

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

**SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 5 DECEMBRE 2019**  
**DELIBERATION N° 05**

*Nombre de conseillers  
municipaux en exercice : 43*

L'an deux mil dix-neuf, le 5 décembre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, Maire. La séance a été ouverte à 17h33.

**Présents :** M. ETCHEGARAY, Mme DURRUTY, M. MILLET-BARBE, Mme BISAUTA, M. SOROSTE, Mme LAUQUE, MM. UGALDE (jusqu'à 21h35), LACASSAGNE, Mmes DUHART, CASTEL, MARTIN-DOLHAGARAY, MM. AGUERRE (jusqu'à 21h46), ESMIEU, Mme LANGLOIS, MM. SALDUCCI, POCQ, ARCOUET, SALANNE, Mmes BRAU-BOIRIE, MEYZENC, M. LAIGUILLON, Mme BENSOUSSAN, MM. BOUTONNET, DAUBISSE, Mme LARRE, M. PARRILLA-ETCHART, Mmes ARAGON, CAPDEVIELLE, HERRERA LANDA, MM. DUZERT, ETCHETO, BERGE, PALLAS, ARTIAGA, IRIART et Mme LEUENBERGER.

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

**Absents représentés par pouvoir :**

M. NEYS par Mme MEYZENC ; M. UGALDE par M. ETCHEGARAY (à partir de 21h35); M. AGUERRE par M. LACASSAGNE (à partir de 21h46) ; M. ESCAPIL-INCHAUSPE par Mme DURRUTY ; Mme TAIEB par Mme CASTEL ; Mme CANDILLIER par M. ARCOUET ; M. MASSONDE par Mme LAUQUE ; Mme PICARD-FELICES par M. ETCHETO.

*Le Maire*

**Absente :**

Mme JUZAN

**Secrétaire :**

M. BOUTONNET

*Entendu le rapport de M. le Maire,*

**OBJET : SPORTS** – Stade Jean Dauger – Projet de Cité sportive – Approbation et lancement de la procédure de conclusion d'un bail emphytéotique administratif avec la SASP Bayonne Rugby - Aviron Bayonnais rugby pro.

La Ville est propriétaire du stade Jean Dauger, ensemble immobilier dédié essentiellement au rugby qui comporte un terrain d'honneur, quatre tribunes, un terrain d'entraînement, un terrain synthétique, des dépendances annexes, ainsi qu'un parc de stationnement attenant. Cet équipement sportif fait actuellement l'objet d'une convention d'occupation du domaine public conclue avec la Société anonyme sportive professionnelle Bayonne Rugby - Aviron Bayonnais rugby pro, renouvelée à chaque saison sportive.

L'Aviron Bayonnais rugby pro a obtenu le titre de champion de France de Pro D2 en 2018-2019 et a réintégré le Top 14 cette année.

Devant ce résultat et compte tenu du rôle social joué par le club dans la vie de la commune, la Ville et l'Aviron Bayonnais Rugby Pro ont évoqué les moyens propres à assurer la pérennité du club et son rayonnement.

Dans ce cadre, et avec l'objectif de favoriser son développement, l'Aviron Bayonnais rugby pro a présenté à la Ville un projet pour l'occupation et la restructuration d'espaces situés en périphérie du terrain d'entraînement principal du stade Jean Dauger, sur ses lisières sud et ouest. Ce projet de Cité sportive, soumis à la Ville, vise à la construction :

- d'un espace dédié à la formation des jeunes sportifs, comprenant salles de cours et lieux d'hébergement (soit une vingtaine de studios) et de restauration, permettant, le cas échéant, une activité d'hôtellerie hors saison sportive ;
- d'une zone de réception, incluant les bureaux administratifs de l'Aviron Bayonnais rugby pro et un espace de restauration ouvert au public ;
- d'un centre d'entraînement fitness / SPA / musculation incluant des vestiaires ;
- d'une « halle sportive » dédiée à l'entraînement des joueurs.

Il apparaît également la nécessité d'un agrandissement du parc de stationnement attenant au stade.

La Ville souhaite soutenir ce projet qui renforcera son image et favorisera son rayonnement. Dès lors, à l'issue d'une réflexion sur les différentes modalités de portage opérationnel du projet initié par l'Aviron Bayonnais rugby pro, il est apparu que la conclusion d'un bail emphytéotique administratif (BEA), sur les espaces concernés et le terrain d'entraînement, se présente comme une solution pertinente tant pour le club que pour la Ville.

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.

Le BEA devra donc prévoir, en contrepartie d'un loyer dont le montant reste à définir, l'autorisation d'occuper les espaces susmentionnés, la constitution de droits réels et la mise en œuvre de travaux d'aménagement visant à la création :

- d'une « halle sportive » dédiée à l'entraînement et à la formation des sportifs, occupant une superficie au sol d'environ 1 000 m<sup>2</sup> ;
- et pour une surface au sol de 3 500 m<sup>2</sup> environ correspondant à une surface de plancher de l'ordre de 4 200 m<sup>2</sup> :
  - o de salles de cours, de logements et d'un espace de restauration ;
  - o d'espaces administratifs dédiés à l'administration du club et à la réception de ses partenaires sportifs ;
  - o d'un espace d'entraînement fitness / spa / musculation / vestiaires ;
  - o à titre purement accessoire, d'un espace de restauration ouvert à tous.

Le terrain d'entraînement inclus dans le BEA représente une surface de l'ordre de 10 500 m<sup>2</sup>, portant l'emprise totale du BEA à 1.5 ha environ, alors que le tènement foncier global de Jean Dager représente 8,7 ha.

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. Il 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.). Le contrat pourra également prévoir les modalités selon lesquelles la Ville pourra s'assurer du bon entretien du domaine et de l'avancement de travaux.

Seront 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, le club sollicite une période d'exécution d'au moins 60 ans au vu des investissements projetés. Ces éléments (nature des travaux envisagés, coût de l'opération, durée du bail) seront pris en compte pour la détermination du loyer, étant précisé que l'avis des services des domaines devra être sollicité au préalable.

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.

Il est précisé que le périmètre du BEA exclura le terrain d'honneur et ses tribunes. En outre, l'agrandissement du parc de stationnement sera réalisé directement en maîtrise d'ouvrage par la Ville de Bayonne.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il est proposé aujourd'hui au Conseil municipal de délibérer sur le principe d'un tel bail emphytéotique, afin que Monsieur le Maire puisse engager une négociation active avec l'Aviron Bayonnais rugby pro sur la base des principes exposés ci-dessus, étant précisé que le BEA lui-même, une fois le projet établi avec le club, sera soumis à nouveau au Conseil municipal pour approbation.

Par conséquent, il est demandé au conseil municipal

- de se prononcer en faveur du principe de la conclusion d'un bail emphytéotique administratif avec la Société Aviron Bayonnais rugby pro pour lui permettre de mettre en œuvre son projet de Cité sportive ;
- de prendre acte de ce que Monsieur le Maire engagera une négociation avec l'Aviron Bayonnais rugby pro en vue de l'établissement d'un projet de BEA sur la base des principes définis ci-avant, lequel sera soumis au conseil municipal pour approbation avant sa signature ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à 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, MM. SOROSTE, NEYS (représenté), Mme MEYZENC, M. LAIGUILLON ne prennent pas part au vote en leur qualité de conseillers intéressés

Jean-René ETCHEGARAY  
Maire de Bayonne