

Arrondissement de Grasse

**COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Siège social:
Hôtel de Ville
Cours Massena - CS 82205
06605 ANTIBES CEDEX


**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
SOPHIA ANTIPOLIS**

Séance du 21 février 2022

Effectif légal	Présents ou Représentés	Procurations + Absents
80	48	32

N° de la séance : 20

Objet de la délibération: Direction du Patrimoine - Gestion du complexe aquatique Nautipolis - Concession de service public - Avenant n°3

	Original ▪ Expédition certifiée conforme à l'original Pour le Président, Le Directeur Général des Services Stéphane PINTRE
--	--

N° Enregistrement : CC.2022.020

Date de la convocation : Le 15/02/2022
Certifié exécutoire compte tenu
de l'affichage en date du 14 MARS 2022
de la réception s/Préfecture en date du 11 MARS 2022
Pour le Président, La Responsable de Service  Corinne SAINTE

L'an deux mil vingt-deux et le 21 février à 16h, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, régulièrement convoqué conformément aux dispositions des articles L 5211-1, L 2121-10 et L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, Espaces du fort carré, avenue du 11 novembre à Antibes, en session ordinaire du mois de février, sous la présidence de Monsieur Jean LEONETTI, Président de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, Maire d'Antibes Juan-Les-Pins.

PRESENTS :

Jean LEONETTI, Joseph CESARO, Jean-Pierre DERMIT, Jean-Bernard MION, Michel ROSSI, Gérald LOMBARDO, Frédéric POMA, Emmanuel DELMOTTE, Jean-Pierre CAMILLA, Thierry OCCELLI, Eric MELE, Sophie NASICA, Gilbert TAULANE, Gilbert HUGUES, Richard THIERY, Dominique TRABAUD, René TRASTOUR, Alexis ARGENTI, Michèle MURATORE, Eric CHALVIN, Jacques GENTE, Marguerite BLAZY, Monique GAGEAN, Marie-Rose BENASSAYAG, Christian LATY, Thérèse DARTOIS, Henriette VENTRE, Albert CALAMUSO, Sylvie MARCHAND, Denis FERRER, Serge JOVER, Bernard GARNIER, Marie ANASSE, Serge AMAR, Michel MANAGO, Marinette LANGLAIS, Christophe FONCK, Françoise THOMEL, Carole BONAUT, Nathalie DEPETRIS, Claire BAES, Elisabeth DEBORDE, Olivia LEVINGSTON, Hassan EL JAZOULI, Marion MUSSO, Céline LAMBIN, Xavier WIIK, Arnaud VIE

PROCURATIONS :

Lionnel LUCA à Jean LEONETTI, Georges VAZIA à Eric CHALVIN, Yves DAHAN à Hassan EL JAZOULI, Audouin RAMBAUD à Jacques GENTE, Geneviève PIERRAT à Frédéric POMA, Simone TORRES-FORET DODELIN à Marguerite BLAZY, Eric DUPLAY à Serge AMAR, David SIMPLOT à Hassan EL JAZOULI, Marc BORIOSI à Jean-Bernard MION, Isabelle GARCIA à Gérald LOMBARDO, Alexia MISSANA à Xavier WIIK

ABSENTS :

Kevin LUCIANO, Jean-Pierre MASCARELLI, Marc Malfatto, Jean-Paul ARNAUD, Georges TOSSAN, François WYSZKOWSKI, Anne-Marie BOUSQUET, François ZEMA, Marika ROMAN, Catherine LANZA, Christophe ETORE, Martine SAVALLI, Laurence HARTMANN, Eric PAUGET, Valérie ROLLAND, Marie OZENDA, Aline ABRAVANEL, Khéra BADAOU, HUGUENIN VUILLEMIN, Alain BERNARD, Delphine CAROSI, Cédric BOURGON

Les Délégués communautaires présents formant la majorité des membres en exercice, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire pris au sein du Conseil.

Monsieur Xavier WIIK, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions, qu'il a acceptées.

Monsieur HUGUES,

Par délibération n°CC.2016.177 du 19 décembre 2016, le Conseil Communautaire a approuvé à l'unanimité, après avis de la Commission Consultative des Services Publics Locaux du 12 décembre 2016, le principe d'une délégation de service public (DSP), au sens des dispositions des articles L.1411-1 et suivants du C.G.C.T. pour la prise en charge d'une gestion globale du complexe aquatique communautaire NAUTIPOLIS.

Par délibération n°CC.2017.153 en date du 18 décembre 2017, le Conseil Communautaire a approuvé le choix de la société SAS ACTION DEVELOPPEMENT LOISIR / ADL - Espace RECREA pour assurer l'exploitation du complexe aquatique communautaire NAUTIPOLIS dans le cadre du contrat de concession. Le contrat a, par la suite, été transféré à la Société dédiée, la SNC « Nautipolis ». Le contrat de concession de service public a été signé le 20 décembre 2017, et a pris effet le 4 janvier 2018 jusqu'au 31 décembre 2027.

Par délibération n°CC.2020.093 en date du 27 juillet 2020, le Conseil Communautaire a approuvé un avenant n° 1 au contrat de concession.

Puis, par délibération n°CC.2020.289 en date du 21 décembre 2020, le Conseil Communautaire a approuvé un avenant n° 2 au contrat de concession, qui a eu pour objet :

- De prévoir le versement échelonné d'une indemnité d'imprévision ;
- De proroger la durée de la concession afin de rétablir l'équilibre économique du contrat ;
- De modifier les dispositions relatives à l'Article 28 correspondant à « la Tarification - Evolution des tarifs » consistant au maintien de la grille tarifaire des scolaires jusqu'à l'échéance du contrat de concession ;
- De modifier les dispositions relatives à l'Article 7 et 29 relatif à la Redevance d'Occupation du Domaine Public.

Devant la propagation du virus SARS-CoV-2, l'état d'urgence sanitaire déclaré par la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19 a été prorogé par la Loi n°2021-160 du 15 février 2021. En application des textes, Nautipolis, établissements recevant du public de type X, a subi une fermeture au public jusqu'au 25 mai 2021. La réouverture du 25 mai 2021 fût partielle puisque seuls les scolaires avaient accès, l'ouverture au tout public ayant pu se faire le 8 juin 2021.

La diminution drastique de la fréquentation et des recettes correspondantes, par rapport aux prévisions réalisées lors de l'élaboration du contrat, étant la conséquence directe de la crise sanitaire et des mesures de fermeture de ce type d'établissement prises par les autorités, elle se trouve être la cause directe des difficultés financières imprévisibles rencontrées par le Concessionnaire dans la poursuite de l'exécution du contrat.

Par conséquent et devant un déficit d'exploitation étant la conséquence directe de la pandémie COVID 19, autrement dit d'un événement imprévisible, indépendant de l'action du Concessionnaire et ayant entraîné un bouleversement temporaire de l'économie du contrat, il a été convenu entre les parties d'établir un avenant visant à déterminer les modifications du contrat apparues nécessaires, afin notamment de tirer les conséquences de la pandémie sur la poursuite de l'exécution du contrat.

Compte tenu de ce qui précède et en application des articles suivants du Code de la Commande Publique :

L6 (...)

3° Lorsque survient un évènement extérieur aux parties, imprévisible et bouleversant temporairement l'équilibre du contrat, le cocontractant, qui en poursuit l'exécution, a droit à une indemnité ;

R.3135-5

Le contrat de concession peut être modifié lorsque la modification est rendue nécessaire par des circonstances qu'une autorité concédante diligente ne pouvait pas prévoir. (...)

Il est proposé de prévoir un avenant n°3 au contrat ayant pour objet de tirer les conséquences de la crise sanitaire en intégrant les modifications dans l'exécution de ce dernier qui sont apparues nécessaires, notamment l'adaptation des conditions financières par le versement d'une indemnité d'imprévision. L'objet de l'avenant est donc de prévoir le versement échelonné d'une indemnité de 359 000€ selon le Compte d'Exploitation joint en Annexe à l'avenant 3.

Le complexe aquatique Nautipolis permet aux habitants du territoire de la C.A.S.A. et des communes avoisinantes de disposer d'un espace alliant de multiples activités sportives à un espace bien être, au sein d'un établissement proposant des activités attractives. Par ailleurs, de nouveaux investissements (en cours de réalisation), tels que l'agrandissement du bassin extérieur ainsi que la couverture de la terrasse du restaurant sont autant d'éléments qui rendent cet établissement encore plus qualitatif.

Il convient de rappeler que les actifs immobiliers actuels liés à Nautipolis figurant au bilan de la C.A.S.A. s'élèvent à 14 053 862,45 € HT.

Il est donc proposé au Conseil Communautaire :

- d'approuver l'avenant n°3 au contrat de concession de service public du complexe aquatique, conclu avec le Concessionnaire la SNC Nautipolis, ainsi que les incidences financières qui en découlent, dont le projet est joint en annexe ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ledit avenant, ainsi que tous les actes afférents à son exécution.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, OUI L'EXPOSE DE LA VICE-PRESIDENTE ET APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE, DECIDE :

- d'approuver l'avenant n°3 au contrat de concession de service public du complexe aquatique, conclu avec le Concessionnaire la SNC Nautipolis, ainsi que les incidences financières qui en découlent, dont le projet est joint en annexe ;
- d'autoriser Monsieur le Président à signer ledit avenant, ainsi que tous les actes afférents à son exécution.

AINSI FAIT ET DELIBERE
A ANTIBES LE 21 février 2022
Suivent les signatures
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Jean LEONETTI

Avenant 3 COMPTE D'EXPLOITATION PREVISIONNEL - CASA - Nautipolis

Ce Compte d'Exploitation Prévisionnel a été établi sur la base des investissements à réaliser par la CASA, conformément à l'annexe 3 et à l'annexe 6 du contrat.

RECETTES TTC (valeur mai 2017, en € constants)	4 janvier 2018 - 31 décembre 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Moyenne
A. RECETTES COMMERCIALES												
Entrées	1 009 220	1 070 659	1 108 837	1 114 619	1 120 458	1 120 458	1 120 458	1 120 458	1 120 458	1 120 458	1 120 458	1 102 608
Entrées à l'espace aquatique	813 544	829 294	832 280	835 295	838 341	838 341	838 341	838 341	838 341	838 341	838 341	834 046
Entrées à l'espace aquatique + bien-être	195 676	241 365	276 558	279 323	282 117	282 117	282 117	282 117	282 117	282 117	282 117	268 562
Pass-activités	375 350	379 104	382 895	386 723	390 591	390 591	390 591	390 591	390 591	390 591	390 591	386 762
Abonnements	872 500	983 679	991 940	1 000 283	1 008 710	1 008 710	1 008 710	1 008 710	1 008 710	1 008 710	1 008 710	990 066
Connect +	-	81 000	99 630	125 534	125 534	125 534	125 534	125 534	125 534	125 534	125 534	105 937
Restauration	547 000	547 000	547 000	547 000	547 000	547 000	547 000	547 000	547 000	547 000	547 000	547 000
Bistro	465 000	465 000	465 000	465 000	465 000	465 000	465 000	465 000	465 000	465 000	465 000	465 000
Snack	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000
Recettes annexes	176 000	181 000	181 000	181 000	181 000	181 000	181 000	181 000	181 000	181 000	181 000	180 500
Boutique	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000
Distributeurs	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Locations (salle de réunion, salle de cours collectifs, espace bien-être...)	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000	36 000
sous-total recettes commerciales TTC	2 980 070	3 242 442	3 311 302	3 355 159	3 373 292	3 373 292	3 373 292	3 373 292	3 373 292	3 373 292	3 373 292	3 312 873
Sous total recettes commerciales HT	2 521 801	2 740 444	2 797 827	2 834 375	2 849 486	2 849 486	2 849 486	2 849 486	2 849 486	2 849 486	2 849 486	2 799 136
B. RECETTES DE SERVICE PUBLIC												
Scolaires du 1er degré de la CASA	37 260	37 260	37 260	37 260	37 260	37 260	37 260	37 260	37 260	37 260	37 260	37 260
Scolaires du 2nd degré de la CASA	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000	33 000
Clubs et associations sportives	58 110	58 110	58 110	58 110	58 110	58 110	58 110	58 110	58 110	58 110	58 110	58 110
sous-total recettes de service public TTC	128 370	128 370	128 370	128 370	128 370	128 370	128 370	128 370	128 370	128 370	128 370	128 370
Sous total recettes de service public HT	106 975	106 975	106 975	106 975	106 975	106 975	106 975	106 975	106 975	106 975	106 975	106 975
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES HT	2 628 776	2 847 419	2 904 802	2 941 350	2 956 461	2 956 461	2 956 461	2 956 461	2 956 461	2 956 461	2 956 461	2 906 111

CHARGES HT (valeur mai 2017, en € constants)	4 janvier 2018 - 31 décembre 2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Moyenne
Achats matières première boutique	72 222	72 222	72 222	72 222	72 222	72 222	72 222	72 222	72 222	72 222	72 222	72 222
Achats matières première restaurant	175 040	175 040	175 040	175 040	175 040	175 040	175 040	175 040	175 040	175 040	175 040	175 040
Fluides	387 671	356 928	356 928	356 928	356 928	356 928	356 928	356 928	356 928	356 928	356 928	360 003
Eau	135 470	135 470	135 470	135 470	135 470	135 470	135 470	135 470	135 470	135 470	135 470	135 470
Electricité	182 113	182 113	182 113	182 113	182 113	182 113	182 113	182 113	182 113	182 113	182 113	182 113
Gaz	70 088	70 088	70 088	70 088	70 088	70 088	70 088	70 088	70 088	70 088	70 088	70 088
Maintenance de niveau 1 à 3 des installations techniques	193 216	193 216	193 216	193 216	193 216	193 216	193 216	193 216	193 216	193 216	193 216	193 216
Main d'œuvre et pièces	136 927	136 927	136 927	136 927	136 927	136 927	136 927	136 927	136 927	136 927	136 927	136 927
Produits de traitement d'eau des bassins	28 304	28 304	28 304	28 304	28 304	28 304	28 304	28 304	28 304	28 304	28 304	28 304
Analyses ARS des eaux de bassins	21 000	21 000	21 000	21 000	21 000	21 000	21 000	21 000	21 000	21 000	21 000	21 000
Analyses légionnelle	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200
Analyses d'air	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200
Contrôles réglementaires gaz - edf - extincteurs - système de sécurité - désenfumage	4 585	4 585	4 585	4 585	4 585	4 585	4 585	4 585	4 585	4 585	4 585	4 585
Contrats de maintenance	36 235	33 235	36 235	33 235	36 235	33 235	36 235	33 235	36 235	33 235	33 235	34 735
Maintenance de niveaux 1 à 3 sur le matériel d'exploitation, aménagements intérieurs, etc.	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Sous-traitance nettoyage	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000
Entretien espaces verts et extérieurs	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Sécurité et Médiation	75 000	37 200	37 200	37 200	37 200	37 200	37 200	37 200	37 200	37 200	37 200	40 980
Frais de personnel	1 330 321	1 400 673	1 437 458	1 454 458	1 472 458	1 487 458	1 487 458	1 487 458	1 487 458	1 487 458	1 487 460	1 453 266
CICE*	53 214	53 214	53 214	53 214	53 214	53 214	53 214	53 214	53 214	53 214	53 214	53 214
Prestataires extérieurs (cours de fitness)	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000
Déplacements	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000	16 000
Impôts et taxes (hors taxe foncière)	11 127	11 513	11 629	11 600	11 461	11 429	11 404	11 378	11 353	11 327	11 327	11 422
CVAE	8 727	9 113	9 229	9 200	9 061	9 029	9 004	8 978	8 953	8 927	8 927	9 022
CFE - refacturation à l'€ l'€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TEOM - refacturation à l'€ l'€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SACEM & SPRÉ	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400	2 400
Autres taxes (TILPE) - refacturation à l'€ l'€	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Assurances (RC + risques locatifs)	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000	13 000
Promotion-Communication	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100
Autres charges	58 955	60 057	60 347	60 531	60 607	60 607	60 607	60 607	60 607	60 607	60 607	60 353
Frais de structure	73 845	84 845	86 845	86 845	86 845	86 845	86 845	86 845	86 845	86 845	86 845	85 345
Honoraires liés à la création et à la gestion de la société dédiée (experts comptables, CAC...)	3 800	3 800	3 800	3 800	3 800	3 800	3 800	3 800	3 800	3 800	3 800	3 800
Frais liés à la caution bancaire	1 455	1 455	1 455	1 455	1 455	1 455	1 455	1 455	1 455	1 455	1 455	1 455
Licence concept "Connect +"	-	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	3 600
Location du matériel	-	19 000	19 000	19 000	19 000	22 000	22 000	22 000	22 000	22 000	26 000	19 300
Retrocession prescription médicale	-	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	3 600
Rémunération fermière	56 183	104 034	105 033	126 153	137 304	114 032	113 906	119 980	119 654	77 086	77 086	107 317
Redevance	-	-	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	12 000
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION HT	2 647 958	2 734 105	2 792 294	2 827 569	2 862 657	2 851 354	2 854 202	2 857 051	2 859 899	2 818 308	2 818 308	2 810 540
EBE	-	19 182	113 314	112 509	113 781	93 804	105 107	102 259	99 410	96 562	138 153	95 572
GER (installations techniques, matériel d'exploitation) - provision transparente	-	-	5 000	10 000	15 000	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	17 000	11 500
GER Avenant 1 modif article 25.7	-	-	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000
Dotations aux amortissements	62 920	96 360	94 360	94 360	73 110	72 110	72 110	72 110	72 110	116 550	116 550	82 610
Frais de financement des investissements	6 000	16 954	13 148	9 421	5 694	15 997	13 149	10 300	7 452	4 604	4 604	10 272
TOTAL CHARGES d'INVESTISSEMENT HT	68 920	113 314	154 508	155 781	135 804	147 107	144 259	141 410	138 562	180 154	180 154	137 982
Compensation exceptionnelle pour sécurité	94 282											94 282
Avenant 2 Indemnité			200 000	200 000	100 000	100 000	100 000					140 000
Avenant 3 Indemnité					119 000	120 000	120 000					
Compensation pour non réalisation des travaux de séparation du réseau d'eau	-	30 743	30 743	30 743	30 743	30 743	30 743	30 743	30 743	30 743	30 743	27 669
Compensation relatif transfert de la charge du Plan Prévisionnel de Renouvellement	-	-	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	42 000	33 600

* sur la base d'un CICE à 6% de la masse salariale

AR réceptionné - Imprimer

Date de l'acte : 21/02/2022
Numéro : CC_2022_020
Nature : DE - Deliberations
Objet : Gestion du complexe aquatique Nautipolis - Concession de service public - Avenant n.3
Matière : 3.5 - Autres actes de gestion du domaine public

Interlocuteur

Nom : LE GRATIET Véronique

Suivi des transactions**Accusé d'envoi**

Identifiant : cduRDLO

Accusé de réception préfecture

Date de réception : 11/03/2022
Identifiant : 006-240600585-20220221-CC_2022_020-DE

Acte reçu

Date : 21/02/2022
Numéro interne : CC_2022_020
Code nature : 1
Code matière 1 : 3
Code matière 2 : 5
Objet : Gestion du complexe aquatique Nautipolis - Concession de service public - Avenant n.3
Classification utilisée : 29/08/2019
Document : 99_DE-006-240600585-20220221-CC_2022_020-DE-1-1_1.PDF

Annexes

Nombre : 1
99_SE-006-240600585-20220221-CC_2022_020-DE-1-1_2.PDF

N