

COMMUNE DE BAYONNE
Département des Pyrénées-Atlantiques - Arrondissement de Bayonne

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 10 SEPTEMBRE 2020
DELIBERATION N° 01

L'an deux mil vingt, le 10 septembre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni à la Maison des Associations, allée de Glain, sous la présidence de de M. Jean-René ETCHEGARAY, Maire. La séance a été ouverte à 17h40.

*Nombre de conseillers
municipaux en exercice :
45*

*Certifié exécutoire compte
tenu du dépôt au titre du
contrôle de légalité et de
l'affichage en mairie le*

Présents : M. ETCHEGARAY, Mme DURRUTY, M. MILLET-BARBÉ, Mme LAUQUÉ, M. UGALDE, Mme HARDOUIN-TORRE, M. CORRÉGÉ, Mme LOUPIEN-SUARES (à partir de 18h45 pendant le débat), M. LACASSAGNE, M. LAIGUILLON, Mme CASTEL, M. ALQUIÉ, Mme MEYZENC, M. PARRILLA ETCHART, Mme DUHART, M. AGUERRE, Mme BISAUTA (jusqu'à 19h30), MM. ARCOUET, Mme LARRE, SALANNE, PAULY, DAUBISSE, ALLEMAN, SÉVILLA, Mme ZITTEL, Mme LARROZE-FRANCEZAT (jusqu'à 20h30), MM. ERREMUNDEGUY, SUSPERREGUI, Mmes DELOBEL, CAPDEVIELLE, MM. DUZERT, ESTEBAN, Mmes LIOUSSE, DUPREUILH, M. ETCHETO, Mmes BROCARD, HERRERA LANDA, MM. ABADIE, BERGÉ.

Absents représentés par pouvoir :

Le Maire

Mme MARTIN-DOLHAGARAY par M. ETCHEGARAY ; Mme BRAU-BOIRIE par Mme CASTEL ; Mme BISAUTA par Mme HARDOUIN-TORRE (à partir de 19h30) ; Mme LAPLACE par M. ERREMUNDEGUY ; Mme MOTHES par M. SUSPERREGUI ; Mme BENSOUSSAN par Mme LARROZE-FRANCEZAT (jusqu'à 20h30) ; Mme LARROZE-FRANCEZAT par M. ALLEMAN (à partir de 20h30) ; M. BOUTONNET-LOUSTAU par M. LAIGUILLON.

Absente :

Mme BENSOUSSAN (à partir de 20h30 – pour les votes des délibérations).

Secrétaire :

M. SUSPERREGUI.

Entendu le rapport de M. le Maire,

OBJET : SPORTS – Stade Jean Dauger – Approbation de la conclusion d'un bail emphytéotique administratif avec la SASP Aviron Bayonnais rugby pro.

Depuis la création de la structure professionnelle SASP Aviron Bayonnais Rugby Pro en septembre 2000, le stade Jean Dauger a été adapté d'intersaisons en intersaisons par la Ville de Bayonne, avec la participation du club, pour accueillir un public de plus en plus nombreux.

Les efforts conjoints de la Ville et du club ont ainsi permis d'augmenter progressivement la capacité d'accueil du stade Jean Dauger pour répondre au développement exponentiel du rugby professionnel et plus particulièrement à Bayonne, ville de rugby par excellence.

Toutefois, force est de constater que l'offre d'accueil ne répond plus aujourd'hui aux exigences d'un sport de plus en plus professionnel, qui ne cesse de faire évoluer ses infrastructures pour faire de chaque rencontre un événement qualifié par les médias et les supporters de « spectacle sportif ».

Ce spectacle que constitue chaque rencontre de la SASP Aviron Bayonnais Rugby Pro entraîne des retombées économiques directes et indirectes pour la Ville de Bayonne et son territoire, qui sont estimées à plus de 30 millions d'euros HT par saison. Le stade Jean Dauger concentre ainsi, chaque saison, des rassemblements de spectateurs ayant un impact dépassant très largement le cadre d'une simple rencontre sportive.

Outre ce rayonnement économique, la SASP Aviron Bayonnais Rugby Pro a également une responsabilité sociale au sein de la Ville et du territoire de la Communauté d'agglomération Pays basque. Cette responsabilité sociale s'entend notamment par l'accessibilité à tous les publics les jours de match et en dehors des jours de match. La centralité du stade Jean Dauger lui procure en outre cette faculté de rassembler des associations sportives pour des manifestations rugbystiques mais aussi pour d'autres sports ou encore des manifestations culturelles.

L'acteur sportif, social et économique qu'est la SASP Aviron Bayonnais Rugby Pro a besoin d'infrastructures permettant la diversité des fonctionnalités du stade Jean Dauger et par conséquent de publics divers.

En considération de ces différents éléments, il est apparu évident et nécessaire aux dirigeants de la SASP Aviron Bayonnais Rugby Pro d'établir un projet de développement des infrastructures du stade Jean Dauger procurant la capacité de réunir toutes les fonctionnalités du rugby professionnel, activité première, tout en pensant ce projet avec une ouverture pour les actions sportives et culturelles du territoire.

Une fois ce projet arrêté au sein du club, ses dirigeants ont décidé de se rapprocher de la Ville de Bayonne, propriétaire du stade, pour lui présenter les perspectives d'évolution du site.

Outre le projet de centre de formation et de perfectionnement « AB Campus », dont il est à présent acté qu'il sera réalisé en maîtrise d'ouvrage par la Ville de Bayonne, et qui constitue un élément clé du projet du club, ces perspectives d'évolutions portent sur le stade de rugby proprement dit, comprenant le terrain d'honneur et les tribunes l'entourant, qu'il est nécessaire de moderniser et d'améliorer pour un accueil du public dans des conditions adaptées aux attentes du sport professionnel d'aujourd'hui.

Dans ce cadre, la SASP Aviron Bayonnais Rugby Pro envisage plusieurs phases de travaux pour permettre une évolution durable et structurée du site.

La première phase consiste en la construction d'une nouvelle tribune Est (ex tribune Keolis) et le changement complet du système du terrain de jeu.

Cette nouvelle tribune Est permettra d'offrir une meilleure visibilité au grand public et possédera 746 places VIP pour une capacité totale de 3 746 places. Construite au plus près du terrain, cette tribune disposera également d'espaces de convivialité pour tous les publics.

Une deuxième phase de travaux interviendra dans un second temps avec la construction d'une nouvelle tribune Sud (ex Tribune Europcar) et d'un virage entre les tribunes Est et Sud.

Cette nouvelle tribune Sud sera réalisée dans la continuité de la tribune Est et permettra une qualité de visibilité supérieure à celle proposée actuellement. Elle disposera d'une capacité d'accueil de 3 200 places dont 500 nouveaux sièges VIP.

Cette tribune sera également constituée d'une zone technique de 900 m² répondant au cahier des charges de la Ligue Nationale de Rugby. Cette zone technique se substituera à l'actuelle composée en structures modulaires temporaires.

La Ville de Bayonne, adhérant pleinement à ces perspectives, a fait le constat que la SASP Aviron Bayonnais Rugby Pro, dans le cadre de son projet, doit piloter l'évolution des infrastructures du club.

Le choix d'un bail emphytéotique administratif pour permettre au club de participer financièrement et d'être acteur de la modernisation des infrastructures du stade Jean Dauger s'est imposé aux deux parties.

Régi par les dispositions des articles L. 1311-2 et suivants du code général des collectivités territoriales, le BEA est un type particulier de bail emphytéotique, d'une durée comprise entre 18 et 99 ans. Il présente, pour le preneur (« emphytéote »), les avantages suivants :

- il permet la constitution de droits réels susceptibles d'hypothèque, élément indispensable pour le financement des investissements par le club ;
- l'emphytéote peut conclure, en cas de BEA sur le domaine privé, un bail commercial ;
- enfin, c'est une forme de contrat bien connu des investisseurs privés (notamment des occupants de stades : cf. les exemples de Agen, Biarritz, Metz et Pau).

Pour la Ville, le BEA présente l'avantage de lui permettre d'imposer à l'emphytéote des obligations tenant à l'utilisation et à la conservation du bien mis à sa disposition. En outre, bien que constitutif de droits réels, le BEA implique que les équipements construits relèvent, à son échéance, de la propriété de la collectivité bailleuse. Les hypothèques envisageables ne peuvent servir qu'à garantir des emprunts contractés par le preneur en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages situés sur le bien loué, et surtout, la cession des droits résultant du bail ne peut intervenir qu'après agrément de la collectivité propriétaire de l'ensemble mis à bail. Enfin, la collectivité dispose des prérogatives de puissance publique afférentes aux contrats administratifs, à savoir notamment les pouvoirs de modification unilatérale et de résiliation pour motif d'intérêt général.

En l'occurrence, le périmètre du BEA correspond au stade de rugby proprement dit (terrain d'honneur et tribunes), soit une emprise de 26 634 m² étant précisé que les autres espaces du Parc des Sports continueront d'être mis à disposition du club sous la forme d'une convention d'occupation du domaine public.

Le BEA prévoit ainsi l'autorisation donnée à la SASP Aviron Bayonnais Rugby Pro d'occuper les espaces précités, la constitution de droits réels et la mise en œuvre de travaux d'aménagement visant à la création d'une nouvelle tribune Est, d'une nouvelle tribune Sud et de la création d'un virage entre ces deux tribunes. Outre ce programme de travaux initial, que le club a l'obligation de réaliser, le BEA permettra également au club d'envisager d'autres aménagements par la suite pendant la durée d'exécution du contrat, en fonction de l'évolution de ses besoins.

Ces aménagements seront la propriété de l'Aviron Bayonnais rugby pro, qui les exploitera ou les fera exploiter en qualité de propriétaire jusqu'à l'expiration du bail, date à laquelle ils deviendront de plein droit la propriété de la Ville. Ils devront être conformes à l'affectation du domaine et contribuer à sa conservation. De même, ces équipements devront continuer à accueillir d'autres clubs bayonnais, conformément à l'affectation du domaine public. L'Aviron Bayonnais rugby pro devra s'assurer du parfait entretien du domaine. A cet effet, le contrat prévoit notamment la constitution d'une provision annuelle d'un montant minimum de 150 000 € au titre du gros entretien et la production d'un rapport annuel relatif à l'exécution du bail. Par ailleurs, le club devra souscrire, à ses frais, toutes assurances nécessaires pour couvrir sa responsabilité en qualité de preneur et de maître d'ouvrage (notamment responsabilité civile, garantie décennale, dommages incendies, électricité, dégâts des eaux, catastrophes naturelles, etc.).

Sont également prévues l'interdiction de principe de cession du contrat, ainsi que les conditions de location des espaces à des tiers. L'Aviron Bayonnais rugby pro devra en outre, le cas échéant, respecter des obligations de publicité et de mise en concurrence pour la passation des sous-contrats à conclure pour la réalisation du projet, en particulier de travaux, conformément à la réglementation applicable.

S'agissant de l'espace de restauration ouvert au public, le club devra mettre en œuvre une procédure de sélection préalable pour sa mise en location, et recueillir l'agrément de la Ville sur la personne de l'exploitant initial puis sur tout autre futur exploitant éventuel. Cet espace de restauration devra être implanté sur une parcelle et dans des locaux présentant des caractéristiques permettant un déclassement en vue d'y consentir un bail commercial.

Pour ce qui concerne la durée du bail, la Ville et le club ont convenu d'une durée de 40 ans, légèrement supérieure à la durée d'amortissement comptable des nouvelles tribunes. Au vu de cette durée et des autres caractéristiques du BEA, le montant de la redevance annuelle due par la SASP Aviron Bayonnais Rugby Pro a été fixé à 4 105 € hors taxes (part fixe), montant qui tient compte de l'évaluation du service des Domaines, minorée du montant dû par la Ville au titre des droits de propriété intellectuelle. Ce montant de redevance tient compte de l'importance des investissements projetés par le club, estimés de manière prévisionnelle à 17,2 M€ HT pour le seul périmètre du BEA, et des nouvelles charges d'exploitation qui incomberont au club. Il est souligné que le BEA prévoit également une redevance variable, calculée sur les produits susceptibles d'être perçus par le club au-delà d'un seuil de 12,8 M€ hors taxes.

En termes de procédure, la spécificité du projet permet d'envisager la conclusion d'un BEA de gré avec gré avec le club. L'article L. 2122-1-3 du code général de la propriété des personnes publiques reconnaît en effet cette possibilité lorsque les caractéristiques particulières de la dépendance du domaine public concerné, ses conditions particulières d'occupation ou d'utilisation, ou les spécificités de son affectation le justifient. En l'espèce, le BEA vise l'aménagement d'espaces spécifiquement dédiés aux sportifs de haut niveau et à la promotion des activités de l'Aviron Bayonnais rugby pro. Compte tenu des rapports historiques de ce dernier avec la Ville (occupation depuis de nombreuses décennies par ce club emblématique), il apparaît que les dépendances susceptibles de faire l'objet du BEA présentent des caractéristiques particulières qui justifient pleinement la conclusion d'un contrat de gré à gré.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé aujourd'hui au Conseil municipal de se prononcer sur le projet de bail emphytéotique ci-annexé.

Par conséquent, il est demandé au Conseil municipal :

- d'approuver la conclusion d'un bail emphytéotique administratif avec la Société Aviron Bayonnais rugby pro pour lui permettre de mettre en œuvre son projet de développement ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer le bail sur la base du projet annexé à la présente délibération, amendé à son article 21, et de prendre tous actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Ont signé au registre les membres présents.

ADOPTION, A L'UNANIMITE DES VOTES EXPRIMES

Mme DURRUTY, Mme MEYZENC ne participent pas au vote
en leur qualité de conseillères intéressées

Jean-René ETCHEGARAY
Maire de Bayonne