

**Extrait du Registre des Délibérations
CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du jeudi 26 septembre 2024**

Date de la convocation : vendredi 20 septembre 2024

Nombre de conseillers en exercice : 85

Étaient présents :

M. François BAYROU, M. Nicolas PATRIARCHE, Mme Valérie REVEL, Mme Marie-Claire NE, M. Michel BERNOS, M. Francis PEES, M. Jean-Louis CALDERONI, M. Claude FERRATO, M. Patrick BURON, M. Jean-Marc DENAX, M. Philippe FAURE, M. André NAHON, M. Jean-Marc PEDEBEARN, M. Didier RIVIERE, Mme Marie-Hélène JOUANINE, M. Victor DUDRET, M. Jean-Pierre LANNES, M. Bernard MARQUE, M. Pierre SOLER, M. Eric CASTET, M. Patrick ROUSSELET, M. Christophe PANDO, Mme Martine BIGNALET, Mme Corinne HAU, Mme Martine RODRIGUEZ, M. Arnaud JACOTTIN, M. Jean-Louis PERES, M. Mohamed AMARA, M. Alain VAUJANY, Mme Patricia WOLFS, Mme Josy POUHEYTO, M. Jean LACOSTE (présent du n°1 au n°21), M. Régis LAURAND, M. Eric SAUBATTE, Mme Véronique LIPSOS-SALLENAVE, M. Michel CAPERAN, M. Kenny BERTONAZZI, Mme Béatrice JOUHANDEAUX, Mme Lise ARRICASTRE, M. Gilbert DANAN, Mme Françoise MARTEEL, M. Pascal GIRAUD, Mme Marie-Laure MESTELAN, M. Sébastien AYERDI, Mme Pauline ROY LAHORE, Mme Catherine LOUVET-GIENDA, M. Jean-Loup FRICKER, M. Jérôme MARBOT, M. Jean-François BLANCO, Mme Emmanuelle CAMELOT, Mme Fabienne CARA, Mme Natalie FRANCO, M. Julien OCHEM, Mme Vanessa HORROD, M. Jean-Marc ARBERET, Mme Karine RODRIGUEZ, M. Eric BOURDET, M. Jean-Michel BALEIX, Mme Roselyne JANVIER, M. Fabien CERESUELA, Mme Brigitte COUSTET, Mme Janine DUFAU POUQUET, Mme Corinne TISNERAT, M. Laurent JUBIER, M. Frédéric MAZODIER

Étai(en)t représenté(e)s :

Mme Monique SEMAVOINE (pouvoir à M. François BAYROU), Mme Christelle BONNEMASON CARRERE (pouvoir à M. Mohamed AMARA), Mme Néjia BOUCHANNAFA (pouvoir à Mme Marie-Laure MESTELAN), Mme Nathalie BOUDER (pouvoir à M. André NAHON), M. Jean-Claude BOURIAT (pouvoir à Mme Marie-Claire NE), M. Raymond CHAGOT (pouvoir à Mme Karine RODRIGUEZ), M. Thibault CHENEVIÈRE (pouvoir à M. Gilbert DANAN), Mme Stéphanie DUMAS (pouvoir à Mme Françoise MARTEEL), Mme Sylvie GIBERGUES (pouvoir à M. Jérôme MARBOT), Mme Julie JOANIN (pouvoir à M. Régis LAURAND), Mme Clarisse JOHNSON LE LOHER (pouvoir à M. Jean-Louis PERES), M. Didier LARRIEU (pouvoir à M. Jean-Marc DENAX), M. Jacques LOCATELLI (pouvoir à M. Philippe FAURE), Mme Véronique MATHIEU LESCLAUX (pouvoir à M. Arnaud JACOTTIN), M. Pascal MORA (pouvoir à M. Jean-Louis CALDERONI), Mme Marie MOULINIER (pouvoir à M. Kenny BERTONAZZI), M. Alexandre PEREZ (pouvoir à Mme Patricia WOLFS), M. Gilles TESSON (pouvoir à M. Pierre SOLER), M. Jean LACOSTE (pouvoir à M. Sébastien AYERDI du n°22 au n°49)

Étai(en)t excusé(es) :

M. Patrice BARTOLOMEO, M. Jérôme RIBETTE

Secrétaire de séance : Madame Lise ARRICASTRE

N° 9 Stade Nouste Camp : attribution d'une autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels

Rapporteur : M. Jean-Louis PERES

Mesdames, Messieurs

La communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées (CAPBP) est compétente, en matière de sport, pour soutenir le Pau Football Club.

Dans le cadre de sa compétence *construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire*, elle a par ailleurs édifié sous sa propre maîtrise d'ouvrage le Stade du Nouste Camp.

Situé 8 Boulevard de l'Aviation à Bizanos, le stade est dédié à la pratique du football ; il est mis à disposition de la SAS Pau FC FOOTBALL CLUB, club de football résident évoluant en ligue 2, dans le cadre d'une convention d'occupation du domaine public signée le 27 septembre 2021.

Afin de développer son implantation dans la vie locale, ses activités et ses recettes, la SAS Pau FC FOOTBALL CLUB a souhaité mettre en œuvre, à son initiative et sous sa propre maîtrise d'ouvrage, un projet de construction d'une tribune Nord et de différents espaces réceptifs dans l'enceinte du stade.

D'un montant total estimé de 2 100 000 € HT, le projet de construction de la tribune est décliné en deux phases :

- Phase 1 estimée à 1 500 000 € HT :
 - Loges semi-individuelles de 180 places VIP sur toute la face Nord et aménagement tribune supporter avec bancs métalliques de 200 places,
 - Aménagement du Pavillon = 150 places VIP.
- Phase 2 estimée à 600.000 € HT :
 - Salle de réception avec un rooftop pour des évènements match/hors matchs jusqu'à 300 personnes en places assises.

Afin de permettre à la SAS Pau FC FOOTBALL CLUB de réaliser cet investissement, il est proposé de lui attribuer une autorisation d'occupation temporaire (AOT) constitutive de droits réels en vue de la construction, de l'entretien et de l'exploitation, sous la maîtrise d'ouvrage et aux frais de la SAS Pau FC FOOTBALL CLUB, de ce projet de construction.

Le projet d'autorisation d'occupation est annexé au présent rapport et ses annexes sont consultables au service juridique de la CAPBP.

Conformément aux articles L.1311-5 à L.1311-8 du Code général des collectivités territoriales, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent en effet délivrer sur leur domaine public des autorisations d'occupation temporaire constitutives de droits réels en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de leur compétence.

L'opération d'intérêt général objet de l'autorisation envisagée porte sur le développement de l'activité du club, véritable vecteur de la promotion du sport et de ses valeurs au niveau local, et de ses ressources financières dans le cadre du soutien que lui apporte la communauté d'agglomération conformément à ses statuts.

Aux termes de l'article L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P), sauf dispositions législatives contraires, lorsque le titre mentionné à l'article L.2122-1

permet à son titulaire d'occuper ou d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique, l'autorité compétente organise librement une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.

Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables lorsque l'organisation de la procédure de sélection préalable s'avère impossible ou non justifiée. L'autorité compétente peut ainsi délivrer le titre à l'amiable, notamment lorsque les caractéristiques particulières de la dépendance, notamment géographiques, physiques, techniques ou fonctionnelles, ses conditions particulières d'occupation ou d'utilisation, ou les spécificités de son affectation le justifient au regard de l'exercice de l'activité économique projetée (article L.2122-1-3 du CG3P).

Compte tenu de la mise à disposition à titre principal et permanent du stade Nouste Camp à la SAS Pau FC FOOTBALL CLUB et que le projet de construction de la nouvelle tribune est intégralement compris dans l'enceinte dudit stade, avec lequel il constituera un seul et unique équipement recevant du public, l'organisation d'une procédure de sélection préalable n'est pas justifiée.

D'une durée de 40 ans à compter de sa notification, cette autorisation d'occupation portera sur une emprise nue du stade Nouste Camp de 1 613 m² constituée par la parcelle cadastrée AB 0306 et confèrera à l'occupant un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalisera pour l'exercice de son activité.

Ce droit réel confèrera à son titulaire, pour la durée de l'autorisation et dans les conditions et les limites précisées par le code précité, les prérogatives et obligations du propriétaire.

Le coût de l'opération et les charges générées seront ainsi supportés par la SAS Pau FC FOOTBALL CLUB, qui contractera tous emprunts et avances nécessaires au financement de l'opération sans pouvoir se retourner vers la CAPBP pour assurer l'équilibre financier de l'opération.

La SAS fera son affaire, en qualité de maître d'ouvrage des travaux de construction de la tribune, de leur financement intégral sans pouvoir solliciter de participation financière de la CAPBP.

Le financement de l'opération sera couvert par un emprunt d'un montant de 1 700 000 € à souscrire par la SAS PAU FC FOOTBALL CLUB auprès d'un établissement bancaire sur une durée de 84 mois. Ce prêt sera garanti par le nantissement d'un dépôt à terme de la SAS PAU FC FOOTBALL CLUB d'un montant de 1 200 000 €.

L'occupant supportera également pendant toute la durée de l'autorisation d'occupation :

- L'entretien et la maintenance des parcelles données à bail et des constructions qu'il y édifiera,
- L'ensemble des charges, assurances, impôts et taxes afférents aux biens objet de l'autorisation d'occupation et des constructions qu'il édifiera.

Compte tenu que la totalité des charges d'investissement et de fonctionnement seront supportées par la SAS, sans aucune participation financière de la CAPBP, il est proposé de fixer la part variable annuelle à 0,5% HT du chiffre d'affaires de la tribune, soit une somme annuelle évaluée à environ 4 000 € HT au titre des premières années d'exécution en cohérence avec l'avis des domaines en date du 30 août 2024, annexé à la présente délibération, qui fixe par ailleurs une part fixe symbolique à 1 €.

A l'expiration de l'autorisation d'occupation, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier existant sur les biens loués seront maintenus en l'état et deviendront de plein

droit et gratuitement la propriété de la CAPBP, francs et quittes de tous privilèges et hypothèques.

Après avis de la conférence Finances - Administration Générale du 19 septembre 2024, il vous appartient de bien vouloir :

- 1. Approuver l'attribution à la SAS Pau FC FOOTBALL CLUB de l'autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels ci-annexée d'une durée de 40 ans à compter de sa notification, portant sur la parcelle cadastrée AB 306 de 1 613 m² située à Bizanos dans l'enceinte du stade de foot Nouste Camp, pour la réalisation d'une opération d'intérêt général portant sur le développement de l'activité du club sportif, véritable vecteur de la promotion du sport et de ses valeurs au niveau local, et de ses ressources financières dans le cadre du soutien que lui apporte la communauté d'agglomération conformément à ses statuts ;**
- 2. Fixer la redevance d'occupation du domaine public due par la SAS Pau FC FOOTBALL CLUB selon les modalités ci-dessus en conformité avec l'avis des domaines en date du**
- 3. Autoriser M. le Président à signer l'autorisation d'occupation temporaire constitutive de droits réels ci-annexée.**

Conclusions adoptées

suivent les signatures,

pour extrait conforme,

Le Président
François BAYROU