

**DELEGATION DE Monsieur Jean-Charles BRON**

**D-2013/40**

**Approbation du cahier des charges de rétrocession du droit au bail du local commercial situé 32, place Gambetta à Bordeaux**

Monsieur Jean-Charles BRON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La société COMAREG a, par l'intermédiaire de son mandataire Maître PAPINI, avocat, transmis à la Ville de Bordeaux une déclaration de cession (enregistrée le 23 mars 2012) de son bail relatif au local commercial situé 32 Place Gambetta, au bénéfice de la société ADEVIM/Agence Vacher.

Dans le cadre de sa politique de préservation et de redynamisation du commerce et de l'artisanat de proximité, la Ville de Bordeaux a considéré que l'implantation d'une agence immobilière à cet emplacement porterait atteinte au maintien de la diversité commerciale de la place Gambetta.

Aussi, par Arrêté Municipal du 15 mai 2012, la Ville a exercé son droit de préemption sur le bail cédé par la société COMAREG, en vertu de sa délibération du 21 décembre 2009 par laquelle le Conseil Municipal avait élargi le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et inclus l'ensemble de la place Gambetta.

Compte tenu des délais nécessaires à la gestion de la liquidation de la société COMAREG, la signature de l'acte authentique d'acquisition du droit au bail du local a eu lieu le 20 décembre 2012. Elle donne à la Ville de Bordeaux la pleine propriété de ce droit au bail.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et, notamment, les articles L. 214-1 à L.214-3, et R214-11 à R. 214-16 relatifs au droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux, la Ville est dans l'obligation de respecter une procédure stricte pour la rétrocession de ce droit au bail.

Ainsi, la rétrocession du droit au bail passe par la rédaction d'un cahier des charges approuvé en Conseil Municipal (article R. 214-11 du Code de l'urbanisme).

Un avis de rétrocession doit ensuite être affiché en Mairie pendant 15 jours, faisant notamment état de la possibilité de consulter le cahier des charges en Mairie.

A l'issue de cet appel à candidature et examen des projets, le choix du repreneur ou des repreneurs fera l'objet d'une nouvelle délibération du Conseil Municipal.

La Ville dispose d'un délai de deux ans pour trouver un (ou des) acquéreur(s) pour ce droit au bail.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, je vous demande, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir :

- approuver le cahier des charges de rétrocession du droit au bail du local situé 32 place Gambetta à Bordeaux (ci-joint en annexe),
  
- autoriser Monsieur le Maire à signer les actes relatifs à l'appel à candidature pour la reprise de ce droit au bail.

**ADOpte A L'UNANIMITE**

**M. BRON.** –

Monsieur le Maire, mes chers collègues, cette délibération concerne l'approbation du cahier des charges de rétrocession du droit au bail d'un local commercial.

En réalité il s'agit de notre droit de préemption. Nous avons déjà eu l'occasion d'examiner ce dossier dernièrement en Conseil Municipal.

Ce local se situe place Gambetta, C'est un petit local de près de 50 m<sup>2</sup> sur deux niveaux.

Avant de publier un avis de rétrocession il s'agit, comme c'est obligatoire, de vous en donner communication.

**M. LE MAIRE.** -

Merci.

M. MAURIN

**M. MAURIN.** -

Une question annexe si vous le permettez. Je n'ai pas l'habitude d'abuser.

Juste pour connaître la position du maire et de l'exécutif municipal sur le drame social qu'a vécu le magasin Virgin place Gambetta. Quelle a été la position de la Ville, notamment en rapport avec le besoin de retrouver un emploi à ces 30 et quelques salariés laissés sur le carreau de la loi du profit ? Merci.

**M. BRON.** –

Monsieur le Maire, un note vous a été faite qui je crois a entraîné votre agrément. Il vous a été proposé deux choses.

La première c'est de prendre un contact direct en tant que municipalité avec l'administrateur judiciaire qui a été nommé pour lui faire connaître les souhaits de la Ville.

Deuxièmement, je tairai son nom mais tout le monde le connaît bien, nous avons ici sur l'agglomération bordelaise un grand opérateur commercial du domaine de la culture qui cherche, croyons-nous savoir - et nous avons même plus de preuves que de seulement croire - à s'implanter sur la Ville de Bordeaux et donc de prendre directement contact avec lui.

**M. LE MAIRE.** -

Merci M. BRON de vos démarches.

Pas d'oppositions sur cette délibération relative à la place Gambetta ?

Pas d'abstentions ?

Merci.



**RETROCESSION DU DROIT AU BAIL DU LOCAL**

**SITUE AU N°32 PLACE GAMBETTA**

**CAHIER DES CHARGES DE RETROCESSION**



## Sommaire

1. Préambule
2. Descriptif du local concerné par la cession de droit au bail
3. Conditions de cession du droit au bail
4. Présentation des candidatures
5. Consultation du dossier de rétrocession
6. Dépôt des dossiers de candidature
7. Choix du candidat

### 1 - Préambule

La Ville de Bordeaux a la volonté de maintenir l'attractivité commerciale de son centre-ville et de préserver la diversité de son commerce en limitant la concentration d'activités de services préjudiciable à l'animation commerciale et à l'offre de proximité.

Dans ce cadre, par délibération du 15 juillet 2008, le Conseil Municipal de Bordeaux a instauré un droit de préemption sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux sur le périmètre du centre historique et sur les dix Barrières rythmant les Boulevards. Soucieuse d'élargir son action, la Ville a décidé, par délibération du 22 décembre 2009, l'extension de son périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat à plusieurs autres axes majeurs de son territoire.

Dans le cadre de cette politique volontariste de préservation de la diversité commerciale et artisanale, la Ville de Bordeaux a procédé, par Arrêté Municipal n°201207639 du 15 mai 2012, à la préemption du droit au bail d'un local commercial situé cours 32 Place Gambetta, et qui était sur le point d'être racheté par une agence immobilière.

Dans le cadre de ses obligations réglementaires, la Ville doit procéder à la rétrocession du droit au bail préempté au bénéfice d'une activité de commerce ou d'artisanat de proximité.

## 2 - Descriptif du local concerné par la cession de droit au bail

### 2.1 – Situation

Le local concerné est situé en plein cœur de Bordeaux, au n°32 de la Place Gambetta, sur un axe très fréquenté autant par les piétons que par les véhicules particuliers et de transport en commun dans la continuité des rues principales commerciales de la Ville (rue Porte Dijeaux, cours de l'Intendance, cours Clémenceau).



Position



Légende

-  Terrain du dossier
-  Quartier
-  Bord de chaussée
-  Aa Nom de voie
-  Voie ferrée
-  Bassin
-  Cimetière
-  Bâti léger
-  Bâtiment
-  Parcelle
-  Fleuve



## **2.2 – Désignation**

Le local commercial est intégré dans un ensemble immobilier traversant entre la place Gambetta et la rue Castelnau d'Auros.

### **Le local est constitué :**

- **d'une pièce en rez-de-chaussée de 26 m<sup>2</sup> environ**, avec une vitrine et une porte vitrée de 3 mètres linéaires donnant directement sur la place.
- **d'une cave de 24 m<sup>2</sup> environ**
- **de sanitaires** situés dans les parties communes de l'immeuble

**Nature du bail** : bail commercial classique « tous commerces ». Les activités bruyantes et nuisibles (fumées, odeurs, émanations, trépidations,...) sont interdites.

**Durée du bail** : 9 années entières à compter du 11 avril 2012

## **2.3 – Eléments cadastraux**

**Référence cadastrale du local** : KD 56

**Coordonnées du propriétaire** : Michel RENAUDIE, 14, allée du Pas Douin, Bordeaux

## **3 - Conditions de cession du droit au bail**

### **3.1 – Prix du droit au bail**

Les candidats sont libres de proposer un montant pour le rachat du droit au bail.

Le montant proposé sera toutefois un critère important de choix du candidat auquel la Ville rétrocèdera le droit au bail.

### **3.2 – Loyers**

Le local situé au 32 place Gambetta est loué moyennant **un loyer annuel de 13 800 Euros Hors Taxes et Hors Charges**,

indexé sur le coût de la construction, payable en 4 termes égaux de 3 450 € chacun, au début de chaque trimestre.

### **3.3 – Disponibilité des lieux**

Les locaux sont disponibles immédiatement.

### **3.4 – Etat des lieux**

Le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucun travaux supplémentaires.

### **3.5 – Conditions**

L'objectif de la municipalité est que le repreneur de ce local exerce une activité commerciale ou artisanale qui contribuera à l'animation du quartier, à l'exclusion de toute activité de service, telle que banque, assurance, mutuelle, agence immobilière, ou agence de change. En cas d'inexécution de ces conditions par le repreneur, la rétrocession pourra être résiliée.

### **3.6 – Accord du bailleur**

La rétrocession du présent droit au bail est subordonnée à l'accord du bailleur.

## **4 – Présentation des candidatures**

Dans le cadre de la mise en valeur et la redynamisation du centre ville, **les candidats devront établir un projet complémentaire aux activités commerciales existantes alentour et développé autour de la vente de produits et de services de qualité.**

Le projet devra être rendu en **2 exemplaires** sous format papier

**Le dossier de candidature doit comporter les pièces suivantes :**

- La présentation du projet** commercial ou artisanal
- L'extrait K-Bis de la société**, ou les projets de statuts en phase de création
- Un dossier technique** de reprise comportant les informations suivantes : activité prévue, plan de financement, compte de résultat prévisionnel, accord bancaire en cas de recours à l'emprunt
- Copie de la carte d'identité** du gérant ou carte de séjour
- Le statut matrimonial** du repreneur

## **5 – Consultation du dossier de rétrocession**

**Les documents liés à la préemption et à la rétrocession par la Ville du droit au bail, ainsi que le bail sont consultables en Mairie, à la Direction du Développement Economique de l'Emploi et de l'Enseignement Supérieur, 4 rue Elisée Reclus – 33077 Bordeaux.**

**Pour tout renseignement téléphonique, contacter la Direction du Développement Economique de l'Emploi et de l'Enseignement Supérieur au 05 56 10 24 77.**

## **6 –Dépôt des dossiers de candidature**

**Les dossiers devront parvenir à la Mairie de Bordeaux avant le 20 mars 2013**

Les dossiers de candidatures devront être adressées **par courrier à :**

**Mairie de Bordeaux**

**Direction du Développement Economique, de l'Emploi et de l'Enseignement Supérieur**

**Place Pey-Berland - 33077 Bordeaux cedex**

## **7 – Choix du candidat**

### **7.1 – Les conditions du choix du repreneur**

Le choix du repreneur est déterminé selon les **critères suivants**, dotés d'un coefficient de prise en compte :

- ⇒ activité proposée (30%)
- ⇒ solidité financière du candidat (30%)
- ⇒ montant du droit au bail proposé (30%)
- ⇒ dossier technique du projet (10%)

### **7.2 – La décision du choix du repreneur**

La rétrocession sera autorisée par délibération du Conseil Municipal, indiquant les conditions et les raisons du choix du cessionnaire.

**D-2013/41**  
**CASINO. Avenant n°5 au traité de concession. Décision.**  
**Autorisation.**

Monsieur Jean-Charles BRON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

Par traité de concession du 27 juillet 1999, ont été confiées l'exploitation et la construction du Casino sous forme de délégation de service public à la Société d'Animation Touristique de Bordeaux (SATB), filiale du groupe Lucien Barrière SAS.

Le concessionnaire s'est engagé à développer une politique d'exploitation de nature à favoriser un large accès au public au moyen notamment de ses activités de restauration et d'animation, lesquelles sont susceptibles d'évoluer au cours de la concession pour répondre aux attentes de la clientèle.

L'article L.2333-57 du Code général des collectivités territoriales dispose qu'une partie des prélèvements sur le produit des jeux dans le casino est consacrée à des travaux d'investissement destinés à l'amélioration de l'équipement touristique. Ces recettes supplémentaires dégagées par le casino sont inscrites au compte 471.

Conformément à l'article 38 du traité de concession, elles sont affectées en totalité à l'amélioration et à l'embellissement du site de Bordeaux-Lac, comprenant les équipements confiés au concessionnaire, leurs annexes et leurs abords. Par ailleurs, cet article précise que les projets financés par ce compte feront l'objet d'avenants.

En 2010, le concessionnaire a souhaité adapter l'exploitation du Casino aux nouvelles exigences de la clientèle et rendre l'établissement et ses abords plus attractifs alors même que le contexte économique était défavorable. Ce projet a fait l'objet d'un avenant n° 4 au traité de concession en date du 20 septembre 2010.

Dans la perspective de la mise en œuvre du projet d'aménagement d'une terrasse extérieure, un permis de construire, déposé par le concessionnaire en novembre 2011, a été délivré le 22 février 2012. Une première phase de travaux telle que prévue par l'avenant n°4 a été engagée dès la fin du printemps et est à ce jour terminée. Comme prévu par l'avenant n° 4, cette première situation de travaux qui s'élève à 192 903 € doit être affectée au compte 471.

Le reste des travaux, prévu dans ce même avenant, n'a pas encore été engagé alors qu'un délai de réalisation à fin 2012 était initialement prévu. En effet, le retard du dépôt de permis, la conjoncture et les priorités budgétaires n'ont pas permis au concessionnaire d'être dans le délai d'origine ce dont le concédant a été tenu informé.

Par ailleurs, et conformément au permis de construire et aux discussions engagées entre le concédant et le concessionnaire, le projet, initialement prévu par l'avenant n°4, a évolué dans sa forme et son contenu en vue d'améliorer les prestations du casino. Ainsi, la construction d'une nouvelle terrasse a été décidée en lieu et place du reste des travaux prévus à l'avenant n°4 et nécessite un budget de 695 584 €.

Le solde du compte 471 au 31 octobre 2012 est de 768 065 €. La première phase des travaux, prévue à l'avenant n° 4, s'élève à 192 903 € et vient donc s'imputer sur ce compte au 31 octobre 2012. Il reste donc un montant de 575 162 € au 31 octobre 2012 que le concessionnaire souhaite affecter à la construction de la nouvelle terrasse en lieu et place du reste des travaux prévus à l'avenant n°4.

Le compte 471 sera ainsi complètement affecté à ces travaux et son solde au 1er novembre 2012 ramené à zéro. Le concessionnaire financera donc, sur ses fonds propres, un montant de 120 422 €.

Par ailleurs, la Communauté Urbaine de Bordeaux a sollicité l'acquisition d'une parcelle de terrain d'une superficie de 713m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée TR78, afin de créer un fossé pour l'évacuation des eaux pluviales de la rue Cardinal Richaud vers le Lac de Bordeaux. L'emprise concernée se trouve dans la concession accordée au Casino de Bordeaux, au fond de la parcelle servant de parking. Cette cession n'a pas d'impact pour le concessionnaire puisque la clôture a été implantée physiquement en retrait de la parcelle. Il convient de modifier le procès verbal de remise des terrains d'emprise du Casino du nouveau plan parcellaire joint en annexe 3 de l'avenant.

L'ensemble de ces opérations fait l'objet d'un avenant n°5 au traité de concession joint à la présente délibération.

Aussi, je vous remercie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir :

- agréer les travaux d'amélioration du site de Bordeaux-lac en décidant d'y affecter la somme de 575 212 € euros via l'utilisation du compte de recettes supplémentaires (le financement est donc assuré sur l'enveloppe du compte 471),
- autoriser Monsieur le Maire à signer l'avenant n° 5 au traité de concession entre la Ville et la S.A.T.B.

## **ADOPTE A LA MAJORITE**

VOTE CONTRE DU GROUPE SOCIALISTE

VOTE CONTRE DU GROUPE DES VERTS

ABSTENTION DU GROUPE COMMUNISTE

**M. BRON.** –

Cette délibération concerne le casino. C'est un problème d'ajustement avec une prorogation de délai, une petite extension qui concerne la création d'une terrasse « couverte » de plus de 700 m<sup>2</sup>, qui se situera à l'angle de l'hôtel qui lui est mitoyen et qui permettra d'avoir un agrément supplémentaire et pour certains de ses clients qui usent de la cigarette de pouvoir le faire à l'extérieur.

**M. LE MAIRE.** -

M. RESPAUD

**M. RESPAUD.** -

Monsieur le Maire c'est une délibération qui peut paraître anodine mais qui est grave.

Lors du traité de concession de 1999 avec le Casino de Bordeaux-Lac il était prévu que les recettes supplémentaires dégagées au profit du casino seraient inscrites dans un compte spécial ouvert dans la comptabilité du casino et seraient affectées en totalité à l'amélioration et à l'embellissement du site de Bordeaux-Lac. Donc pour financer des opérations d'intérêt général de la Ville dans ce secteur de Bordeaux-Lac.

Depuis 2005 on a été de capitulation en capitulation face aux demandes de la société SATB qui gère le casino.

D'abord on a accepté de financer par cet intermédiaire le parking du casino en prétextant que c'était également celui du Palais des Congrès, et donc que c'était licite.

Ensuite on a accepté de réaménager l'espace restauration et le bar du casino.

Et aujourd'hui on accepte de leur construire une terrasse couverte avec embellissement paysager des abords immédiats afin de permettre d'installer une cinquantaine de machines à sous dans cet espace.

C'est-à-dire que nous allons financer sur notre budget des investissements directs pour le casino qui dégage encore un bénéfice très important et qui pourrait lui-même entreprendre les investissements. Vraiment c'est le public au profit du privé. Sauf que l'argent disponible qui devait servir aux aménagements de l'ensemble de la zone du lac, et il y en a de nombreux à faire, ne sert plus maintenant qu'à financer le développement du casino.

C'est quand même un détournement de financement. Bientôt, chers collègues, on demandera au contribuable bordelais de payer les machines à sous elles-mêmes, ou la vaisselle pour la restauration.

Ça m'amène à une autre remarque, Monsieur le Maire. En cette période on va financer une terrasse de 180 m<sup>2</sup> qui va coûter près de 700.000 euros. Ça ne choque personne. 700.000 euros la terrasse ça fait 4.000 euros le mètre carré hors foncier. C'est quand même considérable. C'est pratiquement une terrasse en or.

Monsieur le Maire, c'est peut-être votre priorité, en tout cas ce n'est pas la nôtre, c'est pourquoi nous voterons contre cette délibération.

**M. LE MAIRE.** -

M. HURMIC

**M. HURMIC.** -

Monsieur le Maire, chers collègues, nous allons quant à nous voter contre cette délibération et ce pour quatre raisons majeures.

La première, effectivement, c'est la fin de l'intervention de Jacques RESPAUD, le coût de la terrasse nous paraît tout à fait excessif. Il est considérable et nous n'avons pas dans la délibération le moindre élément permettant de justifier un prix aussi élevé. C'est la première raison.

La deuxième raison c'est la motivation de cette délibération. Quelle est-elle ? On nous dit, je cite la motivation du concessionnaire :

« Le concessionnaire a souhaité adapter l'exploitation du casino aux nouvelles exigences de la clientèle et rendre l'établissement et ses abords plus attractifs alors même que le contexte économique est défavorable. »

Ce dernier point, « contexte économique défavorable », je suis désolé, je lis un peu la presse, j'ai lu la communication du groupe Barrière la semaine dernière, un article consacré au Casino de Bordeaux-Lac précisément, qui s'appelle « Le casino mise et gagne ». On nous dit que c'est un des casinos urbains qui a connu la plus grosse progression en 10 ans d'existence. Et le Directeur général de ce casino du Lac dit :

« Nous avons fait un excellent premier semestre 2012 : + 1% pour les jeux de table, l'équilibre pour les machines à sous, + 13% de spectateurs au théâtre et une activité égale dans nos restaurants. »

Il se félicite du succès commercial du Casino de Bordeaux-Lac.

Et là, parmi les motivations qui l'amènent à souhaiter un avenant à la convention initiale, je recite : « Le contexte économique défavorable ». Je considère qu'il s'agit manifestement d'une contrevérité.

Troisième et avant-dernière raison. M. BRON a au moins le mérite de la franchise, il nous dit : « Quel est le but de cette terrasse ? C'est très simple, le but de cette terrasse couverte c'est de permettre aux fumeurs de fréquenter le casino ».

C'est quand même pas nous qui allons financer les moyens donnés à ceux qui fréquentent le casino et au casinotier de transgresser la loi. Il y a une loi qui définit l'interdiction de fumer dans les lieux publics. Tout le monde sait qu'un certain nombre de cafetiers et maintenant de casinotiers qui veulent être pilotes en la matière vont violer les dispositions de cette loi en faisant des terrasses réservées aux fumeurs.

Il ne me paraît pas normal que la Ville de Bordeaux encourage cette transgression, encourage le vice. Vous avez des gens qui ont déjà une première addiction c'est l'addiction au jeu, pour peu qu'ils soient également *addicts* à la cigarette vous conjuguez et vous encouragez les addictions en autorisant le casino, je le redis, à transgresser la loi interdisant de fumer dans les lieux publics. C'est la troisième raison.

Quatrième et dernière raison. Le groupe Barrière se pique d'être exemplaire lui aussi dans le domaine du développement durable. Il a obtenu, nous dit-il, la certification ISO 14.001 sur le management environnemental. Egalement il se pique d'une volonté affichée du groupe à s'investir totalement dans les enjeux du développement durable, etc, je vous en passe. Je suis désolé, ses ambitions en matière de développement durable me paraissent totalement antinomiques. Et cette terrasse tout le monde sait à terme qu'elle sera chauffée.

Gaspillage considérable d'énergie encouragé par la Ville de Bordeaux. Pollution : émission de CO<sup>2</sup> intempestive également encouragée par cette terrasse.

Donc dans cette délibération d'une part on encourage la transgression de la loi, d'autre part on encourage des émissions de CO<sup>2</sup> et des gaspillages en termes énergétiques.

Vous m'accorderez, j'espère, Monsieur le Maire, que nous avons trouvé dans cette délibération au moins quatre moyens de considérer qu'elle est totalement foireuse et qu'il n'y a aucune raison sérieuse pour que nous puissions être amenés à la voter. Nous votons délibérément contre.

**M. LE MAIRE.** -

M. BRON

**M. BRON.** –

Monsieur le Maire, je crois qu'il faut rétablir la vérité sinon les choses de façon précise, parce qu'en écoutant M. RESPAUD et les collègues qui le suivent on pourrait croire que c'est la municipalité qui finance cet édifice, ce qui n'est absolument pas le cas. C'est dans le cadre d'une convention d'une part, et d'autre part, vous l'avez bien écrit dans la délibération, le compte 471 est un compte qui est affecté à cela. Et ce compte-là ne bénéficiant pas à l'heure où nous parlons de suffisamment de ressources, c'est bien le concessionnaire qui financera le solde.

Deuxièmement, concernant la remarque qui a été faite sur le coût de cette terrasse : on a un casino qui est un établissement de choix et de qualité, et j'ajoute qui est très bien géré. Ce n'est pas une simple terrasse, c'est une terrasse à certains moments qui sera fermée et qui donc jouira à ce moment-là de certains équipements, voire – je le comprends bien – de climatisation, voire de chauffage.

Dernier élément, la convention qui nous lie avec le casino implique qu'il doit une redevance. Vous en avez communication chaque année, et cette redevance au pourcentage qui a été fixé dans la convention est régulièrement honorée.



**M. LE MAIRE.** -

Merci. Ce casino est poursuivi d'une haine tenace par une partie de nos collègues. Très bien. C'est leur liberté.

Je ne peux pas laisser dire que c'est de l'argent du contribuable. M. BRON vient de rétablir la vérité. Il ne faut pas faire des accusations infondées, M. RESPAUD. D'ailleurs M. HURMIC en convient volontiers.

Deuxièmement il y a un point que vous n'avez pas du tout évoqué, M. BRON. Je n'ai pas les indications sous les yeux mais je l'ai vu dans cet article récemment, c'est le rôle que joue le casino en matière d'organisation de spectacles et très souvent de spectacles culturels.

**M. BRON.** -

Exactement.

**M. LE MAIRE.** -

La salle de 700 personnes joue un rôle très important dans l'animation non seulement du quartier mais de la Ville.

Enfin je ne peux pas non plus laisser dire qu'une terrasse ouverte ça consiste à contrevenir à la loi... Non, non, une terrasse ouverte c'est autorisé. Le jour où vous irez jusqu'au bout de votre logique et lorsque vos députés auront obtenu de la majorité qu'elle interdise purement et simplement le tabac on en reparlera. Mais vous ne pouvez pas utiliser cet argument qui n'est pas exact.

Donc vote contre.

Les communistes s'abstiennent.

Merci.

**AVENANT N°5**  
**AU TRAITE DE CONCESSION CONCLU LE 27 JUILLET 1999**  
**ENTRE LA VILLE DE BORDEAUX**  
**ET SATB FILIALE DU GROUPE LUCIEN BARRIERE SAS**

**Entre :**

**La Ville de Bordeaux,**

Représentée par son Maire Monsieur Alain Juppé, habilité aux fins des présentes par délibération n° ..... du Conseil municipal en date du ....., reçue en Préfecture de Gironde le .....  
Ci-après dénommée « le Concédant »

**d'une part,**

**et**

**La Société d'Animation Touristique de Bordeaux (SATB)**

Société par Actions simplifiée au capital de 6 750 000 €, dont le siège est Rue du Cardinal Richaud 33 300 Bordeaux, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le N°418 083 754,  
Représentée par son Président, Directeur Responsable, Laurent Balmier.  
Ci-après dénommée « le Concessionnaire »

**d'autre part**

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :**

Par traité de concession du 27 juillet 1999, ont été confiées l'exploitation et la construction du Casino sous forme de délégation de service public à la Société d'Animation Touristique de Bordeaux (SATB), filiale du groupe Lucien Barrière SAS.

Le concessionnaire s'est engagé à développer une politique d'exploitation de nature à favoriser un large accès au public au moyen notamment de ses activités de restauration et d'animation, lesquelles sont susceptibles d'évoluer au cours de la concession pour répondre aux attentes de la clientèle.

L'article L.2333-57 du Code général des collectivités territoriales dispose qu'une partie des prélèvements sur le produit des jeux dans le casino est consacrée à des travaux d'investissement destinés à l'amélioration de l'équipement touristique. Ces recettes supplémentaires dégagées par le casino sont inscrites au compte 471.

Ainsi, le concessionnaire a souhaité adapter l'exploitation du Casino aux nouvelles exigences de la clientèle et rendre l'établissement et ses abords plus attractifs alors même que le contexte économique était défavorable. Ce projet a fait l'objet d'un avenant n°4 au traité de concession en date du 20 septembre 2010.

Dans la perspective de la mise en œuvre du projet d'aménagement d'une terrasse extérieure, un permis de construire, déposé par le concessionnaire en novembre 2011, a été délivré le 22 février 2012. Une première phase de travaux telle que prévue par l'avenant n°4 a été engagée dès la fin du printemps et est à ce jour terminée. Comme prévu par l'avenant n° 4, cette première situation de travaux qui s'élève à 192 903 € est à affecter au compte 471.

Le reste des travaux, prévu dans ce même avenant, n'a pas encore été engagé alors qu'un délai de réalisation à fin 2012 était initialement prévu. En effet, le retard du dépôt de permis, la conjoncture et les priorités budgétaires n'ont pas permis au concessionnaire d'être dans le délai d'origine ce dont le concédant a été tenu informé.

Par ailleurs, et conformément au permis de construire et aux discussions engagées entre le concédant et le concessionnaire, le projet, initialement prévu par l'avenant n°4, a évolué dans sa forme et son contenu en vue d'améliorer les prestations du casino. Ainsi, la construction d'une nouvelle terrasse a été décidée en lieu et place du reste des travaux prévus à l'avenant n°4 et nécessite un budget de 695 584 €.

Le solde du compte 471 au 31 octobre 2012 est de 768 065 €. La première phase des travaux, prévue à l'avenant n° 4, s'élève à 192 903 € et vient donc s'imputer sur ce compte au 31 octobre 2012. Il reste donc un montant de 575 162 € au 31 octobre 2012 que le concessionnaire souhaite affecter à la construction de la nouvelle terrasse en lieu et place du reste des travaux prévus à l'avenant n°4.

Le compte 471 sera donc complètement affecté à ces travaux et son solde au 1er novembre 2012 ramené à zéro. Le concessionnaire financera donc, sur ses fonds propres, un montant de 120 422 €.

Par ailleurs, la Communauté Urbaine de Bordeaux a sollicité l'acquisition d'une parcelle de terrain d'une superficie de 713m<sup>2</sup> à détacher de la parcelle cadastrée TR78, afin de créer un fossé pour l'évacuation des eaux pluviales de la rue Cardinal Richaud vers le Lac de Bordeaux. L'emprise concernée se trouve dans la concession accordée au Casino de Bordeaux, au fond de la parcelle servant de parking. Cette cession n'a pas d'impact pour le concessionnaire puisque la clôture a été implantée physiquement en retrait de la parcelle.

### **CECI AYANT ETE EXPOSE, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

#### **Article 1 : Objet**

Le présent avenant a pour objet :

- de fixer les modalités d'utilisation du compte de recettes supplémentaires 471 par rapport aux travaux d'aménagement d'une nouvelle terrasse extérieure. Ces travaux viennent remplacer les travaux prévus par l'avenant n°4 qui n'ont pas été réalisés.
- de modifier le procès verbal de remise des terrains d'emprise de la concession du Casino.

#### **Article 2 : répartition et emploi du compte de recettes supplémentaires**

Les sommes inscrites au compte 471 du casino au 31 octobre 2012 représentent un montant de 768 065 €.

Les travaux prévus à l'avenant n° 4 et engagés à ce jour représentent 192 903 €. Ce montant est à affecter au compte 471. Le reste des travaux prévus à l'avenant n°4 est remplacé par la création d'une terrasse extérieure telle que décrite à l'annexe ci-jointe.

Le solde du compte 471 soit 575 162 € sera entièrement destiné à financer les travaux de nouvelle terrasse extérieure qui apparaissent dans le permis de construire N° 11Z0830 délivrée le 22 février 2012. Ces aménagements des abords du casino sont nécessaires à l'optimisation des conditions d'exercice du service public du casino.

Cette somme sera donc affectée dès la fin des travaux courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2013, au compte 471 sur production d'un décompte précis au Concédant, avec factures à l'appui et attestations de paiement.

Il est précisé que toutes les sommes de cet article correspondant aux travaux sont exprimées, comme le prévoit l'article 38 du traité de concession, en montants HT auxquels est ajoutée la quotité de TVA non récupérable ressortant de la fiscalité liée à l'activité.

#### **Article 3 : Modification du procès verbal de remise des terrains d'emprise du Casino à la SATB**

Compte tenu de la cession à la Communauté Urbaine de Bordeaux d'une parcelle de terrain d'une superficie de 713m<sup>2</sup> - parcelle TR78p, le procès verbal de remise des terrains d'emprise du Casino est modifié du nouveau plan parcellaire joint en annexe 3. Cette modification n'a pas d'impact sur l'exploitation du Casino par le Concessionnaire, cette emprise se trouvant au fond de la parcelle servant de parking dont la clôture a été implantée physiquement en retrait de la parcelle.

#### **Article 4 : Portée du présent avenant**

Toutes les autres clauses et dispositions du Traité de concession pour l'exploitation du casino de Bordeaux sont inchangées et demeurent en vigueur.

**Article 5 : Prise d'effet**

Le présent avenant prendra effet à compter de sa notification par le Concédant au Concessionnaire, après transmission au contrôle de légalité.

**Article 6 : Clause attributive de juridiction**

Tous litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution des présentes seront soumis, en tant que de besoin, aux juridictions compétentes siégeant à Bordeaux.

**Article 7 : Election de domicile**

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile, à savoir :

- Pour la Ville de Bordeaux, en l'Hôtel de Ville,
- Pour la société SATB, en son siège rue Cardinal Richaud 33300 Bordeaux.

**Article 8 : Annexe :**

- 1- tableau récapitulatif du compte 471
- 2- descriptif des travaux de la terrasse extérieure.
- 3- Nouveau plan parcellaire des terrains d'emprise du Casino

Fait à Bordeaux

Le

En 3 exemplaires originaux

Pour la Ville de Bordeaux  
Le Maire

Pour la Société SATB  
Le Président, Directeur Responsable

Alain Juppé

Laurent Balmier

Annexe 1 : tableau récapitulatif du compte 471

**SATB**

Casino de Bordeaux

<b>ETAT DU COMPTE 471</b>		
<b>N° compte 471000</b>	<b>471000</b>	<b>Prélèvement à employer</b>
. Année (exercice comptable du 1 nov au 31 oct)		
	2001	21 838.33
	2002	63 725.00
	2003	63 725.00
	2004	63 725.00
	2005	63 725.00
	2006	63 725.00
	2007	63 725.00
. Subvention versée à la Mairie dans le cadre des travaux d'aménagement des parkings du Casino et du Palais des Congrès versée le 18 mai 2007		-213 000.00
	2008	63 725.00
Application nouveau barème	2009	95 588.00
<b>Solde au 31/10/2009</b>		<b>350 501.33</b>
. Application nouveau barème 2010	2010	128 288.00
. Régularisation 2009		32 700.00
	2011	128 288.00
	2012	128 288.00
<b>Solde au 31/10/2012</b>		<b>768 065.33</b>
Avenant N°4 utilisation affectée		-192 903.32
<b>Solde en report à nouveau</b>		<b>575 162.01</b>
Avenant N°5 utilisation à affecter Terrasse		-575 162.01
<b>Solde en report à nouveau au 01 nov 12</b>		<b>0</b>

## **Annexe 2 : descriptif des travaux d'aménagement de la terrasse du casino.**

**En extérieur, le projet consiste à créer une extension terrasse pour répondre aux objectifs suivants :**

- Agrandissement des surfaces d'exploitation pour permettre le développement de l'activité mais surtout de mieux adapter notre produit à la demande client.
- Améliorer le confort client.
- Installer une cinquantaine de Machines à sous dans cet espace.
- Gagner de la place en intérieur au RDC pour créer une zone bar de 25 places assises.

**Description du programme :**

- Création, sur 180 m<sup>2</sup>, d'une terrasse couverte dans le prolongement du bâtiment existant (angle façade sud et ouest) d'après permis N°11 Z 0 830 déposé et validé.
- Ossature charpente métallique, structure de façade vitrée ouvrante et couverture cheminée. Le tout est hors d'eau mais pas hors d'air. Cette zone reste parfaitement ventilée naturellement.
- Un système de chauffage d'appoint par soufflage d'air tempéré et installé si besoin.
- Embellissement paysagé des abords immédiat de la terrasse.
- Mise en lumière, par un éclairage dynamique de la structure.
- Décoration de l'ensemble de la zone couverte.
- Traitement anti UV solaires des verres et stores déroulants pour l'ombrage en été.

Copie d'origine, dressée par le géomètre à la C. U. B.  
Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la chemise 6463

A Bordeaux, le 28/03/2012

Signature :



le A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux même le piquetage (être expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...).  
staire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué représentant qualifié de l'autorité expropriant).

## D.A. Numérique



**D-2013/42**  
**Création de Marchés de plein air Maison Internationale.**  
**Saint Augustin. Décision.**

Monsieur Jean-Charles BRON, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

1) Marché de plein air - Maison Internationale

Afin de promouvoir le développement du commerce de proximité, mais également de renforcer l'animation et l'attractivité de nos quartiers, la Ville de Bordeaux a décidé de créer à partir du mois de Février 2013 sur le parvis de la Maison Internationale, cours de l'Argonne, un marché alimentaire réservé à l'accueil de commerçants producteurs et producteurs biologiques.

Celui-ci se déroulera chaque dimanche de 7 H 00 à 14 H 00, regroupera 10 commerçants et sera régi par l'arrêté n° 201111491 du 11 juillet 2011 réglementant les marchés de plein air.

2) Marché de plein air - Saint Augustin

Depuis le mois de septembre 2011, 7 commerçants alimentaires biologiques ont été installés devant le parvis de la Mairie de Quartier de Saint Augustin. Ce point ambulant a lieu tous les mercredis matins de 7 H 00 à 14 H 00. Après un an d'existence, il a été décidé de créer un marché de plein air avec une augmentation du nombre des commerçants (10) et d'étendre l'offre commerciale par la présence de producteurs.

Conformément à l'article L 2224-18 du Code Général des Collectivités Territoriales, l'avis des organisations syndicales des commerçants non sédentaires a été sollicité.

A noter que ces créations s'inscrivent dans la volonté de promouvoir la consommation éco-responsable conformément aux objectifs de l'agenda 21.

En conséquence, je vous demande, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir autoriser la création de ces deux marchés.

**ADOpte A L'UNANIMITE**



**M. BRON.** -

Cette délibération consiste à examiner l'ouverture de deux marchés de plein air, l'un situé devant la Maison Internationale qui se déroulera chaque dimanche de 7 h à 14 h, qui regroupera une dizaine de commerçants.

Deuxièmement il s'agit d'examiner la confirmation et l'extension d'un marché de plein air à Saint Augustin qui fonctionne de 7 h à 14 h, de l'étendre à un nombre de commerçants égal à 10 et d'y ajouter également l'offre commerciale par la présence de producteurs.

Ces créations s'inscrivent dans la volonté de promouvoir la consommation éco-responsable conformément aux objectifs de l'Agenda 21.

J'ajouterai, Monsieur le Maire, mes chers collègues, que cette ouverture et cette extension poursuivent ce que nous sommes en train de faire notamment avec l'ouverture d'un marché à l'endroit du Pont Saint Emilion, à l'avenue Thiers. Egalement un marché beaucoup plus petit mais que nous avons ouvert récemment place Marie Brizard.

J'indique que ces marchés ne peuvent pas fonctionner sans une présence humaine, ce qui est une très lourde charge pour la Ville. Mais il semble que les résidents le souhaitent, c'est la raison pour laquelle vous avez fait droit à leur demande.

**M. LE MAIRE.** -

Monsieur l'Adjoint j'aimerais que dans ces projets de délibération on indique le coût parce qu'on a l'impression que c'est gratuit pour la collectivité. Ce n'est pas du tout gratuit. Ça coûte en termes d'équipements, en termes de surveillance, en termes de nettoyage.

C'est très bien. Moi je soutiens beaucoup ces opérations, mais on va nous dire qu'il n'y en a pas assez vraisemblablement. Ça coûte.

M. RESPAUD

**M. RESPAUD.** -

Ce sont des marchés en régie municipale. C'est vrai que ça peut coûter un peu, mais ça amène aussi du lien social et un certain nombre d'éléments dont on parle souvent ici qui sont acquis par ces marchés.

Ce n'est pas le cas par contre d'autres marchés, je pense au marché des Capucins...

**M. LE MAIRE.** -

Ah ! Il y avait longtemps ! Le grand plantage de M. RESPAUD !

**M. RESPAUD.** -

Mais non...

**M. LE MAIRE.** -

Ah si, c'est votre grand plantage. Vous nous aviez prédit la catastrophe il y a quelques années et il marche bien ce marché.

**M. RESPAUD.** -

Rien ne va plus. Ce qui confirme bien la position que nous avons défendue de ne pas mettre cette halle en concession et d'en garder la direction. Ça n'a pas été le cas. C'est bien dommage. Il aurait été autant ou plus animé s'il était resté en régie.

En tout cas un des commerçants le plus actif de ce marché, « Les volailles de (?) », ferme après 14 années de présence au marché et veut céder le bail à deux salariés, l'étal restant identique, en place et les produits les mêmes.

C'est une opération qui s'est réalisée à plusieurs reprises pour des commerçants dans le passé sur le marché qui n'a jamais posée de problèmes. Or là, peut-être parce que le gérant a quelqu'un d'autre dans la poche, ça pose problème, et samedi prochain ce stand qui est unanimement apprécié sera fermé.

Une pétition a été signée par tous les commerçants présents sous la halle. 5 emplois partiels sont en souffrance, alors que nous avons là en plus un exemple d'ascension sociale puisque pour la reprise d'activité il s'agirait des salariés actuels.

C'est pourquoi je vous demande, Monsieur le Maire et M. BRON d'intervenir pour que le gérant revienne sur cette position. Il n'a rien à y perdre, il n'a rien à y gagner, mais qu'il laisse les choses se faire en l'état. Je crois que c'est la meilleure solution. Merci.

**M. LE MAIRE.** -

M. BRON

**M. BRON.** -

Monsieur le Maire, ce qu'on peut répondre à M. RESPAUD c'est que je me souviens qu'ici dans un Conseil Municipal précédent il convenait du bon fonctionnement de ce marché. Il s'en félicitait.

En ce qui concerne le point particulier de ce commerçant qu'il vient d'évoquer dont nous sommes bien sûr au courant il faut préciser deux choses.

Premièrement, là aussi malheureusement nous sommes dans le cadre d'un règlement judiciaire. Cette affaire est présente devant le tribunal de... ma mémoire me fait défaut, ou de Périgueux ou de Bergerac.

**M. RESPAUD.** -

Bergerac.

**M. BRON.** –

Bergerac... C'est ça ? Qui a dit Bergerac ?

**M. LE MAIRE.** -

Enfin c'est en Dordogne.

(Rires)

**M. BRON.** –

C'est en Dordogne. Premier élément.

Deuxièmement, il faut peut-être rappeler un élément essentiel. Nous sommes là dans la réglementation et dans la législation de l'occupation du domaine public et il faut en connaître les limites. On ne peut pas, comme cela, rétrocéder, sans être quelquefois en dehors de cette même réglementation, des actifs dont on voit bien que le coût ne correspond pas tout à fait à l'achat de ces mêmes actifs mais à d'autres valeurs.

**M. LE MAIRE.** -

Je n'ai rien compris...

**M. BRON.** –

Moi non plus.

(Rires)

**M. LE MAIRE.** -

... mais... il doit y avoir une raison.

(Rires)

Ce qui est sûr c'est qu'on ne peut pas admettre que le titulaire de l'emplacement choisisse lui-même son successeur parce que ça donne lieu à des trafics de tous ordres.

En revanche, si j'avais bien compris, c'est qu'on avait refusé à celui qui partait la possibilité de laisser son matériel en attendant que celui qui allait lui succéder arrive. C'était ça le problème ?

**M. BRON.** –

C'était le problème précédent. Il a été réglé celui-là. Ce n'est pas le même.

(Rires)

**M. LE MAIRE.** -

Il a été réglé... Bon. Je propose qu'il y ait une réunion particulière entre M. BRON et M. RESPAUD pour tirer ça au clair. Mais c'est sans incidence sur la création des marchés de plein air dont nous parlons.

Je mets la délibération aux voix.

Contre ?

Abstentions ?

Merci.