



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

---

***Séance du lundi 30 mars 2009***  
**D - 20090138**

Conseillers en exercice : 61

Date de Publicité : 310/03/2009

Reçu en Préfecture le :  
CERTIFIE EXACT,

***Aujourd'hui Lundi 30 mars Deux mil neuf, à quinze heures,***

Le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni en l'Hôtel de Ville, dans la salle de ses séances, sous la présidence de

***Monsieur Alain JUPPE - Maire de Bordeaux***

**Etaient Présents :**

M. Hugues MARTIN, Mme Anne BREZILLON, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne Marie CAZALET, M. Jean Louis DAVID, Mme Brigitte COLLET, M. Stéphan DELAUX, Mme Nathalie DELATTRE, M. Dominique DUCASSOU, Mme Sonia DUBOURG -LAVROFF, M. Michel DUCHENE, Mme Véronique FAYET, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Muriel PARCELIER, M. Alain MOGA, Mme Arielle PIAZZA, M. Josy REIFFERS, Mme Elizabeth TOUTON, M. Fabien ROBERT, Mme Anne WALRYCK, Mme Laurence DESSERTINE, M. Jean Marc GAUZERE, M. Jean Charles BRON, Mme Chantal BOURRAGUE, M. Joël SOLARI, M. Charles CAZENAVE, M. Alain DUPOUY, Mme Ana Marie TORRES, M. Jean-Pierre GUYOMARC'H, Mme Mariette LABORDE, M. Jean-Michel GAUTE, Mme Marie-Françoise LIRE, M. Jean-François BERTHOU, Mme Nicole SAINT ORICE, M. Nicolas BRUGERE, Mme Constance MOLLAT, M. Guy ACCOCEBERRY, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Charles PALAU, Mme Chafika SAIOUD, M. Ludovic BOUSQUET, M. Yohan DAVID (*présent à partir de 15h 50*), Mme Alexandra SIARRI, Mme Paola PLANTIER, Mlle Laetitia JARTY, M. Jacques RESPAUD, Mme Martine DIEZ, Mme Emmanuelle AJON, M. Matthieu ROUYEYRE, M. Pierre HURMIC, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, M. Vincent MAURIN, Mme Natalie VICTOR-RETALI,

**Excusés :**

Mme Sylvie CAZES-REGIMBEAU, M. Maxime SIBE, Mme Sarah BROMBERG, Mme Wanda LAURENT, M. Jean-Michel PEREZ, Mme Béatrice DESAIGUES,

***Avenant N°2 à la convention entre la Ville de Bordeaux et la  
S.A. d'exploitation de la Brasserie du Grand-Théâtre.  
Décision. Autorisation.***

M. Dominique DUCASSOU, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par délibération en date du 27 mars 2000, vous avez, à l'unanimité, autorisé Monsieur le Maire à signer la convention confiant, pour treize ans, à la SA d'exploitation de la Brasserie du Grand Théâtre le soin de redonner vie à ce restaurant, sous l'appellation de « café Louis », pour une redevance annuelle de 53 357, 16 euros, indexée sur l'indice INSEE du coût à la construction. La convention a été signée le 12 avril 2000.

Par délibération en date du 29 mai 2006, vous avez accepté d'exonérer la société du règlement des loyers dus à la ville pour la période de juin 2003 à fin août 2005, pour tenir compte des travaux de ravalement entrepris sur le Grand Théâtre et sur la place de la Comédie qui faisaient obstacle à l'accès au restaurant.

Considérant les conditions dégradées d'exploitation générées par le chantier de la place de la Comédie et son impact sur l'activité depuis la réouverture du lieu au public jusqu'à la fin du mois de février 2006, la même délibération a décidé de ne recouvrer que 50 % du loyer dû pour la période courant de début septembre 2005 à fin février 2006. Après février 2006, en revanche, les travaux précités étant achevés, et la commercialité devant être restaurée, la ville a demandé le loyer convenu par la convention.

Mais l'exploitant du café Louis n'est pas parvenu à générer une activité conforme à ses attentes et n'a pas acquitté auprès du Trésor Public ses loyers, malgré les titres émis par l'administration. A ce jour, il doit à la Ville 199 773,64 euros. La ville a donc engagé, comme pour toute créance non honorée à son terme, une démarche de recouvrement par le biais des services du Trésor.

L'exploitant a considéré que cette dette à l'égard de la ville n'était pas justifiée et a déposé un recours devant le tribunal administratif. L'administration, qui ne partage naturellement pas cette position, allait proposer d'autoriser le Maire à défendre devant cette instance. Mais un nouvel événement modifie la situation.

La société Jegher a acquis la SA d'exploitation de la Brasserie du Grand Théâtre. Les responsables de la société Jegher, Messieurs Stuart et Gracia, professionnels de la restauration reconnus, ont développé un projet de qualité destiné à donner à cette brasserie un nouveau départ. C'est une excellente nouvelle pour la ville.

Leur projet est fondé sur une cuisine élaborée, voire élégante, en accord avec le caractère harmonieux de l'édifice, une large ouverture sur l'extérieur et une étroite relation avec l'Opéra conformément au souhait émis par la Ville.

Ils souhaitent par exemple une carte en lien avec la programmation et les spectacles de l'Opéra, la création d'une terrasse dans la partie du jardin situé rue Esprit des Lois donnant place de la Comédie et une ouverture tous les jours de l'année.

La future exploitation entend réaliser de nouveaux investissements, destinés à restaurer l'attractivité du site. Enfin, les repreneurs interrompraient le contentieux en cours.

Mais la négociation entre le repreneur et l'ancien exploitant a été plus difficile que prévu. Pour éviter que le dossier ne traîne et n'ouvre la voie à de nouvelles difficultés, les repreneurs, qui

envisageaient d'acheter 50 % des actions de la SA dans un premier temps, ont dû se résoudre à en acquérir la totalité. Les démarches d'investissement et de renflouement de l'affaire les amènent in fine à risquer presque un million d'euros, pour un bien qui demeurera dans le domaine public et ne leur permettra donc pas de disposer à terme d'un capital.

Par ailleurs, la société Jegher s'est engagée à résorber partiellement le passif financier existant entre la ville et la SA d'exploitation de la brasserie du Grand Théâtre. La société qui en reprend l'exploitation a accepté la prise en charge de 75 000 € sur le restant dû, payables en trois exercices, dont 30 000 € en 2009, et les 45 000€ restant d'ici à 2012.

Pour l'avenir, le loyer prévu par la convention est modifié comme suit : à compter du 1er juillet 2009, le loyer annuel s'élève à 60 000 € TTC, révisable annuellement au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année en fonction des variations de l'indice INSEE du coût de la construction. L'indice de départ est celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2008 (1562).

Nous avons abouti à un compromis équilibré, qui assurera à la collectivité de disposer d'entités complémentaires (opéra, jardin public) offrant des prestations dignes de la qualité du site du Grand Théâtre. Un avenant à la convention, que vous trouverez joint, a donc été élaboré en ce sens.

En conséquence, je vous remercie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- proroger la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2020
- autoriser le paiement d'une partie du loyer restant dû, soit 75 000 € en trois fois, dont 30 000 € dès 2009, pour solde de tous comptes
- renoncer à la recette de 124 773,64 euros
- autoriser Monsieur le Maire à signer l'avenant n°2 à la convention, que vous trouverez ci-joint, tel qu'exposé ci-dessus

## **ADOpte A LA MAJORITE**

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE  
ABSTENTION DU GROUPE COMMUNISTE  
ABSTENTION DU GROUPE DES VERTS

Fait et Délibéré à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 30 mars 2009

P/EXPEDITION CONFORME,

**M. Dominique DUCASSOU**  
Adjoint au Maire

# **AVENANT n°2 A LA CONVENTION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC ENTRE LA VILLE DE BORDEAUX ET LA S.A. D'EXPLOITATION DE LA BRASSERIE DU GRAND THEATRE**

## **Entre les soussignés :**

La Ville de Bordeaux, représentée par son Maire, Monsieur Alain Juppé, habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil Municipal du  
reçue à la Préfecture de la Gironde le

D'une part,

Et la SA d'exploitation de la brasserie du Grand Théâtre représentée par Monsieur Colum Crichton – Stuart agissant en sa qualité de Président Directeur Général, habilité aux fins des présentes par ...

D'autre part,

## **PREAMBULE**

Par convention en date du 12 avril 2000 et son avenant n°1 adopté en conseil municipal du 18 décembre 2000 (D -20000869), la ville de Bordeaux a décidé de confier l'exploitation de la brasserie rénovée du Grand Théâtre à la SA d'exploitation de la brasserie du Grand Théâtre.

La Maison Jegher, après une longue négociation avec le représentant de la SA d'exploitation de la brasserie du Grand Théâtre, a acquis la totalité des parts de la société par acte en date du 6 mars 2009.

Les responsables de la Maison Jegher, Messieurs Stuart et Gracia, professionnels de la restauration reconnus, envisage de développer un projet de qualité destiné à donner à cette brasserie un nouveau départ.

Il convient donc d'apporter plusieurs modifications à la convention initiale et à son avenant n°1. Tel est l'objet des présentes.

## **CES FAITS EXPOSES, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

### **Article 1 : DESIGNATION DES LOCAUX**

L'article 2 de la convention du 12 avril 2000 est modifié en ce qui concerne la description des locaux mis à disposition auxquels il faut ajouter :

- partie du jardin situé rue Esprit des Lois d'une superficie de 300 m<sup>2</sup> afin d'y aménager une terrasse et telle que figurant au plan joint.

## **Article 2 : CONDITIONS D'EXPLOITATION**

▪ **L'article 6 alinéa 3 de la convention du 12 avril 2000 est modifié comme suit :**

Un bar d'entracte sera ouvert notamment dans le foyer rouge. En accord avec la direction de l'Opéra National de Bordeaux, d'autres espaces pourront également être utilisés pour cet usage de bar d'entracte.

L'article 6.3 intitulé « gestion des relations avec l'Opéra » de la convention du 12 avril 2000 est modifié comme suit :

▪ **Alinéa 6.3.1 – ouverture et gestion du public**

Lorsque le hall du Grand-Théâtre sera ouvert au public à l'occasion de représentations publiques ou de manifestations particulières programmées directement par l'Opéra National de Bordeaux, l'Opéra et l'occupant devront mettre en place des mesures coordonnées nécessaires afin de permettre une accessibilité mutuelle entre le hall et le restaurant. Il est cependant entendu que ces mesures ne devront en aucun cas entraîner pour l'Opéra la mise en place d'un service de gardiennage supplémentaire à celui qu'il a choisi d'organiser pour ces représentations publiques ou ces manifestations particulières.

▪ **Alinéa 6.3.3 – accueil des personnes handicapées**

L'accès à la Brasserie du Grand Théâtre pour les personnes handicapées se fera à partir de l'ascenseur installé au pied de l'embranchement du Grand Théâtre côté rue Esprit des Lois.

En cas de dysfonctionnement de ce matériel pendant les heures d'ouverture de la conciergerie de l'Opéra, l'accessibilité sera assurée avec le concours de celle-ci qui mettra en oeuvre l'ascenseur situé rue Louis.

## **Article 3 : DEPENSES D'INVESTISSEMENT SUPPORTEES PAR L'OCCUPANT**

L'article 4 de la convention du 12 avril 2000 est complété comme suit :

Afin de permettre le lancement de la nouvelle formule de la brasserie, l'occupant prendra en charge :

- le réaménagement de l'intérieur de la brasserie à savoir :
  - le mobilier et agencement (bar, ...)
  - les toilettes
- le mobilier destiné aux terrasses
- le platelage et les équipements permettant d'exploiter la terrasse créée dans le jardin de la rue Esprit des Lois

L'occupant s'engage à obtenir, après l'accord de la Ville de Bordeaux sur l'ensemble de ces aménagements, les autorisations requises auprès de la DRAC et de l'architecte des bâtiments de France.

#### **Article 4 : DEPENSES D'INVESTISSEMENT SUPPORTEES PAR LA VILLE**

##### **L'article 5 de la convention du 12 avril 2000 est complété comme suit :**

Afin de permettre le lancement de la nouvelle formule de la brasserie, la Ville de Bordeaux prendra en charge :

- la réfection du bac à graisse et le réseau d'assainissement en fonction de l'impact de la réfection du bac sur celui-ci
- les travaux de gros œuvre nécessaires à la pose d'un compteur électrique dédié à la brasserie
- les travaux relatifs à l'installation d'un sas d'entrée côté péristyle place de la Comédie.

Le total de ces travaux est estimé à 70 300 euros T.T.C.

#### **Article 5 : DUREE DE LA CONVENTION - RECONDUCTION**

L'article 10 de la convention du 12 avril 2000 est modifié pour la durée de la convention qui est prolongée jusqu'au 31 décembre 2020.

#### **Article 6 : REDEVANCE**

L'article 14 de la convention du 12 avril 2000 est modifié comme suit :

La redevance due à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2009 s'élève à 60 000 € TTC, révisable annuellement au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année en fonction des variations de l'indice INSEE du coût de la construction. L'indice de base départ est celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2008 (1562)

Cette somme est payable par trimestre, à terme échu, entre les mains de Monsieur le Receveur des finances de Bordeaux municipale.

#### **Article 7 : OBLIGATIONS FINANCIERES**

L'alinéa 3 de l'article 15 de la convention du 12 avril 2000 est modifié comme suit :

L'exploitant acquittera la totalité des consommations et abonnements des fluides.

Il est ici précisé qu'en ce qui concerne l'eau, l'électricité et le gaz (cuisson), les locaux sont équipés de compteurs autonomes.

En ce qui concerne le chauffage (sous station), il sera facturé par la Ville à l'exploitant au vu du relevé de la sous station.

#### **Article 8 : AUTRES MODIFICATIONS**

Les autres dispositions de la convention du 12 avril 2000 ne sont pas modifiées et restent en vigueur.

## **Article 9 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties déclarent faire élection de domicile, à savoir :

- Monsieur Alain JUPPE, es qualités, en l'Hôtel-de-Ville de Bordeaux
- Monsieur Colum Crichton Stuart, es qualités, au siège social de la SA d'exploitation de la brasserie du Grand Théâtre fixé 22 rue Saint Siméon 33000 Bordeaux

Fait à Bordeaux, en double exemplaire, le

Pour la Ville de Bordeaux  
Le Maire

Pour La SA d'Exploitation de la Brasserie du  
Grand Théâtre  
Le Président Directeur Général

**Alain Juppé**

**Monsieur Colum Crichton Stuart**