



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65

Date de Publicité : 09/06/21

Reçu en Préfecture le : 10/06/21

ID Télétransmission :

033-213300635-20210608-117865-

CC-1-1

CERTIFIÉ EXACT.

Séance du mardi 8 juin 2021
D - 2021/224

Aujourd'hui 8 juin 2021, à 14h08,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

Présidence de Madame Claudine BICHET de 15h58 à 16h40.

Suspension de séance de 16h46 à 17h00.

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Monsieur Bernard-Louis BLANC, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF, Monsieur Amine SMIHI, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Madame Céline PAPIN, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Françoise FREMY, Madame Véronique SEYRAL, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCÉBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Paul-Bernard DELAROCHE, Madame Tiphaine ARDOUIN, Monsieur Francis FEYTOUT, Monsieur Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Baptiste MAURIN, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Madame Anne FAHMY, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Madame Catherine FABRE, Monsieur Philippe POUTOU, Monsieur Antoine BOUDINET,

Messieurs Pierre HURMIC et Nicolas FLORIAN présents sauf de 16h38 à 16h40.

Monsieur Aziz SKALLI présent à partir de 16h05, Monsieur Pierre de Gaetan NJIKAM MOULIOM présent jusqu'à 16h05,

Madame Charlee DA TOS présente jusqu'à 17H15, Monsieur Marik FETOUH présent jusqu'à 17h30, Madame Nathalie

DELATTRE, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Maxime GHESQUIERE et Monsieur Laurent GUILLEMIN

présents jusqu'à 18h00 et Monsieur Thomas CAZENAVE présent jusqu'à 19h00.

Excusés :

Madame Pascale ROUX, Madame Servane CRUSSIÈRE, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES

Protocole transactionnel - Stade Bordelais

Madame Fannie LE BOULANGER, Adjointe au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Depuis une cession en date des 16 octobre et 3 novembre 1972, la ville de Bordeaux est propriétaire du stade Sainte Germaine sur la commune du Bouscat comprenant des tribunes, un terrain d'honneur, un terrain avec pelouse synthétique, des vestiaires, des terrains de tennis – couverts et extérieurs-, un club house et des bureaux. La ville a conclu un bail emphytéotique le 8 mai 1973, d'une durée de 99 ans, avec l'association Stade Bordelais, qui occupe en conséquence ce bien depuis lors.

Dans le cadre de l'exploitation, le Stade Bordelais s'est rapproché de la Ville de Bordeaux en présentant un programme de travaux urgents, compte tenu du caractère vétuste de certaines installations, et un programme de travaux plus développé comprenant des équipements nouveaux.

Suite à des échanges entre la Ville et le Stade Bordelais, des précisions sur le programme ont été demandées début 2020.

Toutefois, invoquant l'urgence à intervenir et au vu des échanges avec la Ville, le Stade Bordelais a engagé la réhabilitation du terrain synthétique et du terrain d'honneur.

L'examen de la demande du Stade Bordelais a néanmoins fait apparaître d'autres problématiques, partagées par l'association.

Ainsi, il est apparu que la qualification de « bail emphytéotique » de la convention était inappropriée compte tenu de l'impossibilité de conclure des baux emphytéotiques sur le domaine public avant 1988. De même, la présence de clauses et de limites prévues dans la convention n'apparaissent pas compatibles avec un tel bail, une convention d'occupation du domaine public ne pouvant par ailleurs conférer des droits réels sur le bien avant 1994.

En outre, la réglementation en matière d'occupation du domaine public a connu des profondes modifications de sorte que les titres d'occupation du domaine public sont aujourd'hui soumis à une procédure de sélection préalable, indépendamment de la nature lucrative ou non de l'opérateur.

Dans ces conditions, il est apparu préférable aux deux parties de ne pas donner de suite à la demande initiale du Stade Bordelais, emportant un risque éventuel de qualification en marché public et de résilier de manière anticipée la convention afin que la Ville puisse reprendre en gestion le bien et engager sous sa maîtrise d'ouvrage d'éventuels travaux.

Après échange et concessions des parties, la Ville verse une indemnité à hauteur de 1 335 761, 61 euros correspondant aux dépenses afférentes aux travaux de réhabilitation du terrain synthétique et du terrain d'honneur n'ayant pu être amortis compte tenu de leur réalisation très récente, les autres travaux non amortis à hauteur de 785 474,08 euros étant exclus.

Le terme du bail emphytéotique est fixé au 31 décembre 2021, les biens étant remis par le Stade Bordelais à la Ville à cette date.

Ce sont les raisons pour lesquelles, Mesdames et Messieurs les conseillers municipaux , il vous est proposé d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer le protocole transactionnel joint en annexe, résiliant le bail emphytéotique du 8 mai 1973, passé avec le Stade Bordelais.

ADOpte A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 8 juin 2021

P/EXPEDITION CONFORME,

Madame Fannie LE BOULANGER

PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

ENTRE

La Ville de BORDEAUX, dont le siège est situé Hôtel de Ville – Place Pey-Berland – 33045 BORDEAUX Cedex, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Pierre HURMIC, dûment habilité à cet effet par une délibération du conseil municipal en date du XXX,

Ci-après dénommée « **La Ville** »,

DE PREMIÈRE PART

ET

L'Association « STADE BORDELAIS », Association déclarée dont le siège est situé 30 Rue Virginia 33200 BORDEAUX, représentée par son Président en exercice, Monsieur Laurent BAUDINET, dûment habilité à cet effet par une délibération de l'assemblée générale en date du 7 décembre 2017,

Ci-après dénommée « **l'Association** ».

DE SECONDE PART

Ci-après collectivement dénommées les "**Parties**".

PRÉAMBULE

1.- Par acte authentique des 16 octobre et 3 novembre 1972, l'Association Stade Bordelais a cédé à la Ville de Bordeaux un complexe d'installations sportives situé à Sainte Germaine sur la Commune du Bouscat.

Ce site comprend, entre autres, un stade avec tribunes et terrain d'honneur, un terrain avec pelouse synthétique, des vestiaires, des terrains de tennis (couverts et extérieurs), un bâtiment club house et bureaux pour les sections rugby et football, un bâtiment club house et bureaux pour les sections tennis et omnisports, ainsi qu'une parcelle jouxtant Jardiland destinée à l'entraînement et aux compétitions de football à 8.

2.- Aux termes d'un acte dénommé « *bail emphytéotique* » conclu le 8 mai 1973, la Ville de Bordeaux a « *donné à bail* » à l'Association Stade Bordelais, pour une durée de 99 ans, les installations sportives du complexe Sainte Germaine, à charge pour elle, notamment, d'assurer, « *à ses frais, l'entretien en parfait état des biens loués* », de supporter « *la charge des réparations, grosses ou menues, des biens loués* », de mettre à disposition du public scolaire certaines installations du site de Sainte Germaine, ainsi qu'occasionnellement à d'autres clubs ou organismes sportifs les terrains lorsqu'ils ne sont pas utilisés par les membres de l'Association.

En contrepartie des dépenses générées par ces réservations, la Ville de Bordeaux versait initialement une redevance d'un montant de 40.000 francs, qui, aux termes de plusieurs avenants (conclus en 1975, 1977, 1993 et 1994), a été progressivement remplacée par une participation annuelle de 900.000 francs aux dépenses exposées par l'Association pour l'entretien des installations, afin de tenir compte de l'augmentation des travaux de rénovation nécessaires et des dépenses de fonctionnement.

Cette participation s'élève aujourd'hui à 270 280 euros.

3.- Sur les 5.800 adhérents que compte l'Association Stade Bordelais, les installations sportives du site de Sainte Germaine en accueillent un peu plus de 1 800 qui sont licenciés sur les sections rugby masculin et féminin, football masculin et féminin, tennis, sport sur ordonnance / gymnastique de santé, athlétisme et BMX.

De même, sur les cinquante employés de l'Association, plus d'une trentaine œuvrent sur le site de Sainte Germaine.

Par ses installations accessoires à la pratique sportive (club house, salle de réunion et restaurant), ce site est également un lieu de vie sociale et associative aussi historique qu'important de l'ensemble des 5 800 adhérents de l'Association, de ses dirigeants et de ses partenaires.

4.- C'est ainsi que, depuis près de cinquante ans, l'Association Stade Bordelais, conformément à ses obligations contractuelles, assure un entretien régulier des installations et engage, en tant que de besoin, les travaux nécessaires à leur rénovation (telles que dernièrement la réfection des cours de tennis).

Le montant des travaux non amortis réalisés antérieurement à la réfection des terrains évoqués plus avant s'élèvera ainsi, au 30 juin 2021, à la somme de 785.474,08 euros.

Nonobstant cet entretien et ces travaux de rénovation, l'Association Stade Bordelais n'a pu que constater que la vétusté de certaines des installations sportives de Sainte Germaine (tribunes d'honneur, terrain synthétique,

vestiaires, etc.) imposaient d'entreprendre une réhabilitation globale du site afin de le moderniser et de l'adapter à la pratique sportive actuelle.

A cet effet, l'Association Stade Bordelais a missionné un bureau d'études qui, au mois de mai 2019, a établi différents scénarios de réhabilitation à réaliser en plusieurs tranches : d'une réhabilitation à l'identique (estimée à 4.650.000 euros H.T.) à une réhabilitation avec création de nouveaux équipements (estimée à 10.310.000 euros H.T.).

Quel que soit le scénario retenu, il est ressorti de cette étude que des travaux devaient être entrepris en urgence, notamment une réfection plus poussée que celle effectuée quelques mois plus tôt du terrain d'honneur (estimée à 100.000 euros H.T.) et la réfection du terrain synthétique (estimée à 900.000 euros H.T.).

Désireuse d'engager le programme de travaux de réhabilitation le plus ambitieux possible, seul de nature à permettre à Sainte Germaine de conserver son caractère d'équipement sportif de premier plan et de continuer à accueillir des compétitions sportives professionnelles, notamment les rencontres de football professionnel des Girondines, l'Association Stade Bordelais a retenu un projet de réhabilitation intermédiaire qui, en sus de comprendre la réfection des terrains, des tribunes d'honneur, de leurs vestiaires, des réseaux et du club house, comprenait la réfection intégrale des espaces d'accueil du public (V.R.D., parking, billetterie, buvette, etc.), la création de nouveaux vestiaires et l'éclairage des terrains de compétition adapté aux retransmissions télévisuelles.

Le montant de ces investissements, compris entre 6.000.000 et 7.000.000 d'euros H.T., étant lourd à porter, l'Association Stade Bordelais s'est alors rapprochée de la Ville de Bordeaux pour obtenir son concours financier en vue de leur réalisation.

Sans attendre le versement du concours évoqué par la Ville à hauteur de 1.500.000 euros H.T. dans son courrier du 2 mars 2020, l'Association Stade Bordelais a engagé les travaux de rénovation les plus urgents identifiés par le bureau d'études, à savoir :

- la réfection complémentaire du terrain d'honneur pour un montant de 63.192,78 euros T.T.C. ;
- le renouvellement du terrain synthétique pour un montant de 1.254.568,77 euros T.T.C.

5.- Lors de leurs échanges, les Parties, assistées de leurs Conseils, ont mis à jour la qualification juridique inappropriée de la convention conclue le 8 mai 1973.

En effet, il est apparu que, lors de sa passation, la convention conclue entre la Ville et l'Association a été improprement qualifiée de « *bail emphytéotique* », eu égard notamment à l'appartenance au domaine public communal des biens mis à disposition de l'Association.

Après analyse, il a plus précisément été acté que la convention conclue ne pouvait constituer :

- ni un bail emphytéotique de droit commun régi par le Code rural, ni même un bail de longue durée, dès lors qu'il porte sur des emprises relevant du domaine public communal ;

- ni un bail emphytéotique administratif, la possibilité de conclure un tel bail sur le domaine public n'ayant été reconnue par la loi qu'en 1988, soit bien après la signature de la convention.

Il a par ailleurs été acté que le bail comporte des stipulations incompatibles avec la nature d'un bail emphytéotique, qui consiste à conférer au preneur un droit réel susceptible d'hypothèque et librement cessible.

Partant, d'un commun accord entre les Parties, il a été convenu que le bail conclu en 1973 constitue en réalité une convention d'occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels, la possibilité de conférer de tels droits n'ayant elle aussi été reconnue par le législateur qu'en 1994, soit postérieurement à la passation de la convention.

6.- Trouvent donc à s'appliquer les articles L 2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (codifiant à droit constant les principes dégagés de longue date par la jurisprudence administrative : v. notamment, CE, 4 février 1983, Ville de Charleville-Mézières, n°24912, Rec. p. 45), en vertu desquels l'autorisation d'utiliser le domaine public est notamment temporaire, précaire et révocable.

Par ailleurs, depuis l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 dite « Sapin 2 », la délivrance des titres d'occupation du domaine public est soumise à une procédure de sélection préalable dès lors que le titre permet à son bénéficiaire d'utiliser ou d'occuper le domaine public en vue d'une exploitation économique laquelle s'apprécie indépendamment du caractère lucratif ou non de l'activité exercée sur le domaine.

En conséquence, la requalification du contrat emporte le droit pour la Ville de résilier la convention pour motif d'intérêt général, tiré notamment de la durée excessive du titre au regard des principes de la domanialité publique (caractère temporaire de l'autorisation) et du droit de la concurrence (remise en concurrence périodique des titres d'occupation permettant l'exercice d'activités économiques), à charge pour elle d'indemniser l'Association Stade Bordelais du montant des travaux dernièrement entrepris et identifiés comme urgents.

7.- Dans ces conditions, il est apparu préférable aux parties :

- que la Ville ne réserve pas de suite à la lettre du 2 mars 2020 d'apporter son concours financier à l'Association Stade Bordelais à hauteur de 1.500.000 euros H.T. (1.800.000 euros T.T.C.), qui emporte un risque éventuel de requalification de ce concours en contrats relevant de la commande publique ;

- que la Ville et l'Association Stade Bordelais résilient de manière anticipée la convention afin que la Ville puisse engager, sous sa maîtrise d'ouvrage, tous travaux qu'elle jugera opportun.

La résiliation anticipée de la convention rendant impossible l'amortissement des dépenses engagées au titre de la réfection des terrains de rugby et de football, la Ville, qui se verra remettre l'ensemble des installations à l'expiration anticipée du titre d'occupation, accepte de verser à l'Association Stade Bordelais une indemnité couvrant uniquement la réfection de ces terrains à l'exclusion des autres travaux non amortis et dûment justifiés. Indemnité en l'absence de laquelle la viabilité de l'Association serait compromise, ce qui, eu égard à son rôle d'acteur majeur du développement et de la promotion de la pratique sportive de l'agglomération bordelaise depuis plus de 130 ans, serait préjudiciable tant pour le rayonnement sportif de la Ville que pour les 5 800 adhérents de l'Association.

8.- Dans le cadre de discussions amiables, les Parties sont parvenues à définir d'un commun accord les conditions de résiliation anticipée de la convention conclue en 1973, notamment sur le plan financier, dans la perspective d'une solution transactionnelle du litige.

C'est en cet état que les Parties ont décidé, en pleine connaissance de leurs droits respectifs, de s'accorder des concessions réciproques et de mettre fin à leur différend sur la base de l'accord amiable, transactionnel et irrévocable dont la teneur suit.

Article 1 – Objet du Protocole

Le présent accord a pour objet de définir les conditions de rupture anticipée des relations contractuelles nées de la conclusion du « bail emphytéotique » en date du 8 mai 1973, et dont les parties s'accordent à considérer que ce bail, improprement qualifié comme tel, constitue en réalité une convention d'occupation du domaine public non constitutive de droits réels.

Article 2 – Nature du contrat et résiliation anticipée des relations contractuelles

En raison, d'une part, de l'appartenance au domaine public communal des biens mis à disposition de l'Association Stade Bordelais et, d'autre part, des termes de certaines stipulations de la convention, les Parties conviennent que la convention conclue le 8 mai 1973 revêt en réalité la qualification juridique d'une convention d'occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels.

Cette convention est résiliée d'un commun accord entre les Parties, à la date du 31 décembre 2021 permettant à l'Association d'achever la saison sportive en cours et d'organiser son départ et, pour la Ville, d'organiser la reprise du bien et l'engagement de procédures nécessaires afférentes. Ce délai est mis à profit par les deux parties afin d'effectuer les opérations d'état de sortie par procès-verbal contradictoire, les biens devant être en état normal de fonctionnement.

Cette résiliation est exclusive de toute indemnité au bénéfice de l'Association Stade Bordelais, sans préjudice des dispositions prévues à l'article 3.

Durant cette période, il sera loisible à la Ville d'entreprendre tous travaux de rénovation sous réserve qu'ils ne privent pas l'Association Stade Bordelais de toute possibilité d'utiliser les installations sportives pour achever la saison sportive.

Article 3 – Indemnité de la Ville versée à l'Association en contrepartie de la résiliation anticipée

La résiliation anticipée de la convention privant l'Association Stade Bordelais de la possibilité d'amortir les dépenses engagées au titre de la réfection des terrains de rugby et de football et la Ville de Bordeaux se voyant remettre ces installations neuves, la Ville s'engage à verser à l'Association, à titre d'indemnité, une somme de 1.335.761,61 euros T.T.C. (UN MILLION TROIS CENT TRENTE-CINQ MILLE SEPT CENT SOIXANTE ET UN EUROS ET SOIXANTE ET UN CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES) au titre de ces travaux de réfection.

Cette somme sera versée, au plus tard, au 30 juillet 2021.

Ce paiement est toutefois conditionné par la transmission préalable par l'Association de l'ensemble des documents (contrats, factures acquittées, PV de réception, attestation d'assurance décennale), attestant du paiement complet des travaux réalisés, et permettant le cas échéant à la Ville d'exercer toute action en responsabilité ou garantie à l'égard de l'ensemble des constructeurs intervenus pour la réalisation desdits travaux.

Article 4 – Confidentialité

Sauf disposition expresse contraire du présent Protocole, les Parties s'engagent à respecter sa confidentialité et s'interdisent de divulguer son existence et/ou son contenu à des tiers, pour quelque cause que ce soit et à quelque titre que ce soit, sans qu'elles y soient contraintes par une disposition légale ou réglementaire.

Sans préjudice de ce qui précède, cette obligation de confidentialité ne s'applique pas à l'égard de tout tiers ayant à connaître du contenu du présent protocole compte tenu de ses fonctions à l'égard de l'une ou l'autre des parties et étant lui-même soumis, contractuellement ou déontologiquement, à une obligation de confidentialité, tels que notamment les autorités de tutelles, banques, experts-comptables, commissaires aux comptes, avocats.

Par ailleurs, cette obligation de confidentialité ne s'applique pas pour les cas où l'une des Parties aurait besoin de justifier auprès de l'administration fiscale des écritures passées en exécution des présentes ou de requérir une intervention judiciaire en vue de l'exécution et/ou de l'interprétation des présentes ou en cas de défaillance de l'autre Partie dans l'exécution des engagements souscrits.

Enfin, cette obligation de confidentialité sera écartée pour le cas où le présent Protocole devrait être produit par l'une des Parties devant une juridiction, pour quelque cause que ce soit.

Article 5 – Portée du Protocole

Les Parties déclarent avoir disposé du temps de réflexion nécessaire avant de signer le présent Protocole transactionnel.

Les Parties déclarent, chacune en ce qui la concerne, que leur consentement à la présente convention est libre et éclairé.

Les Parties admettent expressément, par les concessions réciproques qu'elles consentent, que les dispositions de la présente transaction :

- seront exécutées à titre global, forfaitaire et définitif, conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil ;
- et qu'elles auront pour effet de mettre fin au différend les opposant relatif aux désaccord visé en préambule.

Elles renoncent par conséquent, en contrepartie de l'exécution parfaite des obligations prévues par le présent Protocole, à tout autre droit à réparation ou indemnité au titre :

- de la résiliation anticipée des relations contractuelles, d'une part,
- et de la répartition du coût des travaux de rénovation des installations du site Sainte Germaine réalisés au jour de signatures présentes, d'autre part.

Par ailleurs, l'Association renonce expressément à toute réclamation ou action à l'encontre de la Ville, au titre du défaut d'obtention des concours financiers sollicités pour la rénovation du site.

De son côté, la Ville renonce à toute réclamation ou action à l'encontre de l'Association, au titre du non-respect par l'Association de ses obligations contractuelles résultant du « bail emphytéotique » conclu en 1973, particulièrement en matière de travaux à sa charge et des préjudices en résultant.

Le présent protocole aura entre les Parties le même effet juridique qu'une décision judiciaire passée en force de chose jugée.

Les Parties s'engagent à l'exécuter de bonne foi et à prêter leur entier concours à la préparation et la signature de tous documents rendus nécessaires pour l'exécution des dispositions du protocole, le cas échéant.

Fait à _____ le _____.

La Ville de BORDEAUX,

L'Association STADE BORDELAIS,

Pour le Maire,

Le Président

ANNEXE 1

DETAIL DE L'INDEMNITE TRAVAUX D'URGENCE PAR LE STADE BORDELAIS

	MONTANT TTC
Etude CETAB	18 000,00 €
TERRAIN SYNTHETIQUE	
LAFITTE Paysage	1 018 999,00 €
LAFITTE Paysage Devis complémentaire	7 175,50 €
BRETTES PAYSAGE	5 880,00 €
PEPERIOT	68 484,00 €
PEPERIOT Devis complémentaire	18 054 ,00 €
CHANTIERS AQUITAINE - ELEC	29 499,60 €
BZA	81 600,00 €
LOCA MS BUNGALOWS	14 867,00 €
SPORFRANCE	4 813,73 €
LABOSPORT	5 196,00 €
<i>Sous-Total terrain synthétique</i>	<i>1 254 568,83 €</i>
TERRAIN HONNEUR	
LAFITTE PAYSAGE	63 192,78 €
TOTAL GLOBAL TTC	1 335 761, 61 €