seine·saint·denis
LE DÉPARTEMENT

Direction de la culture, du patrimoine, des sports et des loisirs

Service du sport et des loisirs

13-02

RAPPORT À LA COMMISSION PERMANENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Réunion du 25 mars 2021

OBJET : PANTIN – STADE RAOUL MONTBRAND – CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS AU PROFIT DE LA FÉDÉRATION FRANÇAISE DE RUGBY ET DE LA SOCIÉTÉ NGE.

1 – Contexte historique

Le Département de Seine-Saint-Denis est propriétaire du stade départemental Raoul Montbrand, d'une superficie d'environ 4,6 h, sis 202, avenue Jean Jaurès à Pantin (93500).

Cet équipement sportif a été occupé et géré par l'Association Sportive des Postes et Télécommunications Téléphoniques (ASPTT) Paris Île-de-France de 1978 à 2017, puis par l'association ASPTT Grand Paris jusqu'au 30 septembre 2020, dans le cadre d'un bail consenti à compter du 1er janvier 1981, pour une durée de cinquante ans pour l'ensemble des terrains.

Les capacités financières réduites des deux associations successivement gestionnaires du site ont conduit le Département à leur verser une subvention de fonctionnement pour le maintien des activités et l'accueil des scolaires, de 2004 à 2021.

Dans ce contexte, et compte tenu de l'intérêt général qui s'y attache, le Département a engagé un travail de recherche d'alternatives pour la gestion du site, afin de renouveler l'offre du stade à travers un projet d'envergure départementale.

2 – Valorisation du site

Les perspectives des Jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024 et de la Coupe du monde de rugby qui doit se tenir en France en 2023 ont conduit plusieurs opérateurs à se rapprocher du Département pour lui témoigner de leur intérêt pour le stade Raoul Montbrand.

Le Département, soucieux de l'intérêt général et de la valorisation de son domaine public, a donc décidé, dans le courant de l'année 2019, de saisir cette opportunité et de lancer un

appel à projet afin de redynamiser le site et d'en faire une meilleure utilisation.

Cette procédure portait sur l'occupation du stade pendant une durée de 40 à 50 ans. Elle n'a toutefois pas abouti, faute de propositions conformes aux prescriptions du cahier des charges. Une seconde procédure a donc été initiée le 25 mai 2020, en laissant notamment cette fois la possibilité de retenir une durée plus longue, sans excéder la durée de 70 ans, prévue à l'article L 1311-5 du code général des collectivités territoriales.

À l'issue de la procédure, le Département a décidé de retenir le projet de la Fédération Française de Rugby (FFR), dont la qualité sur le plan sportif et architectural répondait aux attentes du Département. Pour l'accompagner dans sa démarche, la FFR a choisi, comme partenaire, le groupe de bâtiment et travaux publics indépendant français NGE IMMOBILIER, pour son expertise en construction, notamment en matière d'équipements sportifs et de bâtiments.

3 – Projets

Le projet d'aménagement du site s'étend sur la totalité du stade.

Le programme sportif, sur la partie centrale et au nord du site, occupe une surface de 38 864 m², pour un investissement de 23 M€ HT environ.

Le programme immobilier constituera une façade urbaine le long de l'avenue Jean Jaurès de 1 738 m², pour un investissement de 37 M€ HT environ.

Une voie automobile et piétonne au nord du stade assurera un accès visible et aisé au Campus sport, depuis l'avenue Jean Jaurès. Une sente piétonne nord/sud sera aménagée afin de créer une connexion avec le futur quartier des Pantinoises et articulera le site en deux parties.

À noter qu'en considération des études de maîtrise d'œuvre à mener, des études de sols préalables et des contraintes d'urbanisme, la programmation est susceptible d'évoluer à la marge, notamment concernant le programme immobilier.

En l'état, et pour l'essentiel, les programmes sont les suivants.

Projet sportif – Programme S

Le projet sportif « Programme S », porté principalement par la FFR, s'articule autour de quatre pôles intégrés dans deux sous-programmes. Un projet sociétal et un programme architectural complètent l'offre FFR :

Programme S1 :

- Le pôle haut niveau permettra l'implantation d'une Académie fédérale de développement pour le territoire de la Seine-Saint-Denis et intégrera le centre de formation de l'AC Bobigny 93.
- Le pôle rugby territorial offrira les infrastructures indispensables au comité départemental de rugby (CD93 Rugby) et aux clubs territoriaux (dont l'AC Bobigny 93 et le Rugby Olympique de Pantin) pour développer leurs actions de proximité et notamment offrir aux équipes féminines les moyens de rester compétitives au plus haut niveau.
- Le pôle innovation sera dédié à des expérimentations autour du développement de nouvelles pratiques, dans la continuité du centre de recherches présent à Marcoussis.

Programme S2 :

- Le pôle « Campus sport » sera un lieu d'éducation, de formation et d'insertion sociale et professionnelle à travers le sport. Du fait de son implantation géographique, le stade Raoul Montbrand est en effet au cœur d'un ensemble de Quartiers Prioritaires de la Ville aux besoins forts.

Projet sociétal :

Le projet FFR s'inscrit dans la continuité des actions portées par le CD93 rugby et les clubs locaux pour créer et/ou renforcer les programmes de cohésion sociale de la famille rugby, en partenariat avec les associations locales.

Projet architectural et équipements sportifs :

La FFR s'engage à rénover et/ou construire l'ensemble des équipements nécessaires à l'activité sportive, administrative et évènementielle, afin de répondre à l'ambition du projet sportif :

- Une tribune double, implantée au centre du stade, offrira 500 places assises. Elle sera réalisée, sur quatre niveaux, en deux parties qui seront reliées par une passerelle. Ce bâtiment aura la particularité de proposer 930 m² de locaux tertiaires, des vestiaires, un espace médical, une salle de musculation, des salles et des hébergements pour le centre de formation de l'AC Bobigny 93 et/ou l'accueil d'équipes sportives ;
- Le terrain d'honneur (112 m x 68 m) sera refait à neuf avec un revêtement hybride et sera qualifié en catégorie A pour accueillir des matchs internationaux jusqu'au U20 ;
- Le terrain synthétique actuel (105 m x 65 m) sera conservé en l'état ;
- Un terrain synthétique (101 m x 60 m) sera réalisé sur l'emplacement de l'actuel terrain en schiste ;
- Un demi-terrain synthétique couvert (60 m x 48 m) sera créé au centre de l'espace Campus sport ;
- Le Campus sportif FFR sera constitué de deux bâtiments de 1 500 m² sdp environ.

Projet immobilier – Programme C

Pour répondre aux besoins en court, moyen et long séjour de l'ensemble des acteurs.rices sporti.f.ve.s lors de leurs déplacements, la FFR souhaite créer une offre d'hébergement au Nord de l'Île-de-France. Le stade Raoul Montbrand, proche des transports en commun et des infrastructures routières, allie les qualités pour répondre à cette attente.

Le programme C s'intégrera dans la transformation de l'avenue Jean Jaurès. Une transparence architecturale sera étudiée pour faire entrer le sport dans la ville et vice-versa. Il sera réparti sur deux bâtiments dont les usages sont définis en lien avec le projet sportif.

Bâtiment A

Le bâtiment A, d'une surface de 8 750 m², réunira les équipements suivants :

- Maison médicale sport, santé et bien être à destination des sporti.f.ve.s (1 000 m² sdp);
- Résidence para-hôtelière pour court, long, ou moyen séjours (4 750 m² sdp);
- Une surface de 3 000 m² sdp sera commercialisée pour une destination immobilière

qui reste à consolider. Ce programme s'insérera dans le dispositif global et aura principalement une destination tertiaire et de logements.

Bâtiment A'

Le bâtiment A' « résidence étudiante / Campus sport », d'une surface de 3 250 m², aura pour objectif d'offrir une possibilité d'hébergement à une clientèle étudiante (par exemple, les étudiants STAPS). 130 logements environ du studio au T2, un espace accueil, une cuisine-cafétéria commune et un salon lounge au rez-de-chaussée, composeront cet ensemble immobilier.

Un parking d'environ 70 places est prévu en sous-sol, le long de l'avenue Jean Jaurès.

4 – Conclusion d'une Convention d'Occupation du Domaine Public constitutive de droits réels

Compte tenu de l'intérêt général qui s'attache au projet de valorisation du stade Raoul Montbrand, notamment au titre de la réhabilitation du stade et du développement de l'activité « rugby » sur le territoire de la Seine-Saint-Denis, et de l'importance des investissements qui vont être engagés à cet effet, le projet sera réalisé dans le cadre d'une convention d'occupation du domaine public (CODP) constitutive de droits réels, conformément à l'article L. 1311-5 du code général des collectivités territoriales.

La convention aura pour objet d'autoriser l'occupation des dépendances du domaine public que forme l'ensemble des parcelles mis à disposition pour les besoins de la réalisation du projet.

La convention sera tripartite : elle sera signée par le Département, la FFR, et son partenaire NGE IMMOBILIER.

La FFR et NGE IMMOBILIER ont fait le choix de créer une société civile immobilière de construction-vente « la SCCV Montbrand Développement », société qui sera dédiée à la réalisation du projet et dont ils seront chacun actionnaires. En conséquence, la convention prévoit que dans le mois qui suit sa signature, la SCCV Montbrand Développement se substituera à la société NGE IMMOBILIER.

Il a par ailleurs été convenu que la SCCV Montbrand Développement céderait l'ensemble de ses droits et ses obligations au titre de la convention à des investisseurs qui auront été préalablement agréés par le Département et auxquels seront cédés en l'état futur d'achèvement les volumes formant le programme C.

La durée de la convention de 70 ans, le montant de la part fixe de la redevance (24 K€), son exonération pendant une durée de 25 ans, l'éventuelle part variable de la redevance qui sera due à compter de la dixième année ont été arrêtées en considération du montant d'investissement attaché au projet.

Une somme de 5,5 millions d'euros minimum, attachée à la valorisation du programme C, contribuera au financement d'une partie des équipements du programme sportif S et sera versée par la SCCV Montbrand à la FFR avant le début des travaux de réalisation du programme S (montant qui pourra être réévalué à la hausse, le cas échéant, à la fin des travaux).

La convention est plus précisément à l'état de promesse de convention d'occupation du domaine public constitutive de droits réels. Elle est conclue sous plusieurs conditions suspensives : techniques (études de sols, diagnostics pollution, prescriptions de fouilles archéologiques, etc.), administratives (autorisations d'urbanisme et environnementales) et

commerciales (promesses de vente en état futur d'achèvement des volumes formant le programme immobilier C), qui devront toutes être réalisées au plus tard dans les 24 mois suivant la signature de la convention. En conséquence, à la réalisation de l'ensemble des conditions suspensives, un acte complémentaire réitérera la promesse de convention d'occupation du domaine public.

À compter de la signature par les Parties de cet acte complémentaire, qui devrait intervenir au cours de l'été 2022, la convention entrera en vigueur et les travaux pourront démarrer. Le calendrier prévisionnel du projet prévoit une durée de travaux de 25 mois.

La réalisation de ce projet ambitieux nécessite par ailleurs la démolition des équipements existants sur le site. Les parties sont convenues que la FFR et NGE IMMOBILIER assureront la maîtrise d'œuvre et le financement de cette opération.

Le projet de convention est annexé au présent rapport.

Une période de transition va devoir s'opérer pour l'exploitation du site entre le 1er juillet 2021 et la date d'entrée en vigueur de la CODP. A cet effet, le service du sport et des loisirs a engagé des discussions avec la FFR en lien avec le Comité départemental de Rugby, dont le siège est implanté sur le site pour assurer la continuité des usages les plus nécessaires (collèges notamment).

En conséquence, je vous propose :

- D'APPROUVER la Convention d'Occupation du Domaine Public constitutive de droits réels tripartite à conclure avec la Fédération française de rugby (FFR) et NGE IMMOBILIER ;

- D'AUTORISER M. le président du conseil départemental à signer, au nom et pour le compte du Département, la Convention d'Occupation du Domaine Public constitutive de droits réels tripartite, ainsi que tous actes, pièces et documents relatifs à cette affaire, notamment l'acte complémentaire.

Pour le président du conseil départemental
et par délégation,
le conseiller départemental délégué,

Mathieu Hanotin

Délibération n° 13-02 du 25 mars 2021

PANTIN – STADE RAOUL MONTBRAND – CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC CONSTITUTIVE DE DROITS RÉELS AU PROFIT DE LA FÉDÉRATION FRANÇAISE DE RUGBY ET DE LA SOCIÉTÉ NGE.

La commission permanente du conseil départemental,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération du conseil départemental n° 2015-IV-15 du 2 avril 2015 lui donnant délégation,

Vu l'avis sollicité auprès de France Domaine,

Sur le rapport du président du conseil départemental,

Considérant l'intérêt général attaché à la réalisation du projet de réaménagement total du stade départemental Raoul Montbrand, d'une superficie d'environ 4 ha, sis 202, avenue Jean Jaurès à Pantin (93500),

après en avoir délibéré,

- APPROUVE la convention d'occupation du domaine public constitutive de droits réels tripartie avec la Fédération Française de Rugby et la société NGE IMMOBILIER ;

- AUTORISE M. le président du conseil départemental à signer au nom et pour le compte du Département tous actes, pièces et documents relatifs à cette affaire, notamment l'acte complémentaire.

Pour le président du conseil départemental
et par délégation,

Adopté à l'unanimité :	Adopté à la majorité :	Voix contre :	Abstentions :
Date d'affichage du présent acte, le		Date de notification du présent acte, le	Certifie que le présent acte est devenu exécutoire le

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montreuil dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication.