

Sporting Casino : le Maire répond aux questions de SPSH

Le 16 octobre dernier, pour la deuxième fois en 2024, notre maire - accompagné de certains de ses colistiers et d'Eric Maillharrancin, directeur général des services (DGS) - a accepté de se prêter à un exercice différent de la réunion publique : répondre aux questions des admi-

nistrateurs de l'association lors d'une rencontre informelle de près de 3 heures.

Nous vous rapportons dans les pages suivantes l'essentiel de nos échanges.

.....

Après 4 ans de consultations, d'études, de réflexion et la fermeture partielle du bâtiment, quelle décision allez-vous prendre concernant le Sporting-Casino ?

Le projet de l'agence d'architecture MOON SAFARI (voir page suivante) devait s'inscrire, selon ses concepteurs, dans une enveloppe budgétaire de l'ordre de 8 à 9 M€.

Pour le financer, une demande d'emprunt de 9,2 M€ a été faite et favorablement accueillie par la Caisse des Dépôts.

Malheureusement, le coût global résultant de la consultation d'entreprises lancée en mars dernier est de l'ordre de 12 M€ HT, proche de 15 M€ TTC. De plus, ce coût ne prend en compte ni les aléas de chantier, ni l'actualisation des prix, ni les autres surprises non-obligatoires mais fréquentes dans le cadre d'une rénovation.

Ce coût et les aléas prévisibles sont exactement conformes à ceux que SPSH avait annoncés lors de la réunion publique de présentation du projet le 26 avril 2022 ! Notre pessimisme avait alors été dénoncé et nos chiffres disqualifiés...

Dès lors que le prix des marchés excède d'au moins 20 % le montant de l'estimation initiale, la Ville est en droit de déclarer l'appel d'offre infructueux ; elle l'a fait car la dépense excéderait sa capacité financière.

Aujourd'hui, faute de pouvoir entreprendre le projet initial, plusieurs options se présentent :

1. ne réaliser que les seuls travaux de mise en sécurité de l'édifice qui s'élèveraient à près de 6 M€ HT ;
2. vendre des éléments du patrimoine de la ville pour financer les travaux ;
3. vendre le bâtiment en imposant un strict cahier des charges à l'acquéreur ;
4. confier l'exploitation à un tiers qui investirait dans la rénovation en bénéficiant d'un bail emphytéotique (location de très longue durée, qui confère au locataire un droit réel sur le bien loué).



La première option est stérile : elle limiterait ou empêcherait l'exploitation du site durant le temps des travaux et entraînerait, vraisemblablement, de nouvelles dépenses d'entretien au fil des années.

La deuxième option n'est pas retenue par la Mairie.

Une « sous-option » aurait pu consister à valoriser le foncier attaché au Sporting en réalisant un complexe résidentiel ou hôtelier haut de gamme mais elle se heurte à une capacité foncière limitée et aux fortes contraintes du PPRL (plan de prévention des risques littoraux) qui interdit toute nouvelle construction dans les zones inondables et/ou submersibles.

La troisième option pourrait permettre la réalisation du projet.

Économiquement, l'acheteur maîtrise le délai entre l'achat et la vente. À terme, la valorisation du bien, liée à sa rénovation, compenserait les revenus d'exploitation possiblement modestes.

La municipalité s'oppose à cette solution car elle ne veut pas céder un bâtiment aussi emblématique.

La dernière option semble retenue par le maire.

SPSH a exprimé ses doutes quant à la faisabilité financière d'une telle solution car elle se heurte à différentes difficultés :

- Il est dangereux pour une entreprise d'envisager des investissements avec des retours à plus de 5/7 ans, sauf si elle peut s'appuyer sur un investisseur institutionnel qui prend le relais une fois l'affaire montée.

L'expérience montre que les investisseurs-long-terme sont peu friands de ce type de montage.

- Contrairement à l'option précédente (vente du bâtiment) et à défaut de résultats d'exploitation exceptionnels, la valorisation de l'investissement décroît d'année en année jusqu'à devenir nulle au terme du bail emphytéotique.

Une cinquième option, non présentée par la mairie, consisterait à... ne rien faire pour le moment.

D'évidence il n'y a pas d'option parfaite.

Il faudrait, croyons-nous, chiffrer les coûts et mesurer les

implications de toutes les options possibles, au-delà peut-être de celles qui sont inventoriées ici.

Celle qui sera retenue, car il faudra bien qu'il y en ait une, ne peut relever du choix d'un seul homme, fût-il maire. L'avenir du Sporting-Casino, élément majeur du patrimoine de la commune, devrait être décidé par les habitants de la commune, dûment informés des spécificités, avantages et inconvénients de chacune des options possibles.

Un référendum citoyen retirerait à la municipalité l'une de ses prérogatives, celle de choisir au nom de l'ensemble des administrés, il la soulagerait aussi de la responsabilité de le faire.

Le projet étudié par Moon Safari



Vue du projet présentée sur le site de la mairie.

- * Réhabilitation et mise aux normes de la piscine.
- * Création de vestiaires et d'un espace SPA en lieu et place de l'ancienne boîte de nuit et démolition des vestiaires existants.
- * Agrandissement de la salle de jeu et création d'un espace bar snacking dédié au Casino.
- * Rénovation d'un espace restaurant pour une gestion séparée de celle du Casino.
- * Réalisation d'un auditorium.
- * Création d'un espace dédié à l'évènementiel sur l'esplanade adjacente au fronton.
- * Réorganisation des jardins et de la circulation dans l'enceinte du Sporting.
- * Suppression de l'entrée actuelle pour reconstruire les escaliers monumentaux.
- * Recréer l'architecture d'origine, rénover et recréer toutes les ouvertures sur les façades, et retrouver l'ensemble des éléments d'architecture basco-landaise.