

COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

**EXTRAIT
DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU
CONSEIL DE COMMUNAUTE**

**Séance du 18 juillet 2008
(convocation du 7 juillet 2008)**

Aujourd'hui Vendredi Dix-Huit Juillet Deux Mil Huit à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

ETAIENT PRESENTS :

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUPRAT Christophe, M. FAVROUL Jean-Pierre, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. ASSERAY Bruno, Mme BALLOT Chantal, M. BOBET Patrick, Mme BONNEFOY Christine, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, Mme CAZALET Anne-Marie, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, Mme EWANS Marie-Christine, M. FAYET Guy, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, M. LOTHAIRE Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, M. PALAU Jean-Charles, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUYEYRE Matthieu, M. SENE Malick, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DAVID Jean-Louis à/c de 12 h 40
M. BENOIT Jean-Jacques à M. LABISTE Bernard à/c de 13 h 15
Mme. BOST Christine à M. DOUGADOS Daniel
M. CAZABONNE Didier à Mme. FAYET Véronique
M. DUCHENE Michel à M. BRON Jean-Charles
M. LAMAISON Serge à Mme. BALLOT Chantal
M. PIERRE Maurice à M. TURON Jean-Pierre
M. SAINTE MARIE Michel à M. FELTESSE Vincent à/c de 13 h 15
M. ANZIANI Alain à M. GUICHOUX Jacques à/c 13 h 15
M. BAUDRY Claude à Mme. EWANS Marie-Christine
M. BONNIN Jean-Jacques à M. GARNIER Jean- Paul
M. BRUGERE Nicolas à Mme. DUBOURG-LAVROFF Sonia
Mme. COLLET Brigitte à Mme. DESSERTINE Laurence
Mlle. COUTANCEAU Emilie à Mme. DE FRANCOIS Béatrice
M. DANJON Frédéric à Mme. CURVALE Laure
M. DELAUX Stéphan à M. GAUTE Jean-Michel
M. DUBOS Gérard à Mlle. DELTIMPLE Nathalie
M. EGRON Jean-François à M. DAVID Alain

Mlle. EL KHADIR Samira à M. RAYNAUD Jacques jusqu'à 13 h 00
puis à M. MERCIER Michel à/c de 13 h 00
Mme. FAORO Michèle à Mme. FOURCADE Paulette
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. AMBRY Stéphane à/c de 13 h 15
M. LAGOFUN Gérard à M. HERITIE Michel à/c de 13 h 15
Mme. LAURENT Wanda à M. BOUSQUET Ludovic
M. MAURRAS Franck à M. SOUBABERE Pierre à/c de 13 h 15
M. MOULINIER Maxime à M. BENOIT Jean-Jacques
Mme PARCELIER Muriel à M. POIGNONEC Michel à/c de 11 h 00
M. PEREZ Jean-Michel à M. ROUYEYRE Matthieu
Mme. PIAZZA Arielle à M. SOLARI Joël
M. RAYNAUD Jacques à M. PAILLART Vincent à/c de 13 h 15
M. RAYNAL Franck à M. MILLET Thierry
M. REIFFERS Josy à M. DUCASSOU Dominique
M. RESPAUD Jacques à Mme. DIEZ Martine
Mme. SAINT-ORICE Nicole à Mme. LIRE Marie Françoise
M. TRIJOLET Thierry à M. CHARRIER Alain

LA SEANCE EST OUVERTE

Salle de spectacles de grande capacité

Madame CARTRON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

L'accord de coopération communautaire prévoit qu'« une grande salle de spectacles devra être réalisée à la fois pour répondre à [l'enjeu de Bordeaux, Capitale Européenne de la Culture en 2013] mais d'abord car elle répond à un besoin pour la diversité des publics. Parce que sa réalisation est urgente, la décision sur sa localisation définitive, sa jauge et son mode de réalisation sera prise dès l'été 2008 ».

L'absence d'un grand équipement sur l'agglomération, adapté aux normes techniques pour recevoir des événements culturels et autres dans de bonnes conditions est en effet remarquée depuis des années comme réellement pénalisante par les professionnels et les publics.

La présente délibération s'appuie sur une succession d'études débutées en 2005 lorsque la Communauté Urbaine de Bordeaux a confié à l'agence d'urbanisme A'Urba la mission d'explorer les possibilités d'implantation d'un grand équipement multifonctions sur le campus universitaire, hypothèse qui n'a pas été retenue dans le projet Campus.

Cette mission a été suivie en 2007 d'une demande d'étude de données comparatives au plan national et local pour la réalisation d'un grand équipement de spectacle vivant sur l'agglomération bordelaise.

Lors de la conférence des communes de janvier 2008 et dans le cadre de la réflexion plus large sur l'évolution des compétences de la Communauté urbaine, un état des lieux culturel sur l'agglomération a également été dressé.

Plus récemment, une étude de faisabilité préalable pour un Zénith a été confiée au cabinet d'études ALPHAVILLE telle qu'elle est demandée dans le cahier des charges du label Zénith.

Cette étude a été menée conjointement à l'expertise du projet Aréna par le Centre National de la chanson, des Variétés et du jazz (CNV) qui gère le label Zénith. Le projet Aréna est porté par la SAS MONTECRISTO DEVELOPPEMENT représentée par BOUWFONDS MAB DEVELOPPEMENT SA, filiale française d'une société hollandaise de promotion immobilière, et la société française Nouvelles Fonctions Urbaines, dans le cadre de la ZAC des Quais à Floirac.

Un séminaire organisé le 15 juillet dernier a rassemblé les Vice-présidents, les Maires conseillers délégués et les membres de la Commission Nouvelle Gouvernance pour mettre en perspective l'ensemble des éléments connus de ce dossier et envisager les suites à donner à ce projet de grande salle de spectacle sur l'agglomération.

Il convient aujourd'hui d'en délibérer.

La localisation :

ALPHAVILLE distingue trois sites d'implantation possibles : Bordeaux et Bruges situés dans le quartier du Lac, et Floirac les Quais. Les trois sites sont concernés par des opérations d'urbanisme de la Communauté urbaine.

Bordeaux Lac est le site qui nécessite le moins d'adaptations techniques : présence d'immenses parkings en proximité (ceux du parc des expositions), extension du tramway programmée. Deux sites ont été identifiés : la presqu'île située à Bruges à l'ouest de l'emprise du parc des expositions, située entre lac et bois, et un site à proximité du vélodrome et du parc floral. Un projet de salle pourrait encore être l'occasion de repenser globalement l'aménagement de la zone du Lac. Il s'agit toutefois de conforter une zone monofonctionnelle, localisée en périphérie, dans laquelle se concentrent des équipements « drainants » (parc des expositions, palais des congrès, centres commerciaux), qui, ajoutés à la densification résidentielle du site, peuvent laisser craindre des problèmes de circulation notamment lors de la concomitance de grandes manifestations.

L'implantation d'une salle de spectacle à cet endroit nécessite une réflexion globale sur le quartier du Lac, site d'agglomération dédié à l'évènementiel et aux loisirs.

La parcelle pressentie à Floirac se situe dans un contexte de renouvellement urbain fort, dans un tissu multifonctionnel (habitat, activités, commerces, loisirs) en mutation. Le choix du site de Floirac - Les Quais s'inscrirait dans une option volontariste en terme de reconquête urbaine, sur la rive droite, d'une part, mais également sur le sud de l'agglomération. L'arrivée à plus long terme du TCSP et la construction du pont Jean-Jacques Bosc permettront une centralité plus forte de l'équipement sur l'agglomération.

Il recèle enfin une capacité de faire une bonne synergie avec le projet Euratlantique centré sur le tertiaire, le culturel et le ludique, en lien avec l'arrivée du TGV. A noter que dès la conception de la ZAC des Quais, en 2001, au regard du potentiel du site, de sa visibilité, de sa desserte et de son accessibilité, un grand équipement structurant a été intégré au programme.

Deux concepts :

Deux concepts de salle sont possibles :

- un Zénith en maîtrise d'ouvrage publique ; cette solution est incompatible avec le délai imposé par I3x 2013 ;
- un Aréna en maîtrise d'ouvrage privée compatible avec I3x 2013, avec la possibilité d'avoir recours à un bail emphytéotique pour tout ou partie du foncier et / ou une VEFA pour les parcs de stationnement.

Un Zénith est un équipement spécialisé soumis à un cahier des charges précis. Il est naturellement bien adapté pour recevoir les spectacles de variétés dont le réseau français fait profiter des tournées d'artistes de variétés françaises, de spectacles divers et de genres émergents comme le one man show, privilégiant un maillage fin du territoire. Ces spectacles sont les plus fréquents et utilisent des jauges comprises entre 3 000 et 6 000 spectateurs. Ils représentent le coeur de marché d'une salle de grande capacité. A noter que pour le marché de l'agglomération, une jauge de 10 000 places est préconisée.

Le coût d'un Zénith varie selon les sites entre 49,7 et 54,5 M € HT foncier et aménagements extérieurs compris. A ce stade, aucun engagement de financement de la part de nos partenaires n'a été pris.

Le projet de salle Aréna s'intègre dans le projet privé Montecristo sur la ZAC des quais de Floirac : l'investissement est de l'ordre de 130 M € dont près de 50 M € pour la salle Aréna. La maîtrise d'ouvrage privée est portée par la SAS MONTECRISTO DEVELOPPEMENT représentée par BOUWFONDS MAB DEVELOPPEMENT SA, filiale française d'une société hollandaise de promotion immobilière, et la société française Nouvelles Fonctions Urbaines. La société d'exploitation est constituée de GILBERT COULLIER PRODUCTIONS, ARENA EVENTS et des acteurs de promotion locale qui désireront entrer dans le capital. Si la programmation sera comparable aux Zéniths, les grandes tournées internationales seront en plus accessibles grâce au réseau EUROPEAN ARENAS ASSOCIATION dont fait partie le futur gestionnaire de la salle. Par ailleurs, les futurs gestionnaires de la salle ont indiqué souhaiter insérer la salle dans la vie locale entre autre en mettant gracieusement à disposition de la Communauté urbaine, 5 jours par année, tout ou partie de l'Aréna, pour y organiser de grands événements.

Le promoteur finance la salle de spectacles grâce à la réalisation de 28 000 m² de surfaces commerciales, réparties en 20 000 m² pour GREEN DOMUS, centre dédié à l'ameublement et à la décoration, et 8 000 m² de commerces en lien avec la salle de spectacle dédiés aux sports, à la culture et aux loisirs. L'ensemble est complété par 1 500 m² de services de proximité (supérette, restaurants...) liés aux 1 000 logements générés par la ZAC comme cela a été fait sur l'opération La Berge du Lac.

L'ensemble des documents et notamment des études sont consultables sur :
<http://cub-projets.info>

Considérant :

- les contraintes budgétaires de la Communauté urbaine ;
- la candidature de l3x 2013 au titre de capitale européenne de la Culture dans laquelle il est fait état de la réalisation d'une grande salle de spectacle sur l'agglomération ;
- le fait que la Communauté Urbaine de Bordeaux ne dispose pas de compétence culturelle à ce jour et que, même si le Préfet a indiqué la possibilité de transférer une compétence limitée à un établissement culturel d'intérêt communautaire, cette procédure impose des délais supplémentaires ;

- le potentiel de développement urbain de l'ensemble du secteur sud de l'agglomération avec le renforcement de la desserte TGV en 2015 et le projet Euratlantique sur Saint-Jean, Belcier Bègles ;
- l'opportunité d'anticiper le développement de la ZAC des quais de Floirac en positionnant des capacités de stationnement public notamment dans la perspective d'un futur transport en commun en site propre desservant ce territoire en achetant 2000 places de parkings par vente en l'état futur d'achèvement pour un coût estimé à 17 M € ;
- le contournement du moratoire par les promoteurs de centres commerciaux qui font des propositions légèrement inférieures à 20 000 m², la prolifération de projets de grande taille hors CUB qui favorisent l'étalement urbain, un changement annoncé de réglementation rendant l'urbanisme commercial plus permissif ;
- le fait que dans le moratoire, si un grand pôle commercial était susceptible d'être créé, le rééquilibrage de l'agglomération sur la rive droite et les quartiers sensibles est encouragé, hors secteur alimentaire, et que la spécialisation autour de l'équipement de la maison et loisirs n'entrent pas en concurrence avec les commerces de proximité, le concept DOMUS à 20 000 m² proposé étant un foisonnement de boutiques et non un centre commercial traditionnel ;
- la nécessité de trouver à l'avenir d'autres dispositifs pour maintenir les objectifs de la politique d'urbanisme commercial, d'une part en mettant en œuvre une réglementation urbaine plus détaillée (SCOT, PLU), d'autre part, de négocier avec les opérateurs privés sur la base de contreparties d'intérêt collectif en échange de toute création ou extension d'équipement commercial.

Au vu de l'ensemble de ces points évoqués, il est proposé si tel est votre avis, de bien vouloir,

- réaffirmer votre volonté de voir réaliser une salle de spectacles de grande capacité sur le territoire de la Communauté urbaine ;

ADOPTE A LA MAJORITE,
M. MILLET s'abstient

- vous prononcer sur la localisation de la salle sur la ZAC des quais à Floirac ;

ADOPTE A LA MAJORITE
59 voix pour
58 voix contre
3 abstentions

(Le Groupe socialiste vote pour, le Groupe des élus communistes et Apparenté vote pour, le Groupe des Verts vote pour, à l'exception de Mme NOËL et de M. HURMIC qui s'abstiennent, le Groupe Communauté d'Avenir vote contre à l'exception de M. MILLET qui s'abstient)

- adhérer au projet de la SAS Montecristo Développement portant la maîtrise d'ouvrage privée et finaliser les négociations sur la base d'un bail emphytéotique pour tout ou partie du foncier au titre de l'article L.451-1 du code rural, en tant qu'acte de pure gestion privée du domaine, qui fera l'objet d'une délibération spécifique ultérieure, après consultation et détermination du montant de la redevance par le service des Domaines (la salle reviendra à l'issue du bail, dans le patrimoine de la CUB) ; la CUB saisira l'opportunité qui fera le cas échéant l'objet d'une délibération spécifique, d'acheter en VEFA des places de stationnement dans le projet, afin d'anticiper le développement de la ZAC des Quais de Floirac, et à terme du quartier du Bas Floirac.

ADOPTE A LA MAJORITE

Pour 45
Contre 37
Abstentions 30

(Non participation au vote du Groupe des
Elus Communistes et Apparenté)

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 18 juillet 2008,

Pour expédition conforme,
P/Le Président et par délégation
Le Vice-Président

**REÇU EN PRÉFECTURE LE
24 JUILLET 2008**

PUBLIÉ LE : 24 JUILLET 2008