COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

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

**Séance du 23 septembre 2011
(convocation du 12 septembre 2011)**

Aujourd'hui Vendredi Vingt-Trois Septembre Deux Mil Onze 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. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine,
M. BRON Jean-Charles, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure,
M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic,
M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle,
M. LABARDIN Michel, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick,
M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, Mme DE FRANCOIS Béatrice, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean,
M. TURON Jean-Pierre, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, Mme TERRAZA Brigitte,
M. AMBRY Stéphane, M. ASSERAY Bruno, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques,
M. BOUSQUET Ludovic, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie,
M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie,
M. DELAUX Stéphan, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick,
M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine,
Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul,
M. GUICHEBAROU Jean-Claude, M. GUICHOUX Jacques, M. GUILLEMOTEAU Patrick, M. GUYOMARC'H Jean-Pierre,
Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda,
M. LOTHAIRE Pierre, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain,
M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, Mme PARCELIER Muriel, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle,
M. QUANCARD Denis, M. RAYNAL Franck, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien,
M. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry,
Mme WALRYCK Anne.

EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. JUPPE Alain à M. DUCHENE Michel	M. JOUBERT Jacques à Mme CHAVIGNER Michèle
M. DAVID Alain à Mme LACUEY Conchita	M. MAURIN Vincent à Mme MELLIER Claude entre 9 h 50 et 12 h
M. CAZABONNE Didier à M. Alain CAZABONNE à partir de 11 h 35	M. MERCIER Michel à M. AMBRY Stéphane
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. SOUBIRAN Claude	M. MOGA Alain à M. MANGON Jacques à partir de 11 h 30
M. GELLE Thierry à M. BONNIN Jean-Jacques	M. MOULINIER Maxime à M. DUBOS Gérard à partir de 12 h
M. LABISTE Bernard à M. FREYGEFOND Ludovic	M. PAILLART Vincent à M. COUTURIER Jean-Louis
M. LAMAISON Serge à M. GUICHOUX Jacques	M. PENEL Gilles à M. GUICHARD Max
M. SAINTE-MARIE Michel à M. FELTESSE Vincent jusqu'à 10H et à partir de 11H	M. POIGNONEC Michel à M. FLORIAN Nicolas
M. ANZIANI Alain à M. BAUDRY Claude	M. QUERON Robert à M. LABARDIN Michel
Mme BALLOT Chantal à Mme EWANS Marie-Christine	M. RAYNAUD Jacques à M. RESPAUD Jacques
Mme BREZILLON Anne à Mme PIAZZA Arielle	M. REIFFERS Josy à M. LOTHAIRE Pierre à partir de 10 h 50
M. BRUGERE Nicolas à M. DUART Patrick	M. ROUVEYRE Matthieu à Mme TERRAZA Brigitte jusqu'à 10 h 20
Mme CAZALET Anne-Marie à Mme COLLET Brigitte	M. SENE Malick à Mme FOURCADE Paulette
M. CAZENAVE Charles à Mme TOUTON Elisabeth	M. SIBE Maxime à Mme PARCELIER Muriel à partir de 11 h 45
Mlle DELTIPLE Nathalie à Mlle EL KHADIR Samira	M. SOLARI Joël à M. DAVID Jean-Louis
M. EGRON Jean-François à Mme FAORO Michèle	M. TRIJOLET Thierry à M. CHARRIER Alain jusqu'à 10 h 30

LA SEANCE EST OUVERTE

**Bordeaux - Conclusion avec la Ville de Bordeaux d'un bail emphytéotique portant sur les terrains devant accueillir le "Nouveau stade" - Autorisation -
Décision**

Monsieur TOUZEAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

Par délibération en date du 31 mai 2010, la Ville de Bordeaux a décidé de la réalisation à Bordeaux d'un nouveau stade moderne, fonctionnel et performant aussi bien pour les sportifs que pour le public ou les médias, disposant de capacité et conditions d'accueil adaptées aux compétitions de haut niveau tant en matière de football que de rugby.

Ce nouveau stade permettra d'une part, d'accueillir certaines rencontres de l'EURO 2016 organisées en France, la Fédération Française de Football, ayant retenu Bordeaux parmi les 12 sites d'accueil, mais aussi d'accompagner le club du FC Girondins de Bordeaux (FCGB) dans son développement et dans sa stratégie visant à s'inscrire durablement dans le peloton de tête des clubs français et européens.

La Ville de Bordeaux a choisi de recourir à un contrat de partenariat conclu au terme d'une procédure de dialogue compétitif, pour la conception, la construction, le financement partiel, l'entretien, la maintenance, et éventuellement l'exploitation de ce nouveau stade. L'Etat, la Région Aquitaine, la Communauté Urbaine de Bordeaux et le club des Girondins de Bordeaux ont manifesté leur intérêt pour ce projet et convenu d'accompagner et soutenir la Ville dans sa réalisation.

Le projet consiste en la réalisation d'un stade multi-fonctionnel et de ses annexes, de 43 000 places couvertes (Championnat de France Ligue 1 de Football) éligible à l'organisation d'un quart de final de l'EURO 2016. Il comprend également les aménagements extérieurs de proximité, permanents ou temporaires pour l'EURO 2016. Cet équipement d'agglomération sera occupé durant la saison par le club des Girondins de Bordeaux et pourra également recevoir des grands évènements sportifs (rugby, etc.) et culturels (concerts, spectacles, ...). Le projet supporte les coûts de raccordements ou renforcements de réseaux de compétence communautaire desservant les parcelles, selon les cahiers des charges en vigueur, y compris le renforcement du réseau d'eau potable, rendu nécessaire par les obligations de la défense incendie, ainsi que l'aménagement des berges de la Jallère au droit du stade.

La Ville et la Communauté Urbaine ont conjointement étudié les différentes possibilités d'implantation du nouveau stade. L'implantation retenue par la Ville en accord avec la Communauté Urbaine, notamment en fonction des conditions de desserte, se situe à Bordeaux au quartier du lac, à proximité des antennes sportives et des parkings de la foire, sur un terrain propriété de la Communauté Urbaine avenue de la Jallère.

Conformément à un Protocole d'accord relatif à la réalisation du « Nouveau stade », en date du 16 décembre 2010, et liant la Ville de Bordeaux et la Communauté urbaine de Bordeaux, il est proposé que la Communauté urbaine accorde à la Ville un bail emphytéotique de longue durée sur le terrain concerné, d'une surface d'environ 130 000 m². Ce bail serait assorti des conditions essentielles suivantes :

- En application du dispositif de politique foncière adopté par délibération du Conseil de communauté du 22 juin 2007 et plus particulièrement des modalités d'intervention en partenariat avec les communes, ce bail pourrait s'opérer à hauteur de 75 % de la valeur fixée par France Domaine le 20 juin 2011. Dans ce cas précis, les terrains communautaires ont fait l'objet d'une évaluation pour une valeur initiale de 1,5€ le m² par an. Ces derniers seraient donnés à bail pour une durée de 34 ans moyennant une redevance annuelle fixée à 1,125 euros par m², indexée sur un indice reflétant l'évolution des fermages. A noter qu'il est d'usage de ne pas appliquer de redevance sur les surfaces en eaux (Jallère). Ne seront donc pas soumises à redevance les parcelles TY3 et TX4, soit environ 10 000 m² ;
- La Communauté urbaine s'engage à prendre à sa charge la dépollution des sols, si elle s'avère nécessaire, à la réalisation du projet du « Nouveau stade ».

Des études de dépollution ont été menées par le lauréat pressenti du PPP, mais aussi par la société ArcaGée (pour le compte de la Cub) afin d'évaluer la nature de la pollution éventuelle du terrain. Selon ces études, les risques sanitaires, de même que les risques de transferts vers l'environnement, et principalement la Jallère, apparaissent négligeables pour un équipement public comme le nouveau Stade (recouvrement du sol par les différents aménagements prévus).

Les investigations sont encore en cours et devront préciser les points suivants.

La stratégie repose sur le maintien au maximum sur site des terres et sur la limitation des exports à 2 zones de pollution (hydrocarbures) précédemment identifiées. Les déblais seront réutilisés sur site.

Compte tenu de l'usage de cet équipement public, les volumes estimatifs de terres à évacuer correspondent aux deux zones de pollution par les hydrocarbures (estimation provisoire, à affiner, autour de 150m³) et aux déchets ménagers triés lors de l'excavation (estimation provisoire, à affiner, autour de 400m³).

A l'expiration du bail, de quelque manière que cette expiration se produise, la totalité des aménagements et constructions deviendrait sans indemnité propriété de la Communauté urbaine de Bordeaux, sauf manifestation expresse de la ville de Bordeaux, au moins six mois avant ladite expiration, de son intention d'acquérir le terrain donné à bail.

En tant qu'élément d'information, le projet de bail est joint à la présente délibération.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Communauté,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L2122-21

VU le Code Rural et notamment ses articles L451-1 à L451-14

VU la délibération N2007/0440 relative aux orientations stratégiques de la politique Foncière de la Communauté urbaine de Bordeaux, notamment les règles d'intervention foncière entre la Communauté urbaine de Bordeaux et ses communes membres

VU la délibération N° 2010/0802 relative à la participation de la Communauté urbaine de Bordeaux au protocole d'accord relatif à la réalisation du « Nouveau stade » et liant la Ville de Bordeaux et la Communauté urbaine, en date du 16 octobre 2010

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT QUE

Pour la réalisation du « Nouveau stade », il apparaît nécessaire de conclure un bail emphytéotique

DECIDE

Article 1 : Monsieur le Président est autorisé à conclure avec la Ville de Bordeaux un bail emphytéotique portant sur les parcelles cadastrées TY n°3 partie, TY n°6 partie, TX n°4 partie et TX n°6 partie, d'une contenance totale d'environ 130.000 m², situées avenue de la Jallère à Bordeaux.

Article 2 : Ledit bail emphytéotique dont le terme est fixé à 34 années à partir de la date de signature est consenti moyennant le versement d'une redevance annuelle fixée à 1,125 euros par m², indexée sur un indice reflétant l'évolution des fermages, seulement sur les parcelles TY n°6 et TX n°6.

Article 3 : Monsieur le Président est autorisé à signer le contrat de bail emphytéotique et tous les documents s'y rapportant.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Le groupe des élus Europe Ecologie les Verts et les élus Socialistes bordelais votent contre
Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 23 septembre 2011,

Pour expédition conforme,
par délégation,
le Vice -Président,

REÇU EN PRÉFECTURE LE
7 OCTOBRE 2011

PUBLIÉ LE : 7 OCTOBRE 2011

M. JEAN TOUZEAU