

# COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

## ----- EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE -----

Séance du 21 décembre 2012  
(convocation du 10 décembre 2012)

Aujourd'hui Vendredi Vingt Et Un Décembre Deux Mil Douze 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. 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, M. FAVROUL Jean-Pierre, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, M. LABARDIN Michel, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, 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. ANZIANI Alain, Mme BALLOT Chantal, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, Mme COLLET Brigitte, Mlle COUTANCEAU Emilie, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DANJON Frédéric, M. DAVID Jean-Louis, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphane, Mme DESSERTINE Laurence, Mme DIEZ Martine, M. DOUGADOS Daniel, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, 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. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, Mme LIMOUZIN Michèle, M. MANGON Jacques, M. MAURIN Vincent, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PEREZ Jean-Michel, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, M. ROUVEYRE Matthieu, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SIBE Maxime, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOLET Thierry, Mme WALRYCK Anne.

### EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :

M. DAVID Alain à Mme LIMOUZIN Michèle à partir de 11 h 30  
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. DUPRAT Christophe à partir de 12 h 10  
Mme. FAYET Véronique à M. BOUSQUET Ludovic jusqu'à 12 h 10 et à Mme BONNEFOY Christine à partir de 12 h 10  
M. GAUTE Jean-Michel à Mme. DESSERTINE Laurence  
Mme. ISTE Michèle à Mme. MELLIER Claude  
Mme LIRE Marie-Françoise à M. GUYOMARC'H Jean-Pierre jusqu'à 11 h 20  
M. LAMAISON Serge à Mme BALLOT Chantal jusqu'à 9 h 55 et partir de 12 h 15  
M. SAINTE-MARIE Michel à M. ANZIANI Alain jusqu'à 10 h 20 et à partir de 11 h 35  
M. TOUZEAU Jean à Mme FAORO Michèle à partir de 11 h 35  
M. ASSERAY Bruno à M. CHAUSSET Gérard  
M. BOUSQUET Ludovic à M. ROBERT Fabien à partir 12 h 20  
Mme. CAZALET Anne-Marie à Mme. COLLET Brigitte  
M. CAZENAVE Charles à M. BRUGERE Nicolas  
M. DAVID Yohan à M. DUCASSOU Dominique  
Mlle. DELTIPLE Nathalie à Mme. EWANS Marie-Christine  
Mme DESSERTINE Laurence à M. DELAUX Stéphane à partir de 12 h 10  
Mme EL KHADIR Samira à M. TRIJOLET Thierry à partir de 11 h 50

M. GUICHOUX Jacques à Mme De FRANCOIS Béatrice à partir de 12 h 10  
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. LABISTE Bernard à partir 12 h 10  
M. LOTHAIRE Pierre à M. DAVID Jean-Louis  
M. MAURIN Vincent à M. OLIVIER Michel à partir de 10 h 35  
M. MOGA Alain à Mme SAINT-ORICE Nicole à partir de 11 h 20  
M. MOULINIER Maxime à M. HERITIER Michel à partir de 12 h 10  
M. PAILLART Vincent à M. AMBRY Stéphane  
Mme. PARCELIER Muriel à Mme. WALRYCK Anne  
M. PENEL Gilles à M. GUICHARD Max  
Mme. PIAZZA Arielle à Mme. BREZILLON Anne  
M. RAYNAUD Jacques à M. MERCIER Michel à partir de 11 h 35  
M. REIFFERS Josy à M. SOLARI Joël  
M. RESPAUD Jacques à Mme. DIEZ Martine  
M. ROUVEYRE Matthieu à M. PEREZ Jean-Michel jusqu'à 9 h 50  
Mme SAINT ORICE Nicole à Mme LAURENT Wanda jusqu'à 10 h 50 et à partir de 12 h 50  
M. SIBE Maxime à Mme TOUTON Elisabeth à partir de 11 h 45

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**Grande salle de spectacles : concertation et lancement de la procédure de  
choix du concessionnaire**  
 **APPROBATION - DESIGNATION - AUTORISATION**

Madame CARTRON présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

La Communauté urbaine de Bordeaux étant devenue compétente par l'effet de l'arrêté préfectoral en date du 29 octobre 2012 pour « créer et exploiter une grande salle de spectacle de 10 000 places environ, localisée sur la ZAC des quais de Floirac », il convient aujourd'hui de mettre en œuvre le dispositif opérationnel tendant à la réalisation de cet équipement.

Le processus de réalisation conduit aujourd'hui notre établissement :

- d'une part, à rappeler les objectifs assignés par la réalisation d'un tel équipement et à arrêter les modalités d'une concertation menée au visa de l'article L.121-16 du Code de l'Environnement, ladite concertation devant d'ailleurs être menée en harmonie avec celle qui sera ouverte au titre du même article, à l'occasion de la modification de la ZAC sur le territoire de laquelle il se situe,

- d'autre part, dans le cadre du mode de réalisation retenu, sous la forme d'une concession de travaux, à arrêter la composition de la commission intervenant dans le processus de désignation du lauréat.

1- Préalablement et afin de parfaire l'information du Conseil, il est de bonne administration de rappeler les éléments principaux formant le cadre juridique de l'opération.

1-1 Le mode de réalisation retenu à travers l'article 3 de la délibération du 13 juillet 2012 a pour effet de :

-confier au futur concessionnaire la conception, le financement, la construction, l'exploitation technique et la maintenance de la salle y compris les grosses réparations de l'immeuble mais également de tous ses équipements,  
-de transférer sur sa tête toutes les charges fiscales actuelles ou futures, quel que soit le redevable légal.

En contrepartie de ces charges, le concessionnaire tirera sa rémunération du droit d'exploiter l'ouvrage réalisé ceci pendant toute la durée de la concession, ce droit étant

éventuellement complété par le paiement d'un prix et sans qu'un tel paiement vienne annihiler le risque d'exploitation nécessairement supporté par le concessionnaire.

Au titre de son droit d'exploiter la salle, le concessionnaire percevra l'ensemble des produits liés à l'exploitation de ladite salle et de ses annexes et, le cas échéant, du parking intégré à l'opération. Le concessionnaire aura toute latitude pour imaginer et mettre en œuvre des services et prestations complémentaires permettant d'améliorer l'activité et les revenus de la salle, dans le respect de l'intérêt général. A ce titre, la communauté urbaine pourra l'autoriser à recourir au "naming", sous réserve d'une autorisation du Conseil de communauté.

1-2 Les premiers éléments du programme qui se dessine sont les suivants :

Le cahier des charges définira les caractéristiques fonctionnelles et techniques de la salle, avec un niveau de précision équivalent à celui retenu pour l'engagement d'une consultation de maîtrise d'œuvre. Il devrait distinguer les équipements dont la pérennité et le bon fonctionnement sont indispensables à l'exploitation du bâtiment et ceux qui sont nécessaires à l'organisation des manifestations mais dont le remplacement à l'issue de la concession est prévisible. En l'absence de club résident, le programme devrait limiter les obligations de réaliser des surfaces annexes (réceptifs, loges, vestiaires et locaux techniques pour des manifestations de rang international, etc.). Les possibilités de variantes seront encadrées de façon à assurer une bonne comparabilité des offres. Il reviendra aux candidats de proposer, le cas échéant, des dispositions permettant l'installation aisée des équipements provisoires qui pourraient être demandés par des organisateurs de manifestations spécifiques.

L'objectif soumis aux candidats est de pouvoir proposer une salle offrant une jauge de 10 000 spectateurs en configuration maximale assis-debout. Cette jauge correspond à des capacités d'environ 6 000 places assises pour des manifestations sportives, plus de 6500 places en configuration frontale. La salle convenablement équipée devra permettre la réception dans d'excellentes conditions de spectacles variés nécessitant une scène jusqu'à 600 m<sup>2</sup>, ainsi que des rencontres pour tous les sports en salle courant. Afin d'assurer multifonctionnalité et capacité de réponse à un marché du spectacle très évolutif, la forme de la salle devra permettre d'accueillir toutes les configurations de spectacles, qu'ils soient proposés en scène centrale ou en scène frontale, sans pour autant préjuger de la forme architecturale de la salle. L'annexe donne la trame de programme fonctionnel sur laquelle les services de la Cub et leur assistance à maîtrise d'ouvrage travaillent.

En cohérence avec les orientations de la politique de mobilité de la Cub, la desserte de la grande salle fait l'objet d'analyses approfondies, visant à un fort taux d'utilisation des transports en commun et l'utilisation prioritaire des capacités de stationnement existantes ou programmées à l'échéance d'ouverture de la salle. En sus, la mutualisation et le foisonnement avec les besoins propres du quartier et une éventuelle fonction de parc relais, sont recherchés pour limiter les parcs de stationnement qui ne seraient utilisés que par la salle. Le calibrage précis du parc de stationnement complémentaire à réaliser pour le bon fonctionnement de la ZAC et de la grande salle n'est pas finalisé.

Pour ce qui concerne l'exploitation technique, le cahier des charges définira les principes de maintenance permettant de garantir la communauté urbaine qu'elle récupérera un bâtiment en état normal d'usage à l'issue de la concession.

Pour ce qui concerne l'exploitation commerciale, les prescriptions porteront essentiellement sur des éléments d'intérêt général et notamment l'égalité d'accès à la salle pour les producteurs de spectacles et les organisateurs de manifestation. Les contacts en cours avec les acteurs du monde culturel et ceux du monde sportif visent à identifier les points essentiels permettant de garantir cet intérêt général.

Les montages financiers proposés par les candidats seront un élément important du choix du concessionnaire. Comme indiqué ci-dessus, la rémunération du concessionnaire est constituée par le droit d'exploiter l'ouvrage et éventuellement un prix payé par la Communauté urbaine. De ce fait, la Communauté urbaine sera amenée à examiner en détail les plans d'affaire prévisionnels des candidats afin de vérifier que le prix éventuellement demandé en complément de la valorisation des revenus générés par l'exploitation de la salle a été évalué au plus juste. Les services communautaires ont acquis une expérience reconnue pour traiter ces sujets à travers la gestion et le renouvellement des délégations de services publics. Cette expérience sera complétée par des expertises spécialisées dans l'exploitation de salles de spectacles.

L'actualisation des modalités d'insertion de l'équipement au sein de la ZAC, rendue nécessaire par la réduction de l'emprise du projet, est menée de concert avec la Ville de Floirac. Cette actualisation prend en compte les réflexions sur la circulation et le stationnement.

1-3 A titre strictement indicatif, les principales étapes pourraient être les suivantes :

- publication de l'appel à candidature : janvier 2013
- finalisation du cahier des charges : février 2013
- choix des candidats admis à présenter une offre : mars 2013
- envoi du cahier des charges : avril 2013
- remise des offres : juillet 2013
- négociation avec les candidats : juillet à novembre 2013,
- remise des offres définitives : décembre 2013,
- choix du candidat pressenti : janvier 2014,
- signature du contrat : été 2014.

Après une année de procédures, les travaux pourraient donc commencer à l'été 2015 pour une livraison de la salle en 2017.

2- Ceci exposé, il revient aujourd'hui d'arrêter la procédure de dévolution du contrat de concession.

2-1 Le dispositif, codifié aux articles L 1415-1 et suivants et R 1415-1 et suivants du CGCT laissant une large marge d'appréciation au concédant pour arrêter les modalités de la mise en concurrence, il vous est proposé une démarche dont la Cub à l'habitude pour les contrats complexes comprenant une phase de négociation avec chacun des candidats ayant remis une offre. A l'issue de cette phase de négociation, les candidats remettent une offre finale.

Ces principes directeurs seront repris dans le règlement de la consultation. De même, il reviendra au président de la Communauté urbaine de définir les modalités de la

négociation qui sera conduite avec les candidats ayant remis une offre.

2-2 Par ailleurs et par analogie avec les modalités retenues pour procéder à la dévolution des délégations de service public, il vous est proposé de constituer une commission ad hoc dite commission de concession de travaux publics.

Cette commission sera composée de cinq membres à voix délibérative désignés par le conseil de communauté et de trois membres désignés par le Président à voix consultative et choisis en considération de leur compétence dans le secteur du spectacle vivant, du mouvement sportif et de l'architecture.

Elle est présidée par le Président de la Communauté urbaine ou son représentant. Ce dernier a voix prépondérante en cas de partage des voix.

Elle arrête librement son mode de décision.

Elle pourra entendre toute personne susceptible de l'éclairer dans ses travaux ; elle s'appuiera sur les services communautaires pour le secrétariat et l'exécution de toutes tâches administratives ou techniques.

Elle proposera la liste des candidats admis à présenter une offre et émettra un avis sur celles présentant à ses yeux les plus grands mérites.

2- 3 Il est également de bonne administration d'arrêter le mode de gratification accordé aux candidats dont l'offre ne sera pas retenue.

Une indemnisation de 120 000 € TTC maximum sera versée aux candidats qui seront arrivés au terme de la consultation organisée pour le choix du futur concessionnaire de la salle et qui auront produit toutes les informations et documents nécessaires au bon déroulement de celle-ci.

L'indemnisation s'applique uniquement aux candidats non retenus au terme de la consultation.

Dans le cas où les documents et informations remis par les candidats seraient incomplets ou ne répondraient pas aux exigences de la consultation, une réduction ou une suppression de la prime pourra être effectuée par la Communauté Urbaine, sur proposition de la commission de la concession de travaux publics.

3 -Compte tenu de l'importance de cet équipement, la Communauté souhaite, au visa de l'article L 121-16 du code de l'environnement, ouvrir une concertation avec les habitants et ceci pendant toute l'élaboration du projet après avoir confirmé les objectifs poursuivis à travers cette réalisation.

3-1 Les objectifs du projet

La réalisation de la grande salle de spectacles a pour vocation à combler un manque dans le réseau des salles dédiées à l'accueil de spectacles culturels, de variétés au sens large et de spectacles ou d'événements sportifs. En effet, il manque un équipement de grande jauge permettant d'accueillir dans de bonnes conditions les spectacles et manifestations en tournée nationale ou internationale.

Par ailleurs il est acquis qu'un tel équipement est un puissant levier de développement à l'échelle du territoire de la rive droite ainsi qu'un marqueur obligé pour une agglomération en quête d'un accès au rang de métropole.

Pour autant la Communauté n'entend pas intervenir pour orienter ou contrôler l'activité commerciale ayant vocation à y être accueillie laissant cette responsabilité à l'initiative privée.

### 3-2 Les modalités de concertation retenues

La concertation sera organisée suivant les modalités arrêtées ci-après et ceci en accord avec la ville de Floirac.

L'information nécessaire sera réalisée par la mise à disposition du public de la synthèse des études, au fur et à mesure de leur réalisation et ceci pendant toute la durée de l'élaboration du projet, des lors que cette mise à disposition sera compatible, tant avec les règles de la commande publique qu'avec celle du droit à la propriété intellectuelle.

Les destinataires de cette information, à savoir les habitants de l'agglomération et plus généralement, le public, pourront concilier leurs observations :

- soit sur les registres ouverts tant au siège de la ville de Floirac, qu'à celui de la Communauté Urbaine et ceci aux heures d'ouverture au public
- soit sur le site web des concertations de la Communauté urbaine, ouvert à l'adresse suivante : [www.participation.lacub.fr](http://www.participation.lacub.fr)

Le débat avec les habitants sera réalisé à travers l'organisation de réunions publiques dont le nombre restera à l'initiative du Président de la Communauté Urbaine.

L'ouverture de la concertation sera portée à la connaissance des habitants par voie de presse. De même pour sa clôture, l'avis intervenant 15 jours francs avant la date de clôture.

Ceci exposé,

### **Le Conseil de Communauté,**

**VU** la délibération n°2012/0474 en date du 13 juillet 2012 et son article trois décidant de la réalisation d'un tel équipement au moyen d'une concession de travaux

**VU** le Code de l'Environnement pris en son article L121-16

**VU** le Code général des Collectivités Territoriales et plus particulièrement ses articles L 1415-1 et suivants et R 1415-1 et suivants, ainsi que l'article L 5211-10

**VU** l'arrêté préfectoral en date du 29 octobre 2012 autorisant l'extension des compétences de la Communauté urbaine de Bordeaux à la « *création et l'exploitation d'une grande salle de spectacle de 10 000 places environ, localisée sur la ZAC des quais de Floirac* »

ENTENDU le rapport de présentation

### **CONSIDERANT**

qu'il est de bonne administration, au vu de l'état d'avancement du projet de confirmer en tant que de besoin les objectifs poursuivis et d'arrêter les modalités de la concertation avec les habitants ainsi que les éléments principaux du cadre juridique mobilisé, pour procéder à la dévolution du contrat, au nombre desquels figure notamment, la désignation des membres de la commission ad hoc ainsi que le mode de gratification des candidats non retenus

### **DECIDE**

#### **Article 1 :**

De confirmer en tant que de besoin la réalisation d'une grande salle de spectacles sur le territoire de la ville de Floirac au moyen d'une concession de travaux publics

#### **Article 2 :**

De confirmer en tant que de besoin les objectifs poursuivis à travers la réalisation d'un tel équipement et tels qu'ils ont pu être décrits à travers le rapport de présentation de la délibération n°2012/0474 du 13 juillet 2012 et repris à travers le présent rapport

#### **Article 3 :**

D'arrêter les modalités de la concertation telles que décrites à travers le présent rapport

#### **Article 4 :**

De désigner comme membres de la commission de concession de travaux publics :  
- M Dominique DUCASSOU titulaire ayant pour suppléant M Nicolas FLORIAN

- M Didier CAZABONNE titulaire ayant pour suppléant M Michel DUCHENE
- M<sup>me</sup> Conchita LACUEY titulaire ayant pour suppléant M Ludovic FREYGEFOND
- M<sup>me</sup> Françoise CARTRON titulaire ayant pour suppléant M Thierry TRIJOLET
- M Jean-Claude GALAN titulaire ayant pour suppléant M Franck JOANDET

dont les attributions sont arrêtées conformément à la proposition faite dans le rapport de présentation

#### **Article 5 :**

D'autoriser la gratification des candidats dont la proposition n'aura pas été retenue dès lors que cette dernière aura été jugée comme présentant un intérêt pour la justifier et ceci pour un montant maximum de 120 000 € TTC par candidat non retenu. Les crédits sont inscrits au budget principal au chapitre 20, article 2031, fonction 900, programme DS03, CRB BB00.

#### **Article 6 :**

D'autoriser Monsieur le Président à lancer l'avis d'appel public à la concurrence sur la base des principes évoqués à travers le présent rapport, à arrêter la liste des candidats admis à présenter une offre, à procéder à la négociation avec un ou plusieurs candidats après avoir recueilli l'avis de la commission de la concession de travaux publics et à prendre tout acte nécessaire pour assurer une bonne fin à cette procédure de mise en concurrence.

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

désignation effectuée

MM. Pujol, Florian, Guichebarou et Poignonec s'abstiennent

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 21 décembre 2012,

Pour expédition conforme,  
par délégation,  
la Vice-Présidente,

REÇU EN PRÉFECTURE LE  
14 JANVIER 2013

PUBLIÉ LE : 14 JANVIER 2013

Mme. FRANÇOISE CARTRON