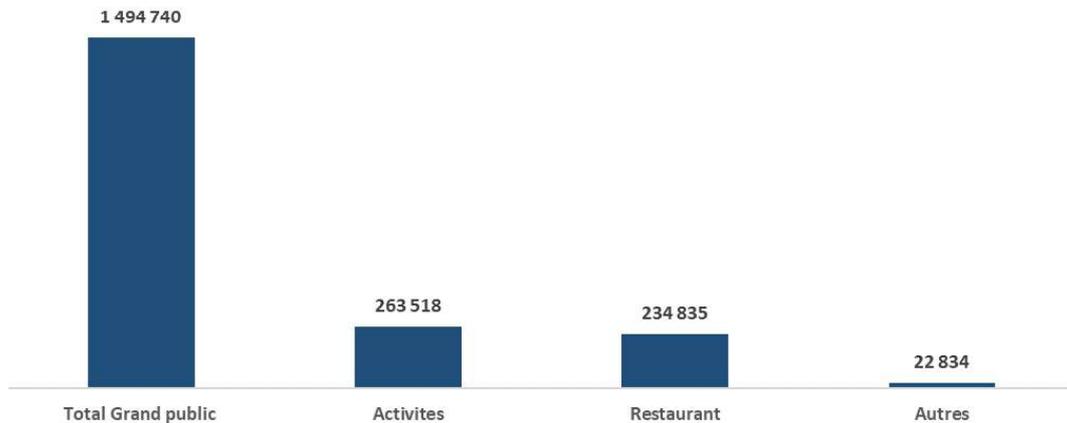
B. Les comptes d'exploitation

1) Le chiffre d'affaires

a. Les recettes réalisées

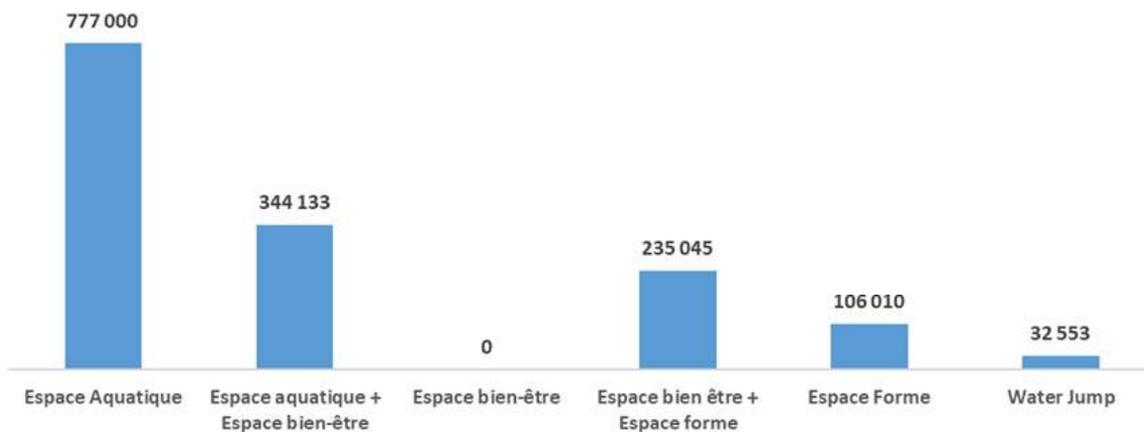
Selon le CEP analytique de l'exploitant transmis par le délégataire, le **chiffre d'affaires (CA) total réalisé sur 2023 est de 2 015 927€**, dont la répartition est la suivante :

Recettes totales (€)



Les recettes Grand public représentent 1 495 740€ et contribuent à 74% du CA total, réparties entre les espaces suivants :

Recettes Grand public par espaces (€)



La partie aquatique est l'espace le plus contributeur aux recettes (39% du CA total).

A noter que selon le CEP analytique transmis par l'exploitant, il n'y pas de recettes pour l'espace bien-être uniquement. Celles-ci sont réparties entre Espace aquatique + espace bien-être et espace bien-être + espace forme, puisque selon le délégataire, la grille tarifaire a été revue et il n'y désormais plus de recettes uniquement pour cet espace, contrairement à ce qui était prévu au moment du contrat.

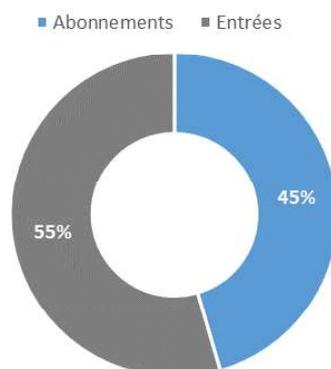
Les activités, correspondant entre autres aux cours collectifs, natations enfants/adultes, aqua gym, aqua bike, ont générées 263 518€ de recettes, soit 13% du chiffre d'affaires total.

Au global, les catégories grand public et activités représentent 1 758 258€ de recettes, soit 87% du chiffre d'affaires total.

Les recettes liées aux entrées contribuent le plus au chiffre d'affaires de l'espace grand public et activités, avec 958 331€ de recettes générées.

Les recettes liées aux abonnements sont de 799 928€.
La répartition en pourcentage est la suivante :

% CA abonnements / entrées



Il est rappelé que l'équipement propose 2 types de tarifs :

- Tarifs pour les métropolitains
- Tarifs pour les non-métropolitains

A noter que les habitants de Bordeaux métropole contribuent largement aux recettes grand public et activités, avec 1 668 415€ de chiffre d'affaires, soit 95% des recettes totales.

L'année 2023 a en partie été consacrée à fiabiliser les données des origines des utilisateurs. Les achats en ligne, abonnements et les difficultés liées au contrôle des justificatifs de domicile des usagers, notamment en heures de pointe, n'ont pas permis d'avoir de données exhaustives.

Néanmoins, sur la première année d'exploitation, il est considéré que 95% des utilisateurs sont métropolitains.

La part de Mérignacais oscille entre 40 et 60% des utilisateurs.

b. Le chiffre d'affaires réalisé vs prévisionnel

Le chiffre d'affaires total réalisé par l'exploitant paraît supérieur de +158K€ (soit +8,5%) par rapport au prévisionnel. En effet, le modèle financier de substitution au plan d'affaires contractuel prévoyait un chiffre d'affaires total de 1 858 022€ sur cette première année d'exploitation.

€ HT	Prévisionnel	Réalisé	Ecart vs Prévisionnel	
Espace Aquatique	554 943	777 000	222 057	40%
Espace aquatique + Espace bien-être	21 818	344 133	322 315	1477%
Espace bien-être	112 179	-	- 112 179	-100%
Espace bien être + Espace forme	47 492	235 045	187 553	395%
Espace Forme	184 859	106 010	- 78 849	-43%
Water Jump	304 044	32 553	- 271 492	-89%
Total Grand public	1 269 079	1 494 740	225 661	18%
Activites	171 924	263 518	91 594	53%
Restaurant	408 270	234 835	- 173 435	-42%
Autres	8 749	22 834	14 085	161%
Total chiffre d'affaires	1 858 022	2 015 927	157 906	8,50%

Le chiffre d'affaires est notamment plus important que prévu sur l'espace aquatique (+40% vs prévisionnel), en lien avec la meilleure fréquentation que prévue.

Il est aussi plus élevé sur la catégorie activités (+53%), notamment sur les cours collectifs et l'aquagym.

Les recettes sont en revanche moins élevées que prévues sur la partie restaurant (-42%). Le délégataire indique que cet espace a connu un démarrage plus lent et un engouement plus progressif, mais est désormais sur un rythme de croisière.

Les recettes pour le waterjump sont en fort recul par rapport au prévisionnel (-271K€).

Selon le délégataire, ce niveau de recettes moins élevé qu'attendu est dû à plusieurs facteurs : des tarifs assez élevés pour cette première année, le fait que la structure ne soit accessible qu'à partir de 12 ans et une météo estivale globalement défavorable.

Le délégataire précise que ces deux derniers espaces ont mis du temps à gagner en visibilité et notoriété.

2) Autres produits d'exploitation

a. L'exploitant

	Prévisionnel	Réalisé	Ecart vs Prévisionnel	
CONTRIBUTION EN PHASE D'EXPLOITATION DES COLLECTIVITES HT dont :	1 617 081	3 043 649	1 426 567	
Contribution d'exploitation Tarifs 20-02 au 31-08-23 + Compensation non indexation 01-09-23	-	385 691	385 691	
Contribution forfaitaire d'exploitation 1 - Quote Part Exploitant CFE1	1 440 910	2 005 867	564 957	
Contribution forfaitaire d'exploitation 1 - Exceptionnelle	-	405 655	405 655	
Contribution forfaitaire d'exploitation 2 - CFE2	176 172	246 436	70 264	
Autres				
AUTRES PRODUITS DE GESTION COURANTE	-	75	75	
TRANSFERTS DE CHARGES	-	- 42 809	- 42 809	
Total Autres Produits d'exploitation	1 617 081	3 000 915	1 383 834	

Le CEP analytique de l'exploitant transmis par le délégataire indique **3 000 915 € d'autres produits d'exploitation** réalisé sur 2023, dont 245 861€ de compensation pour non-indexation des tarifs à partir de septembre, non prévue au modèle financier de substitution.

La Ville précise que rien n'avait été acté avec la Personne publique au moment de la rédaction du rapport annuel.

Cette compensation est indiquée dans le CEP analytique comme étant comptabilisée en subvention d'exploitation alors qu'elle aurait pu être comptabilisée en produits exceptionnels, faisant ainsi augmenter l'excédent brut d'exploitation.

Une contribution d'exploitation tarifs 20-02 au 31-08-23 non prévue au modèle financier de substitution a été comptabilisée pour 140K€.

Les contributions forfaitaires d'exploitation CFE1 et CFE2 sont plus élevées que prévues par rapport au modèle financier de substitution. L'écart est de +565K€ sur la CFE1 et +70K€ sur la CFE2 par rapport au prévisionnel, car les contributions forfaitaires sont réindexées au 1^{er} septembre chaque année selon un coefficient d'indexation non connu au moment du contrat. La Ville précise que rien n'avait été acté avec la Personne publique au moment de la rédaction du rapport annuel.

Une CFE1 exceptionnelle non prévue au modèle financier de substitution pour un montant de 406K€ a également été comptabilisée. Selon le délégataire, cette subvention exceptionnelle correspond à une partie de la somme de l'augmentation de la CFE1 prévue dans l'avenant n°1.

Pour rappel, la réévaluation de la CFE1 issue de cet avenant représente une augmentation de 2 283 857,46€ HT, dont la somme sera répartie au *pro rata temporis* suivant les échéances des paiements de ladite CFE 1.

Au global sur les autres produits d'exploitations, le réalisé s'avère être **supérieur de +1.383M€ par rapport au modèle financier de substitution.**

b. La SPV

Le CEP analytique transmis par le délégataire de la **SPV indique 4 069 448€ d'autres produits d'exploitation réalisé sur 2023.**

	Prévisionnel	Réalisé	Ecart vs Prévisionnel
CONTRIBUTION EN PHASE D'EXPLOITATION DES COLLECTIVITES HT dont :	3 248 606	3 878 211	629 605
Contribution forfaitaire d'investissement - CFI	1 677 165	1 679 715	2 551
Contribution d'exploitation Tarifs 20-02 au 31-08-23 + Compensation non indexation 01	-	-	-
Contribution forfaitaire d'exploitation 1 - Quote Part Exploitant CFE1	1 395 270	1 952 058	556 788
Contribution forfaitaire d'exploitation 1 - Exceptionnelle	-	-	-
Contribution forfaitaire d'exploitation 2 - CFE2	176 172	246 437	70 266

Produits d'exploitation de la SPV HT

Loyers versés par la Société Exploitante à la SPV	131 230	191 237	60 007
Production stockée	463 808	-	- 463 808

Total Autres Produits d'exploitation	3 843 644	4 069 448	225 804
---	------------------	------------------	----------------

La Contribution Forfaitaire d'investissement (CFI) est en phase avec le montant prévu au modèle financier de substitution.

L'affichage de la CFI en produits d'exploitation est conforme au modèle contractuel, même si celle aurait pu figurer en dessous de l'EBE du fait qu'elle se rattache au cycle d'investissement. Comme chez l'exploitant, les montants de CFE1 et CFE2 sont plus élevés qu'au modèle financier de substitution.

La SPV comptabilise les contributions à la fois en produits et en charges d'exploitations, puisqu'elle les rétrocède à l'exploitant. L'écriture comptable liée aux CFE au niveau du compte de résultat de la SPV est donc quasiment nulle.

A noter qu'une écriture de production stockée de 464K€ prévue au modèle financier de substitution n'a pas été comptabilisée, générant un écart négatif de ce montant.

L'écart au global sur les **Autres produits d'exploitations** entre le réalisé et le modèle financier de substitution est de **+226K€**.

3) Charges d'exploitation

a. L'exploitant

Le CEP analytique transmis par le délégataire de l'exploitant indique **4 594 459€ de charges d'exploitation réalisées sur 2023**.

	Prévisionnel	Réalisé	Ecart vs Prévisionnel	
ACHATS ET VARIATION DES STOCKS	699 972	1 094 183	394 212	56%
SERVICES EXTERIEURS	535 830	1 141 649	605 819	113%
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	341 746	754 328	412 582	121%
Impôts et taxes	106 897	80 441	- 26 456	-25%
Charges de personnel	1 319 012	1 341 257	22 244	2%
AUTRES CHARGES DE GESTION COURANTE	185 847	182 602	- 3 245	-2%
Total charges d'exploitation	3 189 304	4 594 459	1 405 156	44,06%

Tous les postes sont en dépassement par rapport au modèle financier de substitution, sauf les impôts et taxes.

Sur les achats et variation des stocks (+394K€), l'écart est principalement porté sur les fluides, dont les montants forfaitaires ont été réindexés (en lien avec l'inflation).

Sur les services extérieurs (+606K€), l'écart provient principalement d'un dépassement sur l'entretien/maintenance courante et sur le GER. L'entretien de l'ensemble du site a été externalisé selon le délégataire.

Sur les autres services extérieurs (+413K€), l'écart provient de charges de personnel extérieur au service non prévues. Selon le délégataire, l'exploitant a dû faire appel à de l'intérim pour faire face à une fréquentation plus forte que prévue.

Les charges d'exploitation sont significativement plus élevées de +1 405K€ par rapport au prévisionnel (+44%), la sur fréquentation ayant engendré une hausse de certains coûts selon le délégataire. Ce dernier précise des charges ont été sous dimensionnées dans le CEP et se sont avérées nécessaires pour la bonne exploitation du site pour faire face à ce sur plus de fréquentation.

b. La SPV

Le total des **charges d'exploitation réalisées de la SPV** d'après le CEP analytique transmis par le délégataire est de **2 326 111€ sur 2023**.

	Prévisionnel	Réalisé	Ecart vs Prévisionnel
Frais de gestion	62 796	74 719	11 924
Taxes Diverses (en exploitation)	9 586	- 911	- 10 497
Entretien Maintenance	-	-	-
GER	-	-	-
Coûts des Fluides	-	-	-
<u>Compensations reversées à l'Exploitant</u>			
CFE1 - Quote Part versé à l'Exploitant	1 440 910	2 005 867	564 957
CFE2 - versé dans son intégralité à l'exploitant	176 172	246 436	70 264
			-
Total charges d'exploitation	1 689 463	2 326 111	636 648

L'écart entre le réalisé et le prévisionnel au global est de **+637K€**. Il correspond sensiblement à celui constaté sur les CFE indiquées en produits (en hausse vs prévisionnel).

4) Les résultats

a. L'exploitant

- i. Réalisé sur période du 20/02 au 31/12/2023, selon les comptes analytiques transmis par le délégataire

€	Prévisionnel	Réalisé	Ecart vs Prévisionnel	
Chiffre d'affaires	1 858 022	2 015 927	157 906	8%
Autres produits	1 617 081	3 000 915	1 383 834	86%
Produits d'exploitation	3 475 103	5 016 843	1 541 740	44%
Charges d'exploitation	3 003 457	4 411 858	1 408 401	47%
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	471 646	604 985	133 339	28%
Dotations aux amortissements et provisions	207 169	485 308	278 140	134%
<i>Dont Intéressement</i>	-	256 878	256 878	
Autres charges de gestion courante	185 847	182 602	- 3 245	-2%
Résultat d'exploitation (Rex)	78 631	- 62 925	- 141 556	-180%
Produits financiers	-	-	-	
Charges financières	-	-	-	
Résultat financier	-	-	-	
Produits exceptionnels	-	-	-	
Charges exceptionnelles	-	-	-	
Résultat exceptionnel	-	-	-	
IS	-	-	-	
RESULTAT NET	78 631	- 62 925	- 141 556	-180%

Sur la période du **20/02 au 31/12/2023**, l'**excédent brut d'exploitation (EBE) s'établit à 604 985€** selon le CEP analytique transmis par le délégataire, soit d'un niveau supérieur au prévisionnel de +133K€, grâce au gain sur les recettes.

Le taux de marge de l'EBE ressort à 30%.

Pour autant, le **Résultat d'exploitation (Rex) est négatif (-62 925€)**, s'expliquant :

- D'une part par un niveau de charges d'exploitation plus élevées : la sur fréquentation et la montée progressive en période de démarrage ayant engendré plus de coûts que prévus
- D'autre part par la comptabilisation, comme le prévoit le contrat, d'un intéressement à l'excédent brut d'exploitation reversé à la Personne Publique d'un montant de 256 878€, puisque l'EBE réalisé s'est avéré être supérieur au prévisionnel de l'avenant n° 2 sur la période du 20/02 au 30/06/2023.

Cet intéressement s'inscrit dans une dimension particulière pour cette 1^{ère} année, caractérisée par une période d'ouverture partielle (du 20/02 au 30/06/2023) et une autre d'ouverture totale, et diverses clauses spécifiques.

Cet intéressement a été calculé sur l'excédent brut d'exploitation de la période d'ouverture partielle, comme le prévoit l'avenant n°2.

Il n'y a pas de résultat financier ni de résultat exceptionnel selon le compte analytique de l'exploitant.

Sur la période du **20/02 au 31/12/2023**, le **résultat net de l'exploitant est donc négatif à - 62 925€, et d'un niveau inférieur de -142K€ par rapport au prévisionnel**. Le taux de marge nette est de -3% (vs 4% prévu au modèle financier).

ii. Résultat comptable 2023 de LS 33 (annexe 11 rapport CAC)

L'exploitant a transmis des éléments permettant de comprendre le résultat sur la période pré-exploitation de l'ouvrage.

Le résultat net comptable de LS 33 Mérignac au titre de la phase conception-construction en début d'année, soit sur la **période du 01/01 au 19/02, est de 164 586€**.

Ce résultat réalisé sur cette phase comprend 388K€ de produits correspondants à des compensations prévus à l'avenant 2 (120K€ pour manque à gagner et 262K€ pour surcoûts) et 224K€ de charges (principalement charges de personnel).

Les **éléments transmis** par l'exploitant pour **les deux périodes** ont ainsi permis de **faire le rapprochement avec le compte de résultat comptable global de l'année 2023** (rapport CAC annexe 11 du rapport annuel du délégataire).

Le montant indiqué en chiffre d'affaires dans le compte de résultat comptable 2023 de LS 33 Mérignac, soit 5,42M€, correspond bien à la somme des produits réalisés sur la période du 1^{er}

janvier au 19 février et de ceux réalisés du 20/02 au 31/12 inscrits dans le CEP analytique distincts de ces deux périodes.

Les compensations et contributions forfaitaires sont logiquement inscrites en chiffre d'affaires en comptabilité générale (en recettes d'activités annexes), même si elles sont indiquées en autres produits en comptabilité analytique.

Il réside quelques écarts sur certains postes entre le compte de résultat analytique et celui indiqué dans le rapport du CAC, mais l'exploitant a apporté des précisions concernant ces écarts.

Par exemple, l'intéressement à l'EBE sur la période d'ouverture partielle a été comptabilisé en impôt et taxes en comptabilité générale alors qu'il est indiqué dans une ligne en dessous de l'EBE dans le CEP analytique.

Il y a également des écarts sur le loyer SPV et les transferts de charges.

Il n'y a **pas d'écart sur le résultat net**.

Ainsi, le **Résultat net comptable de LS 33 Mérignac sur l'année 2023 est 101 661€**.

A noter que pour la construction du compte analytique sur la période du 20/02 au 31/12, l'exploitant a fait la distinction des flux correspond à la phase conception-construction et ceux de la phase exploitation à partir des données comptables extraites et retraitées au prorata-temporis (Balance et Grand-livre), en parallèle d'un traitement manuel par écriture et, le cas échéant, par facture (contrôle des produits et charges concernés et de leur objet afférent).

b. La SPV

€	Prévisionnel	Réalisé	Ecart vs Prévisionnel	
Produits d'exploitation	3 843 644	4 069 448	225 804	6%
Charges d'exploitation, dont	1 689 463	2 326 111	636 648	38%
CFE1 - Quote Part versé à l'Exploitant	1 440 910	2 005 867	564 957	39%
CFE2 - versé dans son intégralité à l'exploitant	176 172	246 436	70 264	40%
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	2 154 180	1 743 336	- 410 844	-19%
Dotations aux amortissements et provisions	2 200 378	2 262 585	62 207	3%
Résultat d'exploitation (Rex)	- 46 198	- 519 249	- 473 051	1024%
Produits financiers	-	-	-	
Charges financières	718 639	720 139	1 500	0%
Résultat financier	- 718 639	- 720 139	- 1 500	0%
Produits exceptionnels	766 444	13 715	- 752 729	-98%
dont Quote part de subvention virée au Compte de	-	978 980	978 980	
Charges exceptionnelles	-	-	-	
Résultat exceptionnel	766 444	992 695	226 251	30%
IS	- 11 201	-	11 201	-100%
RESULTAT NET	- 9 594	- 246 693	- 237 099	2471%

L'excédent brut d'exploitation (EBE) selon le CEP analytique transmis par le délégataire s'établit à 1 743 336€, soit d'un niveau inférieur au prévisionnel de -411K€ (-19%). C'est écart négatif est principalement induit par la non-comptabilisation d'un montant de production

stockée prévue au modèle financier.

Le modèle financier a été établi suivant le principe comptable dit de la “méthode globale”. Le plan d'affaires prévoyait à cet effet une écriture prévisionnelle de production stockée.

Cette méthode n'a finalement pas été retenue par le Commissaire aux comptes de la Société dans le cadre de l'élaboration des comptes. En conséquence, cette écriture purement comptable n'avait plus lieu d'être.

L'écart tient donc essentiellement d'une erreur d'appréciation de méthode comptable au moment du prévisionnel et ainsi d'une erreur de modélisation.

Les dotations aux amortissements étant plus élevées que l'EBE, **le Résultat d'exploitation ressort fortement négatif à -519K€**, et en recul de -473K€ par rapport au prévisionnel.

Les dotations aux amortissements sont par ailleurs en hausse de +62K€ par rapport au prévisionnel.

Le niveau de charges financières est conforme au prévisionnel.

Les produits exceptionnels comprennent une quote-part de subvention virée au compte de résultat pour 979K€, dont le montant est plus élevé qu'au prévisionnel (+213K€). Ce surplus permet de compenser une partie de la perte au niveau du Rex.

Le **Résultat net** ressort tout de même **négatif à -246 693€**, soit d'un niveau inférieur de – 237K€ par rapport au modèle financier de substitution.

A noter qu'en faisant abstraction de l'écriture de production stockée prévue au modèle financier, le résultat net prévisionnel serait de -473K€. Le résultat net réalisé serait donc supérieur de +227K€ par rapport à ce dernier.

Note sur le rapprochement entre le CEP analytique et la comptabilité générale (Comptes annuels 2023 annexe 5 du rapport annuel du délégataire)

Le **rapprochement** entre le CEP analytique et le compte de résultat comptable a été fait.

Il n'y a **pas d'écart entre le résultat net comptable et le résultat net du CEP analytique.**

Cependant, des écarts sont constatés sur certains postes entre les deux comptes de résultat, mais le délégataire a apporté des explications concernant ces écarts.

Par exemple, la CFI indiquée en produits d'exploitation dans le CEP analytique a été comptabilisée en produits exceptionnels en comptabilité générale, expliquant ainsi en grande partie l'écart constaté sur les produits d'exploitation entre les deux comptes de résultat.

Des écritures comptables de charges externes et de production immobilisée ont été passées dans les comptes annuels, mais elles n'apparaissent pas dans le compte de résultat analytique puisqu'elles se neutralisent (principe d'activation d'un actif au Plan comptable Général).

c. Résultats consolidés Exploitant + SPV

Le réalisé correspond à la consolidation des comptes analytiques de l'exploitant sur la période du 20/02 au 31/12 et de la SPV sur l'année entière 2023, selon les éléments transmis par le délégataire.

€	Prévisionnel	Réalisé	Ecart vs Prévisionnel	
Chiffre d'affaires	1 858 022	2 015 927	157 906	8%
Autres produits	3 843 644	4 818 060	974 417	25%
Total Produits d'exploitation	5 701 665	6 833 988	1 132 322	20%
Charges d'exploitation	3 261 686	4 668 267	1 406 582	43%
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	2 625 826	2 348 321	- 277 505	-11%
Dotations aux amortissements et provisions	2 407 546	2 747 894	340 347	14%
<i>Dont Intéressement</i>		256 878	256 878	
Autres charges de gestion courante	185 847	182 602	- 3 245	-2%
Résultat d'exploitation (Rex)	32 433	- 582 174	- 614 607	-1895%
Produits financiers	-	-	-	
Charges financières	718 639	720 139	1 500	0%
Résultat financier	- 718 639	- 720 139	- 1 500	0%
Produits exceptionnels	766 444	992 695	226 251	30%
Charges exceptionnelles	-	-	-	
Résultat exceptionnel	766 444	992 695	226 251	30%
IS	- 11 201	-	11 201	-100%
RESULTAT NET	69 037	- 309 618	- 378 655	-548%

Hormis l'intéressement exceptionnel sur l'excédent brut d'exploitation réalisé sur la période d'ouverture partielle du 20/02 au 03/06 en respect de l'avenant n°2 sur les comptes de l'exploitant, **il n'y a pas d'intéressement au bénéfice de la Personne publique sur l'EBE consolidé réalisé global 2023.**

En effet, **l'EBE consolidé réalisé s'élève à 2 348 321€, soit d'un niveau inférieur au plan d'affaires de -277K€.**

L'article 35 du contrat prévoit que « le Concessionnaire verserait à la Personne Publique un intéressement » dans « l'hypothèse où les Excédents Bruts d'Exploitation effectivement dégagés par l'exécution du Contrat seraient supérieurs aux prévisions » (et qui correspond au « CEP global » SPV + exploitant).

A noter qu'en intégrant l'EBE de l'exploitant réalisé sur la période préouverture (du 01/01 au 19/02), l'EBE consolidé réalisé serait de 2 561 220€, soit d'un niveau toujours inférieur de -65K€ par rapport à l'EBE consolidé prévisionnel.

Le résultat net de l'entité consolidée est donc de -309 618€, soit en dessous du prévisionnel de -379K€.

A noter qu'en intégrant le résultat net réalisé de l'exploitant sur la période préouverture (du 01/01 au 19/02), le résultat net consolidé réalisé serait de -119 804€, soit d'un niveau toujours inférieur de -189K€ par rapport au résultat net consolidé prévisionnel.

C. Le bilan / Le tableau des flux de trésorerie

a. La SPV

Point de vigilance : le Bilan prévisionnel du modèle financier de substitution n'est pas équilibré, l'actif n'étant pas égal au Passif.

En €	Réalisé		Prévisionnel	Réalisé	Variation R2023/P2023		Variation 2023/2022	
	2021	2022	2023	2023	2023 vs CEP		2023 vs 2022	
	N-2	N-1	CEP	N	Var en €	Var en %	Var en €	Var en %
Immobilisations corporelles brutes	27 244 810	46 030 902	47 937 751	49 245 307	1 307 556	3%	3 214 405	7%
Amortissements	0		2 200 378	2 262 585	62 207	3%	2 262 585	
Total actif immobilisé	27 244 810	46 030 902	45 737 373	46 982 722	1 245 349	3%	951 820	2%
Stocks			463 808		- 463 808	-100%	0	
Créances	9 227	9 227		111 918	111 918		102 691	1113%
Autres créances	910 853	387 726		2 349 182	2 349 182		1 961 456	506%
Disponibilités	568 905	7 160 904	1	1 908 993	1 908 992	190899200%	-5 251 911	-73%
CCA				7 673 403	7 673 403		7 673 403	
Total actif circulant	1 488 985	7 557 857	463 809	12 043 496	11 579 687	2497%	4 485 639	59%
TOTAL ACTIF	28 733 795	53 588 759	46 201 182	59 026 219	12 825 037	28%	5 437 460	10%
Capital social	37 000	37 000	55 278	56 000	722	1%	19 000	51%
Réserve et report à nouveau					-		0	
Résultat de l'exercice	0	0	4 108	-246 694	- 250 802	-6106%	-246 694	
Subventions d'investissement nettes	6 200 000	16 000 000	19 233 556	55 492 766	36 259 210	189%	39 492 766	247%
Capitaux propres	6 237 000	16 037 000	19 292 942	55 302 072	36 009 130	187%	39 265 072	245%
Provisions pour risques et charges					-		0	
Dettes financières	22 495 152	35 234 663	26 613 844	533 643	- 26 080 201	-98%	-34 701 020	-98%
Dettes fournisseurs	105	2 315 559		2 892 314	2 892 314		576 755	25%
Autres dettes	1 538	1 538	9 586	298 190	288 604	3011%	296 652	19291%
Passif circulant	22 496 795	37 551 759	26 623 430	3 724 147	- 22 899 283	-86%	-33 827 612	-90%
TOTAL PASSIF	28 733 795	53 588 759	45 916 372	59 026 219	13 109 847	29%	5 437 460	10%

Les investissements réalisés sur 2023 sont de 3 214 405€, portant le total des immobilisations brutes à 49 245 307€ à fin 2023, soit d'un niveau légèrement supérieur par rapport au Bilan prévisionnel du modèle financier de substitution (+1 308K€).

Les capitaux propres sont de 55.3M€ à fin 2023, en augmentation de +39.262M€ par rapport à 2022, principalement généré par la comptabilisation de subventions d'investissements (+39.493M€). A noter que le Bilan prévisionnel ne prévoyait pas un montant de subvention aussi important à fin 2023 (seulement 19M€).

Selon le délégataire, ce montant correspond au reliquat de la CFI qui était dû à la date de mise en service de l'ouvrage.

Le capital social a également augmenté de +19K€, passant à 56K€. Les capitaux propres intègrent le résultat net annuel négatif de -247K€.

La rentabilité financière, mesurée par résultat net / capitaux propres, est aujourd'hui de -0.45% à cause du résultat net négatif réalisé sur l'année.

En parallèle, les dettes financières diminuent de -34M€ par rapport à 2022, passant de 35M€ à 534K€. Par rapport au Bilan prévisionnel, l'écart est de -26M€.

Ainsi, la structure a procédé à un remboursement d'emprunt important. Selon le délégataire, cela correspond à la cession Dailly notifiée acceptée.

Le poids des capitaux propres étant très important grâce aux subventions et le niveau de dette financière étant en parallèle très peu élevé, le ratio de solvabilité ou d'autonomie financière (capitaux propres / total bilan) est de 94%, témoignant ainsi d'une certaine solidité financière à fin 2023.

L'actif circulant étant de 12M€ et le passif circulant de 3.7M€, le ratio de liquidité générale ressort à 3,77 (actif circulant / passif circulant). Dit autrement, la structure est en capacité de s'acquitter de ses dettes à court terme.

Le ratio d'endettement net, mesuré par la dette nette de trésorerie / capitaux propres est négatif (-0,02).

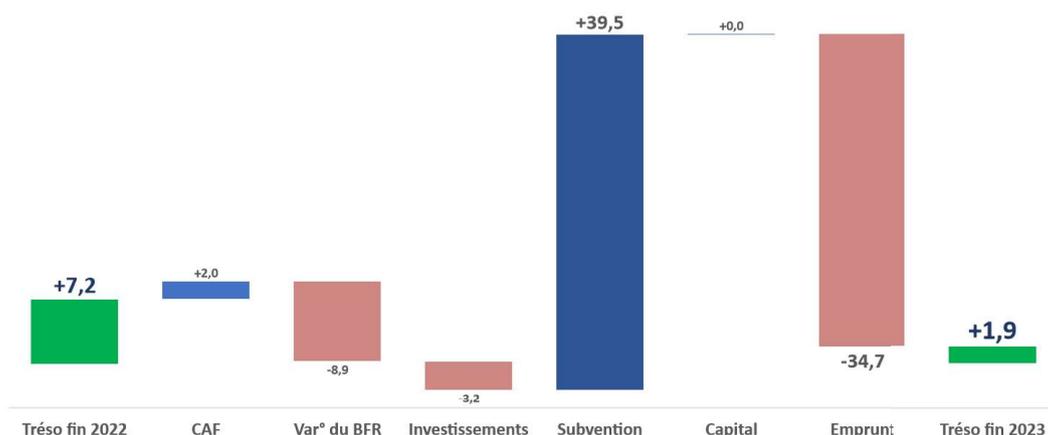
Le **Besoin en fonds de roulement (BFR)** est de 6 943 999€ à fin 2023, **soit une variation de BFR positive** de + 8 864 142€ par rapport à 2022, provenant principalement de la comptabilisation d'un montant significatif de charges constatées d'avances (7 673 403€). Selon le délégataire, ces CCA correspondent aux intérêts dus sur toute l'exploitation comptabilisés en une seule fois.

Dit autrement, cette variation de BFR positive induit un besoin en trésorerie.

La **trésorerie s'établit à 1 908 993€ à fin 2023, soit en recul de -5 251 911€ par rapport à 2022**. Malgré le fait que l'encaissement des subventions couvrent les décaissements des investissements et du remboursement de l'emprunt, la structure présente une position de trésorerie en recul par rapport à l'année précédente, causé principalement par la comptabilisation des charges constatés d'avance.

Les flux de trésorerie sont détaillés dans les deux tableaux suivants.

	En €	
	Réalisé	Réalisé
	2022 N-1	2023 N
RÉSULTAT NET	0	-246 694
Dotations aux amortissements et provisions		2 262 585
Reprises des amortissements et provisions		
Plus et moins values de cession		
Subventions virées au résultat		
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	0	2 015 891
Variation des stocks	0	0
Variation des créances clients	0	102 691
Variation des dettes fournisseurs	2 315 453	576 755
Variation du besoin en fonds de roulement d'exploitation	-2 315 453	-474 064
Variation des créances hors exploitation	-523 126	9 634 859
Variation des dettes hors exploitation	0	296 652
Variation du besoin en fonds de roulement hors exploitation	-523 126	9 338 206
- VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	2 838 580	-8 864 142
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	2 838 580	-6 848 251
Acquisitions d'immobilisations	-18 786 092	-3 214 405
Cessions d'immobilisations		
Subventions	9 800 000	39 492 766
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	-8 986 092	36 278 361
FLUX DE TRÉSORERIE DISPONIBLE (activité + investissements)	-6 147 512	29 430 110
Variation du capital		19 000
Dividendes versés		
Subventions d'investissement reçues		
Variation des comptes courants		
Emissions d'emprunts	12 739 511	-34 701 020
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	12 739 511	-34 682 020
VARIATION DE TRÉSORERIE	6 591 999	-5 251 910
TRÉSORERIE À L'OUVERTURE	568 905	7 160 904
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE	7 160 904	1 908 994



b. L'exploitant

Point de vigilance : le Bilan prévisionnel du modèle financier de substitution n'est pas équilibré, l'actif n'étant pas égale au Passif.

En €	Réalisé		Prévisionnel	Réalisé	Variation R2023/P2023		Variation 2023/2022	
	2021	2022	2023	2023	2023 vs CEP		2023 vs 2022	
	N-2	N-1	CEP	N	Var en €	Var en %	Var en €	Var en %
Immobilisations corporelles brutes			855 367	2 218 044	1 362 677	159%	2 218 044	
Amortissements			254 077	146 022	- 108 055	-43%	146 022	
Total actif immobilisé	0	351 302	601 290	2 072 022	1 470 732	245%	1 720 720	490%
Stocks				19 441	19 441		19 441	
Créances		242 811		2 096 082	2 096 082		1 853 271	763%
Autres créances		253 800	404 270	561 701	157 431	39%	307 901	121%
Disponibilités		20 886		151 689	151 689		130 803	626%
CCA				27 219	27 219		27 219	
Total actif circulant	0	517 497	404 270	2 856 132	2 451 862	606%	2 338 635	452%
TOTAL ACTIF	-	868 799	1 005 560	4 928 154	3 922 594	390%	4 059 355	467%
Capital social		10 000	50 000	10 000	40 000	-80%	0	0%
Réserve et report à nouveau				18 136	18 136		18 136	
Résultat de l'exercice		18 136	78 631	101 661	23 030	29%	83 525	461%
Subventions d'investissement nettes					-		0	
Capitaux propres	0	28 136	128 631	129 797	1 166	1%	101 661	361%
Provisions pour risques et charges				82 451	82 451		82 451	
Dettes financières		122 045	685 647	1 505 429	819 782	120%	1 383 384	1134%
Dettes fournisseurs		688 767	256 868	3 167 670	2 910 802	1133%	2 478 903	360%
Autres dettes		29 852	190 084		190 084	-100%	-29 852	-100%
PCA				42 809	42 809		42 809	
Passif circulant	0	840 664	1 132 599	4 798 359	3 665 760	324%	3 957 695	471%
TOTAL PASSIF	-	868 799	1 261 230	4 928 154	3 666 924	291%	4 059 355	467%

Les immobilisations brutes s'élèvent à 2 218 044€ à fin 2023, soit d'un niveau supérieur de + 1.363K€ au montant prévu au Bilan prévisionnel du modèle financier de substitution.

Les capitaux propres sont faibles au regard de leurs poids dans le Bilan (3% du passif). En parallèle, les dettes financières s'élèvent à 1.5M€.

Le ratio d'endettement net est en conséquence très élevé : 10,43 (dettes financières – trésorerie / capitaux propres).

Le BFR est négatif (-506K€), ainsi que sa variation (-284K€).

Le ratio de liquidité générale est relativement faible (0,6), en raison du niveau de disponibilités relativement peu élevées (152K€).

D. Les perspectives : une première année d'exploitation complète en 2024

L'année 2024 sera la 1^{ère} année complète en exploitation pour l'AquaStadium. Après une année 2023, partielle et avec une ouverture bouleversée par la gestion juridique de différents recours contre le projet, l'année 2024 se profile, notamment en termes de fréquentation, sur de très bonnes bases compte tenu du démarrage observé sur l'année 2023. Des ajustements opérés en fin d'année 2023 sur l'exploitation laissent entrevoir des optimisations du concessionnaire et une meilleure exploitation de l'équipement, notamment des espaces (restauration, waterjump) moins performant que prévus en 2023.

Un nouvel avenant au contrat doit venir régulariser les difficultés rencontrées quant à l'indexation des contributions et des tarifs, rencontrées depuis l'ouverture de l'équipement. En effet, des erreurs dans la rédaction de certains indices, notamment concernant les fluides, ont perturbé le calcul du coefficient d'indexation prévu au Contrat de concession, induisant des difficultés quant à la comptabilisation des contributions de la Personne Publique.

Annexe 1 : Rappel historique sur le contrat

Le contrat initial – 03/2020

Bordeaux Métropole (BM), coordonnateur du groupement d'autorités concédantes formé par BM et VM, a décidé, par délibération en date du 14 février 2020, de désigner le groupement Eiffage – UCPA – Dalkia – Banque des territoires concessionnaire de service public. Ce contrat a pris effet, à sa date de notification au concessionnaire, soit le 20 mars 2020, et ce, pour une durée de 22,5 ans, soit jusqu'au 20 septembre 2042.

Le Contrat a pour objet une mission globale incluant la conception, la construction, le financement, la maintenance, le gros entretien-renouvellement et l'exploitation du stade nautique métropolitain à Mérignac, y compris la gestion du service public. Ce complexe aquatique est implanté au sein du complexe sportif Robert Brettes.

L'ambition du projet est de doter la métropole d'un complexe aquatique mêlant apprentissage de la nage, loisirs, détente, bien être, pratique sportive et en capacité d'accueillir des compétitions de natation d'envergure (bassin principal intérieur de 50 m doté de 10 couloirs et présence de gradins).

Avenant 1 – 11/2022

L'avenant n°1 a pour objet :

- d'entériner diverses modifications du Contrat de Concession survenues lors de la phase de conception-construction et leurs incidences financières, telles que :
 - les modifications de Projet résultant des études ou consécutivement à des demandes de la Personne Publique ou pour des considérations d'ordre technique et/ou organisationnel ;
 - les ajustements des conditions d'exécution du Contrat, en application des tarifs effectifs du réseau de chaleur, comme prévu au contrat.
- de procéder aux adaptations du Contrat de Concession, compte tenu de certaines contraintes temporelles, nécessités organisationnelles ou prescriptions nouvelles concernant la fin de la phase de conception construction et la phase d'exploitation, et ainsi entériner les précisions suivantes :
 - les définitions ;
 - le décalage de notification et de ses impacts sur le calendrier du Projet et la phase exploitation ;
 - la modification de la date de remise de l'inventaire ;
 - la dissociation des notions de Mise en service et Ouverture au Public ;
 - la modification des modalités d'indexation des tarifs ;
 - la modification de la grille tarifaire et la grille des tarifs applicable à l'ouverture au public ;
 - l'insertion des obligations résultant de la Loi du 24.08.2021 relative au respect des principes de la République.

Avenant 2 – 01/2023

L'Avenant n°2 a pour objet d'organiser les conséquences de la suspension du permis de construire et du report des Travaux de Finition qui en résulte, en définissant :

- les conditions d'une ouverture partielle au public de l'Ouvrage, et les ajustements des conditions d'exécution du Contrat de Concession en résultant, telles que :
 - les obligations attachées à l'exploitation de l'Ouvrage ;
 - l'adaptation du Compte d'exploitation prévisionnel et une Contribution Forfaitaire d'Exploitation Exceptionnelle ;
- les adaptations nécessaires pour prendre en compte la suspension du permis de construire, telles que :
 - les modalités de prise en charge des surcoûts en résultant pour le Concessionnaire ;
 - le décalage de la date de fin du Contrat de Concession ;
 - le délai maximal de levée des Réserves à la Constatation de Conformité ;
- les conditions de suivi et d'ajustement de l'exécution du Contrat.

Annexe 2 : Contributions versées par la Personne Publique

K€ HT valeur 12/2019	Montant total	Répartition %		Répartition K€	
		BM	Mérignac	BM	Mérignac
Participation initiale – <i>Coût de la construction et de son financement</i>	20 000	57%	43%	11 400	8 600
Contribution Forfaitaire d'Investissement – <i>Coût de la construction et de son financement</i>	29 986	57%	43%	17 092	12 894
Total contributions d'investissement	49 986	100%		28 492	21 494
Contribution Forfaitaire d'Exploitation 1 – <i>Contraintes de service public</i>	28 071	40%	60%	11 228	16 843
Contribution Forfaitaire d'Exploitation 2 – <i>Scolaires, clubs et associations</i>	3 977		100%	0	3 977
Total contributions d'exploitation	32 048	100%		11 228	20 820
Total contributions	82 034	100%		39 720	42 314

Données prévues au Contrat initial

Annexe 3 : Liste des documents financiers transmis par le concessionnaire

- Le rapport annuel
- La balance générale
- La liasse fiscale
- Des extraits de comptes

Annexe 4 : Rappel des procédures juridiques et recours contre le projet

Contexte juridique

Mars 2020	<ul style="list-style-type: none">● Le projet a fait l'objet d'une demande d'examen « au cas par cas » par aux services de l'Etat. L'arrêté préfectoral du 13 mars 2020 précise que le projet n'est pas soumis à réalisation d'une étude d'impact.
Octobre 2020	<ul style="list-style-type: none">● Un permis de construire est accordé à la SAS Stade Nautique Mérignac le 5 octobre 2020. Le démarrage des travaux de construction débute le 12 octobre.
Juillet 2020	<ul style="list-style-type: none">● Craignant une nuisance sonore liée au projet de construction d'un water-jump et de ses toboggans extérieurs, les riverains ont introduit au cours de l'été 2020 plusieurs recours contentieux. L'implantation du water-jump a toutefois été modifiée par un déplacement de l'ouvrage, la réduction de sa hauteur et la construction d'un mur antibruit, faisant écran avec les habitations proches.
Décembre 2020 Février 2021 Mars 2021	<ul style="list-style-type: none">● Les requérants déposent un recours contre le permis de construire le 4 décembre 2020. Mais, les travaux ayant débuté, les riverains font une requête en référé suspension, laquelle est rejetée en mars 2021, rejet confirmé par le Conseil d'Etat en avril 2021.
Juin 2022	<ul style="list-style-type: none">● Un permis de construire modificatif est accordé le 7 juin 2022.
Septembre 2022	<ul style="list-style-type: none">● faisant suite à l'audience publique du 16 juin 2022, tous les moyens présentés sont écartés mais le tribunal administratif, jugeant qu'une erreur de droit avait été commise par l'Autorité environnementale en dispensant le projet d'étude d'impact, prononce le 14 septembre 2022 un sursis à statuer et donné un délai de 20 mois pour produire une étude d'impact portant sur l'ensemble du complexe sportif Robert Brettes.
Octobre 2022	<ul style="list-style-type: none">● Une nouvelle requête en référé suspension / référé environnement, présentée par les riverains le 26 septembre 2022, aboutit à une suspension du permis de construire le 24 octobre 2022.
Novembre 2022	<ul style="list-style-type: none">● Conjointement, le 21 novembre 2022, la ville de Mérignac, Bordeaux Métropole et la SAS Stade Nautique de Mérignac font appel de la décision du 14 septembre 2022, au motif que la construction et les modifications au sein du complexe s'inscrivent dans une opération d'aménagement inférieure à 10 ha n'imposant pas de ce fait une étude d'impact. L'étude d'impact est toutefois initiée au mois de novembre 2022.
Avril 2023	<ul style="list-style-type: none">● Le Conseil d'Etat annule la suspension du permis de construire le 17 avril 2023 et les travaux ont pu reprendre.
Juin 2023	<ul style="list-style-type: none">● L'ouverture au public de l'équipement a eu lieu le 25 juin 2023.
Mai 2024	<ul style="list-style-type: none">● L'étude d'impact dont le terme était fixé au 15 mai 2024 est à présent achevée. L'article R 123-1 du Code de l'environnement fait obligation de procéder à une enquête publique pour tout projet soumis à étude d'impact.
Septembre / octobre 2024	<ul style="list-style-type: none">● L'enquête publique est menée, avec une remise du rapport final du commissaire enquêteur en octobre 2024.