

06h00

Par **Yannick Delneste et xavier sota**

Bordeaux

## Bordeaux - Floirac : un plan B pour la salle de spectacles Arena ?

Le projet commercial associé à la salle de spectacle étant en rade, la CUB pourrait revoir le montage financier du projet.



Le panneau annonçant un Arena sur le site de Floirac est toujours en place. Mais il ne sortira pas de terre en 2013...

C'est un bureau capital qui se tiendra ce soir à la communauté urbaine de Bordeaux. Derrière l'intitulé « Urbanisme commercial dans les zones d'aménagement communautaires », on évoquera le sort de l'Arena, grand projet de salle de spectacle d'agglomération lancé en 2008. Le dossier est sérieusement encalminé. Il est improbable qu'il soit abandonné, mais le montage financier de l'opération devrait être totalement remis à plat.

### 1 Un montage financier qui a vécu

Le pari de l'Arena était le suivant : doter l'agglomération d'une salle de spectacle digne de ce nom sans engager d'argent public. Le montage est simple : on laisse les clés du projet au privé qui se finance en exploitant en louant des surfaces commerciales. Problème : le contexte économique a sensiblement évolué depuis 2008 , quand le projet a été lancé. La crise est venue glacer les ardeurs des investisseurs. Sans oublier que l'agglomération bordelaise est richement dotée en terme d'équipements commerciaux. Suréquipement ? « Oui et non », analyse Cécile Rasselet, directrice de l'équipe socioéconomie urbaine d'A'Urba, agence d'urbanisme. « Nous avons un bon niveau d'équipement. La question est de savoir comment on maintient cet équilibre ». L'agglomération serait aujourd'hui à ce fameux point d'équilibre. Plus, ce serait trop.

Le projet Arena n'est pas le seul à pâtir de cette situation. En début de semaine, on apprenait que les 26 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale prévus dans le quartier Ginko à Bordeaux Lac n'avaient pas trouvé preneur. Immochan, chargé de la commercialisation, s'est retiré du projet. À charge de l'opérateur (Bouygues) de phosphorer pour trouver un plan B. Situation peu ou prou identique à l'Arena.

## 2 Les enseignes de l'Arena au point mort

Lieu de vie et d'attraction du concept floiracais, le Flow rider (1) n'est toujours qu'une vague virtuelle. Et le centre commercial qui doit compléter la salle de 15 000 places du grand Arena plus que jamais dans le vague lui aussi. 30 000 m<sup>2</sup> de surfaces à commercialiser au confluent d'une crise économique, d'une saturation locale et de perspectives électorales : la houle est sévère pour la SAS Montecristo, où se sont associés l'agence bordelaise Nouvelles Fonctions urbaines (NFU) et le mastodonte hollandais MAB Development. Les enseignes se font attendre maintenant depuis bientôt deux ans sur ce projet privé de 200 millions d'euros.

« Nous ne sommes évidemment pas les seuls à connaître des difficultés de commercialisation », rappelle Benjamin Delaux, dirigeant de NFU. Et de citer l'exemple du Millénaire, nouveau centre commercial pharaonique d'Aubervilliers (93) « qui attendait un million de visiteurs et n'en a compté que la moitié pour son premier exercice. »

Outre celles des sports de glisse, les enseignes recherchées se trouvent notamment dans l'équipement de la maison où, sur l'agglomération bordelaise, la concurrence est rude, vigilante, et réactive. Même si les visuels prospectifs font de jolis panneaux futuristes, l'absence aujourd'hui du pont Bosc (prévu en 2017) et des infrastructures inhérentes de transports en commun sont aussi de nature à rendre les investisseurs circonspects.

« On essaie d'adapter le projet aux circonstances », souffle Benjamin Delaux. « La proximité du quartier Euratlantique et les projets sur le secteur de Bordeaux-Flourac restent un argument très fort de faisabilité. Mais peut-être vit-on plus généralement une remise en cause du modèle... »

## 3 Financement : retour de la piste publique

« Nous n'en sommes pas encore au plan B », déclarait Vincent Feltesse en septembre dernier. Maintenant, si. Dans les couloirs de la CUB, on s'active pour construire une alternative crédible à l'abandon (dans un mois, deux, six ?) de l'actuel plan de financement d'Arena, qui passerait notamment par l'annulation de la promesse de vente du terrain à Montecristo.

Pendant de longs mois, en 2008, et à la suite d'un accord à minima entre droite et gauche, l'option privée (2) et floiracaise avait été préférée à un « Zénith » public à Bordeaux-Lac. La piste publique revient donc sur la table, quatre ans plus tard. Facture : de 30 à 40 millions d'euros. « On a trouvé plus de 30 millions pour le grand stade avec une ligne de tram, on peut les trouver pour une salle avec un vrai projet culturel », estime

Gérard Chausset, chef du groupe écologiste à la CUB. « Il faut regarder le sujet avec les yeux de 2012, tout remettre à plat et se donner le temps. »

Commandée par le ministère de la Jeunesse et des Sports, une étude intitulée « Arenas 2015 » a été rendue récemment, constate le retard français en matière de grandes salles et préconise une aide au développement de ces structures via des partenariats public-privé. Si l'économie du projet était donc à revoir, cette remise à plat comprendrait-elle même une remise en cause de son emplacement ? Certains, pas forcément dans l'opposition, se disent que la même ligne de tram de Bordeaux-Lac pourrait desservir le Grand stade... Et un Arena tout proche.

Mais les élus de la CUB seraient-ils prêts à faire déménager le projet Arena de l'autre côté de la Garonne, ravivant ainsi le vieux clivage rive droite/rive gauche ?

(1) Piscine reconstituant un spot de surf. (2) La CUB s'est toutefois engagée à financer 18 millions d'euros de parking dans le projet Arena