

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DES DELEGATIONS DE SERVICE PUBLIC

A – IDENTIFICATION DU POUVOIR ADJUDICATEUR

Ville de Pau

B – NATURE DE LA COMMISSION

Pour le présent avis, les membres sont réunis en :

- Commission d'Appel d'offres (Article L 1414-2 du CGCT)
- Commission informelle MAPA ou marchés subséquents (selon Guide achat interne)
- Commission des délégations de service public (Article L.1411-5 CGCT)

C – OBJET DU CONTRAT

COMMISSION DES DSP
RENOUVELLEMENT DU CONTRAT DE CONCESSION DE SERVICE PUBLIC RELATIF A LA
GESTION, L'ANIMATION ET L'EXPLOITATION DES HALLES DE PAU ET DE LA TOUR DU
COMPLEXE DE LA REPUBLIQUE

D – COMPOSITION DE LA COMMISSION

Lors de sa réunion en date du jeudi 24 octobre 2024, la Commission était composée comme suit :

D1 - Membres à voix délibérative :

Nom et prénom	Qualité <i>(Président, Titulaire ou Suppléant)</i>	Présence
M. CAPERAN	Président délégué	P (à distance)
M. DAVAN	Titulaire	P (à distance)
M. GIRAUX	Titulaire	P (à distance)
Mme BUSSY	Titulaire	P (à distance)

D2 - Membres à voix consultative :

Nom et prénom	Qualité	Présence
	DDPP	A
	Trésorerie Municipale	A

E – FONCTIONNEMENT DE LA COMMISSION

■ **Le quorum est atteint :**

OUI NON

■ **La commission des délégations de service public :**

peut valablement délibérer

ne peut pas valablement délibérer

■ **Secrétariat de la commission des délégations de service public :**

Mme Laure HARISTOY
Directrice Adjointe des Finances et Affaires Juridiques

Membre du Service opérationnel compétent :
M. Laurent USIETO (à distance)
M. Didier CELEBRIN (à distance)

F1 – AVIS –

■ Décision de la commission :

Après avoir pris connaissance du rapport d'analyse de la candidature, qui fait partie intégrante du présent procès-verbal, la commission émet un avis favorable :

- sur la candidature de la SPL HALLES ET REPUBLIQUE dans le cadre du renouvellement du contrat de concession de service public relatif à la gestion, l'animation et l'exploitation des Halles de Pau et de la tour du Complexe de la République ;
- sur le projet de contrat de concession à attribuer à la SPL HALLES ET REPUBLIQUE à compter du 1^{er} janvier 2025

■ Résultat des votes :

POUR : 4

CONTRE : /

ABSTENTION : /

The screenshot shows a Microsoft Teams meeting window titled "CAO DSP". The meeting controls at the top include options for Conversation, Participants, Lever la main, Réagir, Affichage, Notes, Salles, Applis, Autres, Caméra, Microphone, Partager, and Quitter. The main area displays four video thumbnails of participants: BUSSY Marion, DAVAN Frédéric, CAPERAN Michel, and GIRAUD Pascal. A chat window on the right, titled "Conversation de la réunion", shows a message from CAPERAN Michel at 16:30: "avis favorable". Below it, a "Dernière lecture" section shows messages from DAVAN Frédéric (16:31) and BUSSY Marion (16:32), both stating "Avis favorable pour les 2" and "Favorable" respectively. GIRAUD Pascal (16:32) also states "Favorable". The Windows taskbar at the bottom shows the time as 16:33 on 24/10/2024.

Direction des Finances et des Affaires Juridiques

**Renouvellement du contrat de concession relatif à la gestion,
l'animation et l'exploitation des Halles de Pau et de la tour du
Complexe de la République**

**Analyse de la candidature de la SPL Halles et République et projet
de contrat de concession**

PRÉAMBULE

1. Présentation des Halles de Pau

Les Halles de Pau sont un équipement public propriété de la Ville de Pau, situé 8 rue Carnot – 64000 PAU, mis en service le 12 septembre 2018.

L'équipement est exploité par la Société Publique Locale (SPL) Halles et République depuis le 1^{er} janvier 2022 dans le cadre d'un contrat de concession de service public expirant le 31 décembre 2024.

Ces sociétés sont notamment compétentes pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial ou toutes autres activités d'intérêt général.

Elles exercent leurs activités exclusivement pour le compte de leurs actionnaires et sur le territoire des communes et des groupements de communes qui en sont membres, auxquels elles peuvent confier sans mise en concurrence préalable la gestion de services publics industriels et commerciaux ou toute autre activité d'intérêt général.

La SPL Halles et République dispose d'un capital social de 400 085 € réparti comme suit en 1 127 actions d'une valeur nominale de 355,00 € :

	Après réduction de capital	%	Nombre d'actions	Valeur nominale des actions
VdP	285 775,00 €	71,43	805	355,00 €
CAPBP	114 310,00 €	28,57	322	355,00 €
Total =	400 085,00 €	100	1127	

Le concessionnaire est chargé de la gestion, l'animation et l'exploitation des Halles de Pau, incluant à titre accessoire la tour du complexe de la République et un espace extérieur au droit de la Halle des étaliers. La tour du Complexe de la République, qui fait indissociablement partie de l'ensemble immobilier, est affectée à un usage exclusif de bureaux, de salles de réunion et à un usage associatif.

L'ensemble immobilier mis à sa disposition se compose :

- D'une halle des étaliers constituée d'un rez-de-chaussée et d'une mezzanine, d'une superficie totale de 4.730 m² composée de 122 cellules
- d'un carreau des producteurs en rez-de-chaussée, d'une superficie de 1 785 m² ;
- de la totalité de la terrasse surplombant le carreau des producteurs représentant une superficie de 2019 m² ;
- des deux escaliers latéraux menant à la terrasse surplombant le carreau des producteurs ;
- d'un espace de restauration situé sur la mezzanine de la halle aux étaliers ;
- d'une partie du trottoir adjacent aux Halles ;
- de locaux situés au niveau -1 du parking République ;
- de la totalité des locaux situés aux niveaux – 1 et – 2 à l'aplomb de la tour ;
- d'une tour de bureaux de 8 niveaux

Le concessionnaire est chargé des missions suivantes :

- Gérer les relations avec les usagers et commercialiser les espaces
- Encaisser les recettes
- Animer le site
- Développer les activités annexes
- Nettoyer le site, assurer la sécurité et l'entretien des installations
- Recruter et former le personnel
- Mettre en place des actions de communication

- Conseiller la commune en vue d'une utilisation optimale et économe de l'équipement
- Suivre l'ensemble des éléments comptables et financiers
- Assurer le gardiennage des installations
- Assurer les fonctions de responsable unique de sécurité

Le concessionnaire est chargé du maintien à ses frais des installations mises à sa disposition en bon état d'entretien, de maintenance, de remplacement et de réparations de toutes natures, de telle sorte qu'à tout moment elles puissent être rendues en bon état.

Il assure le nettoyage, l'entretien et la maintenance de toutes les installations destinées à son usage personnel.

La SPL rembourse également à la CAPBP les charges afférentes aux consommations de fluides dans le cadre du raccordement commun de la médiathèque André Labarrere au réseau de chaleur urbain.

S'agissant des dépenses d'électricité, compte tenu des contraintes de sécurité inhérentes à l'ensemble immobilier, seul un point de livraison commun aux halles, à la tour du Complexe de la République et au parking souterrain a été installé.

L'abonnement est souscrit par la commune, de même que les consommations électriques, qui sont refacturées à chaque trimestre échu au concessionnaire sur la base du coût unitaire moyen de Kwh, abonnement inclus.

La commune assure pour sa part le clos et le couvert.

En contrepartie de ces missions, le concessionnaire perçoit les recettes issues de la commercialisation des étals, des emplacements du carreau des producteurs et des occupants de la tour du Complexe de la République, dans le respect des tarifs votés par le conseil municipal de la Ville de Pau.

Enfin, la SPL verse à la commune une redevance d'occupation du domaine public égale à 35% du résultat comptable avant impôts, s'il est positif.

L'état des redevances versées à la commune depuis l'entrée en vigueur du contrat est le suivant :

	Redevance
Année 2022	32 223 €
Année 2023	48 014 €

2. Procédure de renouvellement du contrat de concession

Par délibération du 24 juin 2024 et après avis de la commission consultative des services publics locaux réunie le 5 juin 2024, le conseil municipal a émis un avis de principe favorable sur le renouvellement du contrat relatif à la gestion des Halles et de la tour du complexe de la République par voie de concession de service public.

Les Halles et le Complexe de la République relèvent en effet de compétences partagées entre la Ville de Pau et la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées (CAPBP), et la SPL Halles et République a développé une compétence spécifique dans le domaine en maintenant une fréquentation élevée de l'établissement depuis sa mise en service, y compris pendant la crise sanitaire.

L'attribution du contrat de concession de service public à la SPL Halles et République s'effectue sans publicité ni mise en concurrence préalables dès lors que la commune exerce sur elle, conjointement avec la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées, un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services (article L.3211-3 du code de la commande publique).

Conformément à l'article L.1411-5 du CGCT, une commission analyse les dossiers de candidature et dresse la liste des candidats admis à présenter une offre après examen de leurs garanties professionnelles et financières, de leur respect de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés prévue aux articles L.5212-1 à L.5212-4 du code du travail et de leur aptitude à assurer la continuité du service public et l'égalité des usagers devant le service public.

Au vu de l'avis de la commission, l'autorité habilitée à signer la convention de délégation de service public peut organiser librement une négociation avec un ou plusieurs soumissionnaires dans les conditions prévues par l'article L.3124-1 du code de la commande publique. Elle saisit l'assemblée délibérante du choix de l'entreprise auquel elle a procédé. Elle lui transmet le rapport de la commission présentant notamment la liste des entreprises admises à présenter une offre et l'analyse des propositions de celles-ci, ainsi que les motifs du choix de la candidate et l'économie générale du contrat.

Ces dispositions s'appliquent aux contrats de concession des collectivités territoriales et de leurs établissements publics, quand bien même le contrat de concession remplit les conditions de la quasi-régie et peut-être attribué sans publicité ni mise en concurrence préalables en application de l'article L.3211-3 du code de la commande publique.

Il appartient donc à la commission visée à l'article L.1411-5 d'émettre un avis sur la candidature de la SPL Halles et République, les motifs du choix de la candidate et l'économie générale du contrat, avant que le conseil municipal ne se prononce sur l'attribution du contrat lors de sa séance du 25 novembre 2024.

1. Garanties professionnelles et financières du candidat

Le candidat est une société publique locale constituée en 2018 sous forme de société anonyme, disposant d'un capital social de 400 085 € € détenu comme suit par la Ville de Pau et la Communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées :

	Répartition du capital en Euros	Répartition du capital en pourcentage (%)	Répartition du capital en nombre d'actions	Valeur nominale des actions
Ville de Pau	285 775,00 €	71,43	805	355,00 €
Communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées	114 310,00 €	28,57	322	355,00 €
Total	400 085,00 €	100	1127	

Immatriculée le 20 juin 2018 au registre du commerce et des sociétés de Pau, la SPL a pour objet d'accompagner les collectivités actionnaires dans la mise en oeuvre de leurs compétences respectives pour renforcer l'attractivité commerciale du territoire, promouvoir le développement économique et la promotion du tourisme.

Plus particulièrement, la société a pour mission d'accomplir tous les actes visant au développement de l'attractivité et de la visibilité commerciale du territoire de la Communauté d'agglomération, et de gérer et exploiter tous services publics industriels et commerciaux ou toutes autres activités d'intérêt général y contribuant, sous réserve qu'ils soient rattachés à l'un ou l'autre de ses actionnaires.

Elle a notamment pour objet l'animation, la gestion et l'exploitation commerciale des halles de Pau, et la mise en oeuvre de toutes actions participant à la promotion du tourisme local. D'une manière plus générale, elle peut accomplir toutes les opérations financières, commerciales, industrielles, civiles, immobilières ou mobilières qui sont compatibles avec cet objet, s'y rapportent et contribuent à sa réalisation.

Elle a également pour objet la mise en oeuvre d'animations commerciales et de missions de conseil dans le cadre de la commercialisation d'espaces pour le compte de ses actionnaires dans le périmètre de l'opération de revitalisation du territoire action cœur de ville.

L'objet social de la SPL est adapté au projet de contrat de concession envisagé.

La SPL Halles et République exploite en outre les Halles de Pau et la tour du complexe de la République depuis leur mise en service progressive à partir de l'année 2018, sans qu'aucun dysfonctionnement n'ait été relevé :

- les halles : inaugurées le 12 septembre 2018 - peuvent accueillir jusqu'à 49 étals commerçants sur une surface de 4 321 m² répartie sur 2 étages
- le carreau des producteurs inauguré le 20 décembre 2019 – peut accueillir jusqu'à 154 producteurs sur une surface de 1 664 m².

- la tour du complexe : livrée le 30 octobre 2020 et accueille des services de la ville, des associations et les bureaux de la SPL. Sa superficie est de 4 195 m² répartis sur 7 étages

Elle dispose donc d'un savoir-faire adapté et a su accroître son chiffre d'affaires au cours des trois derniers exercices :

Exercices	2021	2022	2023
Chiffre d'affaires	1 222 942 €	1 603 121 €	1 873 512 €
Résultat net comptable	91 437 €	92 066 €	137 184 €

Le chiffre d'affaires correspond aux redevances facturées aux étaliers au sein des halles, entrés majoritairement dans leur 5^{ème} année d'activité et dont le prix d'occupation du domaine public au m² a atteint 100% de sa valeur.

Ces redevances intègrent également les encaissements sur le carreau des producteurs et les loyers des résidents de la tour de la République.

Les comptes de résultats et bilans de la société sont remis au titre des exercices 2021, 2022 et 2023, dont l'équilibre établit que la SPL dispose des garanties professionnelles et financières suffisantes.

La SPL a par ailleurs remis une attestation de régularité fiscale datée du 4 octobre 2024 justifiant de sa situation au regard du dépôt des déclarations de résultats et de TVA, de paiement de la TVA et de l'impôt sur les sociétés, ainsi qu'une attestation de fourniture des déclarations sociales et de paiement des cotisations et contributions sociales (URSSAF) datée du 3 septembre 2024.

Sa gouvernance s'articule autour d'une assemblée générale, d'un conseil d'administration composé de 7 membres et d'une équipe opérationnelle composée d'une Directrice Générale et de 7 collaborateurs.

Le dossier de candidature de la SPL met en avant son savoir faire en matière d'animation et de commercialisation autour des axes suivants :

ANIMER

Création d'un lieu de vie en cœur de ville : lieu attractif et convivial avec le marché et l'offre de restauration, nombreuses animations à destination des enfants, étudiants, adultes

Développer l'attractivité du site : proposer des soirées, animations et événements tout au long de l'année pour capter une clientèle variée (nocturne, brocante, bal, marché créateurs, soirées étudiantes etc)

Communication : actions visant à faire connaître et rayonner le site au-delà de l'agglomération, développement d'un réseau actif et réceptif

COMMERCIALISER

Commercialisation des espaces : recherche permanente de nouveaux étaliers, producteurs et locataires

Évènementiel : création et développement des privatisations et location de salles à destination des entreprises et des associations avec une grille tarifaire adaptée

ENTREtenir

Faire vivre le site : entretien et réparation au quotidien par l'équipe maintenance et gestion de nos prestataires maintenance

Optimiser : amélioration du site selon les besoins

Elle organise notamment des soirées nocturnes chaque dernier vendredi du mois rassemblant environ 5 000 passages par soirée, met en place des partenariats avec des acteurs locaux (Hestiv'oc, Carnaval Béarnais, le Méliès, etc).

Elle totalise plus d'un million de passages par an.

L'ensemble de ces éléments démontre le savoir-faire du candidat en matière d'animation et de commercialisation des espaces délégués.

Les moyens techniques dont dispose la SPL ne sont pas précisément détaillés mais elle met en avant le contrat de maintenance souscrit pour la maintenance de l'ensemble des installations techniques.

L'organigramme de la SPL est également remis.

La SPL Halles et République présente une attestation d'assurance en cours de validité contractée auprès de la SMACL couvrant les conséquences pécuniaires de responsabilité qu'elle encourt en raison de son existence et de ses activités à concurrence d'un plafond de garantie de 17 000 000 €.

Le candidat présente des garanties professionnelles et financières suffisantes et adaptées.

2. Respect par le candidat de l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés

Le candidat a remis l'attestation sur l'honneur attestant qu'il respecte l'obligation d'emploi des travailleurs handicapés au titre des articles L.5212-1 à L.5212-4 du code du travail.

Conformément aux articles L.5212-2 et suivants du code du travail, tout employeur occupant au moins vingt salariés emploie des bénéficiaires de l'obligation d'emploi mentionnés à l'article L. 5212-13 dans la proportion minimale de 6 % de l'effectif total de ses salariés.

Compte tenu que la SPL emploie 8 salariés de droit privé, elle n'est pas soumise aux obligations ci-dessus indiquées.

3. Aptitude du candidat à assurer la continuité du service public et l'égalité des usagers devant le service public

La gouvernance de la SPL, établie conformément aux dispositions combinées du code de commerce et du code général des collectivités territoriales, s'organise autour d'instances permettant la représentation et la participation de tous les actionnaires publics, et d'une équipe opérationnelle constituée d'une Directrice Générale et de 7 collaborateurs :

Chargée de la gestion et de l'exploitation des halles depuis leur mise en service, aucune atteinte à la continuité du service public ou à l'égalité de traitement des usagers devant le service public n'a été relevée.

Elle dispose notamment et de moyens humains et techniques suffisants pour garantir la continuité de l'activité.

En outre, compte tenu de son capital social 100% public, la SPL Halles et République dispose de garanties fortes pour attester de sa capacité à assurer la continuité du service public.

Elle par ailleurs mis en place des actions permettant de garantir une forte réactivité en cas de dysfonctionnement :

- PC Sécurité : présence en permanence de l'équipe sécurité lorsque le site est ouvert
- Astreinte 24h/24 7jours/7 assurée par l'équipe sécurité
- Présence de la Police municipale au niveau du 1^{er} étage de la Tour donnant sur la terrasse des Halles
- Présence d'un groupe électrogène sur le site

Tous ces éléments sont suffisants pour attester l'aptitude de la SPL Halles et République à assurer la continuité du service public et l'égalité de traitement des usagers.

1. Motifs du choix de la SPL Halles et République

Les motifs du choix de la SPL Halles et République sont les suivants :

- La SPL présente des garanties financières et professionnelles élevées du fait de son capital social exclusivement public ;
- La SPL permet une forte implication de la commune dans la gestion de l'équipement ;
- L'exploitation de l'établissement par la SPL depuis sa mise en service en 2018 a permis de démontrer ses compétences en matière d'animation et de commercialisation ;
- Les mesures mises en œuvre par la SPL pour garantir la continuité du service public et l'égalité des usagers devant le service public sont adaptées et suffisantes ;
- Le modèle économique proposé par la SPL est équilibré sur la durée du contrat.

2. Economie générale du contrat

➤ L'objet et le périmètre du futur contrat

Le nouveau contrat confiera à la SPL et lui transfèrera le risque d'exploitation des Halles et de la tour du Complexe de la République.

L'ensemble immobilier mis à sa disposition de la SPL se composera :

- D'une halle des étaliers constituée d'un rez-de-chaussée et d'une mezzanine, d'une superficie totale de 4.730 m² composée de 122 cellules ;
- D'un carreau des producteurs en rez-de-chaussée, d'une superficie de 1 785 m² ;
- De la totalité de la terrasse surplombant le carreau des producteurs représentant une superficie de 2019 m² ;
- Des deux escaliers latéraux menant à la terrasse surplombant le carreau des producteurs ;
- D'un espace de restauration situé sur la mezzanine de la halle aux étaliers ;
- D'une partie du trottoir adjacent aux halles ;
- De locaux situés au niveau -1 du parking souterrain ;
- De la totalité des locaux situés aux niveaux – 1 et – 2 à l'aplomb de la tour ;
- D'une tour de bureaux de 8 niveaux.

En contrepartie de la mise à disposition des installations, la SPL Halles et République versera à la commune une redevance annuelle de 35% du résultat comptable avant impôts, s'il est positif.

➤ La durée du futur contrat

Le contrat entrera en vigueur à compter de sa notification par la commune à la SPL, après transmission au contrôle de légalité.

Il prendra effet à compter du 1^{er} janvier 2025 pour une durée de 5 ans.

➤ Les missions confiées au concessionnaire

Le contrat confiera à la SPL, à ses risques et périls, l'animation, la gestion et l'exploitation des Halles et de la tour du complexe de la République, et plus particulièrement :

- Gérer les relations avec les usagers et commercialiser les espaces (étals des halles et du carreau des producteurs, locaux de la tour du Complexe de la République) ;
- Encaisser les recettes ;
- Animer le site ;
- Développer les activités annexes ;

- Nettoyer le site, assurer la sécurité et l'entretien des installations ;
- Recruter et former le personnel ;
- Mettre en place des actions de communication ;
- Conseiller la commune en vue d'une utilisation optimale et économe de l'équipement ;
- Suivre l'ensemble des éléments comptables et financiers ;
- Assurer le gardiennage des installations ;
- Assurer les fonctions de responsable unique de sécurité.

Afin de permettre aux installations rénovées de la tour du Complexe de la République de participer à la mixité sociale du centre-ville, les associations et services municipaux suivants y bénéficieront de bureaux :

- Rez-de-chaussée : Maison du citoyen, Direction Prévention Sécurité Publique ;
- Etages 1, 2 et 3 : Direction Prévention Sécurité Publique ;
- Etages 4 et 5 : Mission locale ;
- Etage 6 : Direction développement économique.

La SPL Halles et République sera chargée de maintenir en bon état de fonctionnement et à entretenir pendant toute la durée du contrat les biens mis à sa disposition, dans les conditions fixées le contrat, la Ville de Pau conservant à sa charges les obligations relatives au clos et au couvert.

➤ **La rémunération du délégataire**

La rémunération du concessionnaire sera constituée par les ressources tirées de l'exécution du contrat, et percevra à ce titre les redevances et droits d'occupation dans le respect des tarifs annexés au contrat et fixés par le conseil municipal.

➤ **Biens nécessaires à l'exploitation**

L'inventaire des biens mis à disposition du concessionnaire sera annexé au contrat, et sera actualisé chaque année dans le cadre du rapport annuel d'activité du concessionnaire afin d'intégrer toute modification éventuelle de l'état ou de la nature des biens mobiliers et immobiliers affectés au service public.

➤ **Conditions d'exécution du service**

Le délégataire sera seul responsable du bon fonctionnement du service, sauf causes exonératoires définies contractuellement. Il assumera les risques liés à l'exploitation du service.

Le délégataire devra prendre toutes les assurances nécessaires pour couvrir l'ensemble des responsabilités qui lui incombent.

Il affectera à l'exécution du service public délégué les moyens matériels d'exploitation nécessaires.

➤ **Rapport à la Ville de Pau – Contrôles**

Pour permettre l'information du public et de l'assemblée délibérante de la Collectivité, ainsi que la vérification et le contrôle du fonctionnement des conditions financières et techniques d'exécution du présent contrat, le Concessionnaire produira, chaque année avant le 1^{er} juin qui suit l'exercice considéré, un rapport annuel.

Le rapport annuel sera conforme aux exigences des articles L.3132-1, R.3131.2 à R.3131-4 du code de la commande publique

Il comportera notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution de la délégation de service public et une analyse de la qualité de service assortie d'une annexe permettant à la collectivité d'apprécier les conditions d'exécution du service public. Toutes les pièces justificatives

des éléments de ce rapport sont tenues par le Concessionnaire à la disposition de la collectivité dans le cadre de son droit de contrôle.