

MAIRIE DE METZ

CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE METZ

---

PROJET DE DELIBERATION

---

Séance du 27 septembre 2018

DCM N° 18-09-27-27

**Objet : Bail emphytéotique du stade St Symphorien : Information sur l'estimation de la DDFIP.**

Lors de sa séance du 5 juillet 2018, le Conseil Municipal a été amené à délibérer sur les conditions de mise en œuvre d'un bail emphytéotique entre la ville de Metz et la société immobilière du FC Metz.

Le dossier transmis aux élus pour préparer cette séance n'intégrait pas l'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques, dont le délai négocié de remise était fixé au 30 juin 2018 au plus tard, et qui ne nous avait pas été transmise officiellement dans les délais requis.

Compte tenu de l'importance de cette opération, le Conseil Municipal a, malgré l'absence de cette information, approuvé le dossier présenté à une très large majorité, témoignant de sa volonté de le voir aboutir dans des conditions de temporalité conformes aux attentes de l'ensemble des partenaires et financeurs publics du territoire.

Ceci étant, conformément à l'engagement exprimé en séance et dans un souci de parfaite transparence, l'estimation transmise par la DDFIP est communiquée en annexe du présent rapport et soumise aux réflexions et remarques de l'assemblée municipale.

Sans qu'il soit bien évidemment question de remettre en cause la décision du 5 juillet dernier, le présent débat permettra de confronter cette estimation, qui repose de toute évidence sur des bases incomplètes, à la méthodologie de calcul utilisée par la Municipalité pour aboutir à une juste estimation du schéma financier de cette opération, méthodologie qui est également jointe en annexe.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

**LE CONSEIL MUNICIPAL**

**VU** la délibération du 5 juillet 2018 relative à la conclusion d'un bail emphytéotique administratif et de deux conventions de financement dans le cadre du projet de reconstruction de la Tribune Sud du Stade Saint Symphorien,

VU l'évaluation domaniale communiquée par la Direction Départementale des Finances Publiques de la Moselle,

VU la note de formule de calcul utilisée par la DNID,

VU la note de méthodologie élaborée par la ville,

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ**

**PREND ACTE** de la communication de l'évaluation domaniale établie par la Direction Départementale des Finances Publiques de la Moselle et de la tenue d'un débat relatif à l'évaluation des conditions financières du bail emphytéotique relatif au Stade Symphorien.

**APPROUVE** en conséquence la présente délibération.

Vu et présenté pour enrôlement,

Signé :

Le Maire de Metz,  
Conseiller Départemental de la Moselle



Dominique GROS

Service à l'origine de la DCM : Développement des Pratiques Sportives Commissions : Référence nomenclature «ACTES» : 1.4 Autres types de contrats
---

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE LA MOSELLE

Pôle Gestion publique

1, RUE FRANÇOIS DE CUREL

57 000 METZ

Téléphone : 03 83 38 68 68

Le 3 juillet 2018

Le Directeur Départemental des Finances  
Publiques de Moselle

**POUR NOUS JOINDRE :**

Affaire suivie par : David BOURGEAT-LAMI

Téléphone : 06 87 71 20 90

Courriel : [david.bourgeat-lami@dgfp.finances.gouv.fr](mailto:david.bourgeat-lami@dgfp.finances.gouv.fr)

Dossier 2018-412V0461

À

Monsieur le Maire  
Hôtel de Ville  
Place d'Armes  
57000 METZ

**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR LOCATIVE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : STADE SAINT SYMPHORIEN**

**ADRESSE DU BIEN : LONGEVILLE LÈS METZ**

**1 – SERVICE CONSULTANT : VILLE DE METZ**

*AFFAIRE SUIVIE PAR : LAETITIA MARMILLOT DODART*

**2 – Date de consultation**

: 15 février 2018

**Date de réception**

: 26 février 2018

**Date de constitution du dossier « en état »**

: 29 juin 2018

**3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Avis portant sur la redevance due par le club (preneur) à la Ville (bailleur) dans le cadre de l'établissement d'un bail emphytéotique administratif d'une durée de 50 ans pour le stade de Saint-Symphorien.

Le bail emphytéotique, d'une durée de 50 ans à partir 1er juillet 2018, impose au preneur la réalisation dans un délai de 5 ans du projet de démolition-rénovation de la tribune sud. Le budget prévisionnel de 30 M€, bénéficiant de subventions publiques pour un montant total de 14,5 M€ (5 M € pour la Ville, 5 M € pour le Département et 4,5 M € pour la Région), laisse à la charge du club 15,5 M€ HT d'investissement.

**4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Le stade St Symphorien est situé sur la commune de Longeville lès Metz, sous les références cadastrales désignées ci après :

Section	Parcelle
20	89
	94
	95
	96
	97
	98
	99
	100
	101
	21
94	
95	
97	

## 5 – SITUATION JURIDIQUE

Le bien est propriété de la Ville de Metz.

La Ville de Metz et le FC Metz ont signé une convention de mise à disposition du stade (25 636 places) et de son terrain d'entraînement pour une durée de 12 ans, devant s'achever le 31 juillet 2014.

Pour tenir compte des travaux engagés par le club, l'avenant n° 2, modifie le contrat comme suit :

- l'avenant n° 1 du 26 janvier 2006 avait fixé le loyer annuel à 339 163,20 € (loyer initial 304 901,28 € avec comme référence l'indice INSEE ICC du 4e trimestre 2001 à 1140) ;
- du 1er janvier 2011 au 31 décembre 2013, le loyer annuel est réduit de 350 000 € ;
- instaure une clause d'indemnisation des travaux réalisés par le club, sur la base de la valeur nette comptable (VNC<sup>1</sup>) restant à la charge du club.

<sup>1</sup> Sur la base d'un amortissement linéaire de :

- 10 ans pour le projet d'aménagement de la dalle et de mise aux normes de la tribune ouest, objet de l'avenant n° 2, pour un coût de 950 000 € HT, déduction faite des 700 000 € de participation de la Ville ;
- 20 ans pour les travaux de réalisation des tribunes Ouest (15/08/1998 et 02/11/1998) et Est (03/03/2001) pour un montant restant initialement à la charge du club (1 310 961,25 € HT).

Le bail emphytéotique envisagé, d'une durée de 50 ans à partir 1er juillet 2018, impose au preneur la réalisation dans un délai de 5 ans du projet de démolition-rénovation de la tribune sud. Le budget prévisionnel de 30 M€, bénéficiant de subventions publiques pour un montant total de 14,5 M€ (5 M € pour la Ville, 5 M € pour le Département et 4,5 M € pour la Région), laisse à la charge du club 15,5 M€ HT d'investissement.

En droit européen, le sport constitue une activité économique au sens du traité de fonctionnement de l'Union Européenne (UE). Par conséquent, il se voit appliquer les règles relatives aux aides d'État (articles 107 et 108 du TFUE). En principe, ces aides sont interdites sauf, par exemple, dans le cas du financement d'obligations de service public n'ayant pas pour effet d'affecter les échanges communautaires.

## 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

*Sans objet*

*L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.*

## 7 – DÉTERMINATION DE LA REDEVANCE

### 7.1 Methodologie d'évaluation :

Les stades sont des biens immobiliers trop spécifiques pour être assimilés à des actifs d'investissement classiques, dont la base de valorisation est assise sur des ratios de rentabilité entre leur rapport locatif annuel et leur valeur vénale.

Au regard de la jurisprudence, trois éléments doivent être retenus pour calculer le prix de la redevance pour le club :

- la valeur locative du stade (part fixe) ;
- les frais à la charge de la Ville liés à l'organisation des matches ;
- les avantages retirés par le titulaire du titre d'occupation du domaine public soit l'ensemble du chiffre d'affaires du club généré par l'exploitation de l'équipement sportif.

En l'espèce, la méthodologie retenue, qui a déjà été mise en œuvre dans un dossier similaire, est la suivante :

– une part fixe, à proratiser en fonction du taux d'occupation du stade, correspondant au minimum en deçà duquel la redevance ne pourrait plus être représentative de la contrepartie minimale de la mise à disposition de l'équipement, calculée sur la base du prix de revient de l'équipement financé par les personnes publiques (0,5 à 1 % selon la complexité du stade) :

Le taux d'occupation du stade est estimé en fonction de la moyenne d'utilisation par le club résident sur le nombre d'événement, la fréquentation (nombre moyen de spectateur) et le CA prévisionnel.

– une part variable du chiffre d'affaires moyen (CA) tiré de l'utilisation par le club du stade et de ses aménagements (recettes de billetterie, y compris sièges et loges de prestige, prestations d'hospitalité y afférentes, chiffre d'affaires restauration, ventes de produits dérivés et locations d'emplacements publicitaires si ces prestations sont réalisées dans l'enceinte du stade).

En effet, si le montant raisonnable de la part fixe permet de préserver la santé financière des clubs, notamment en cas de relégation, il est normal que la collectivité se réserve la possibilité d'un intéressement lorsque les bons résultats sportifs du principal bénéficiaire de l'équipement sportif sont accompagnés de rentrées financières plus substantielles.

Sont ainsi concernées les recettes qui n'auraient pu être réalisées sans la mise à disposition de l'équipement ; l'intéressement de la collectivité à ces recettes constitue donc une contrepartie légitime.

En revanche, sont exclus les droits TV et la vente des produits dérivés hors du stade ; ces éléments constitutifs du chiffre d'affaires ne sont pas intrinsèquement liés à l'équipement sportif, mais à l'identité du club lui-même.

Le choix méthodologique retenu présente l'avantage d'être étroitement corrélé aux performances économiques des occupants : en période de succès sportif, la collectivité est associée à la réussite du club, en cas de difficultés financières, le club est moins impacté par l'« effet de ciseau » produit par une part fixe trop élevée et la chute de son chiffre d'affaires.

Soit le barème progressif suivant :

<i>Chiffre d'affaires lié au stade</i>	<i>%</i>
<i>De 0 € à 1 fois la part fixe de la redevance (PF)</i>	<i>0,00 %</i>
<i>De 1 PF à 2 PF</i>	<i>2,50 %</i>
<i>De 2 PF à 3 PF</i>	<i>5,00 %</i>
<i>De 3 PF à 4 PF</i>	<i>7,50 %</i>
<i>+ de 4 PF</i>	<i>10,00 %</i>

## **7.2 Application au cas du Stade St Symphorien :**

### **a/ Part fixe :**

Les paramètres retenus pour la détermination de la part fixe de la redevance du stade, représentative de la contrepartie minimale de la mise à disposition de l'équipement :

- la participation financière publique pour le stade, depuis ces 20 dernières années, est estimée à 14,5 M € HT (tribune Sud)
- de cette somme sera déduite l'indemnisation due au FC Metz pour la partie non amortie des travaux réalisés au titre de la période 2013/2017, soit 4 861 434 €
- un taux de 0,7 % est appliqué, s'agissant en l'espèce d'un équipement standard (stade de capacité moyenne aux prestations classiques)
- le taux d'occupation du stade est fixé à 100 %, dans la mesure où le stade sera occupé exclusivement par le FC Metz.

<b>Calcul de la part fixe</b>	
Apport Brut des Personnes publiques	14 500 000 €
Indemnisation FC Metz (VNC)	-4 861 434 €
<b>Apport net du bailleur</b>	<b>9 638 566 €</b>
Taux pour la part fixe	0,70 %
Taux d'occupation	100,00 %
<i>Montant de la part fixe</i>	<i>67 470 €</i>
<b>Arrondie à</b>	<b>67 000 €</b>

**Ainsi, la part fixe est arbitrée à 67 000 €.**

### **b/ Part variable :**

Elle est calculée, chaque année, en fonction du résultat d'exploitation du club résident, publié par la Direction Nationale du Contrôle de Gestion (DNCG) des clubs professionnels.

S'agissant de la détermination de la redevance exigible au titre de 2018, celle-ci est calculée sur la base des 4 dernières saisons sportives (la moyenne des chiffres d'affaires des 4 dernières saisons permet de lisser les incidences de changement de ligue).

Calcul de la part variable	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	Moyenne
Référence DNCG saison	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2013/2017
CA sponsor publicité	5 274 000 €	3 336 000 €	5 016 000 €	2 480 000 €	4 026 500 €
CA billetterie	5 272 000 €	2 676 000 €	5 784 000 €	2 844 000 €	4 144 000 €
Total CA	10 546 000 €	6 012 000 €	10 800 000 €	5 324 000 €	8 170 500 €
Montant de la part variable	1 034 500 €	581 100 €	1 059 900 €	512 300 €	796 950 €
Montant de la part fixe	67 000 €	67 000 €	67 000 €	67 000 €	67 000 €
Soit un loyer annuel global estimé à	1 101 500,00 €	648 100,00 €	1 126 900,00 €	579 300,00 €	863 950 €

Au cas particulier, à partir du chiffre d'affaires moyen publié au titre des 4 dernières années, la part variable de la redevance, calculée sur ces bases, est arbitrée à 796 950 € (calculée selon barème progressif *supra*).

Ainsi, la redevance globale 2017/2018 est, après arrondi, de **864 000 €**.

La présente estimation est réalisée sur la base des éléments de contexte en possession du service à la date du présent rapport. Elle ne tient pas compte de la relégation du club qui prendra effet à compter de la saison prochaine et qui aura un impact fort sur le chiffre d'affaires réalisé par le club.

En cas d'évolution notable des informations financières, notamment concernant le montant des investissements, des loyers impayés et des subventions publiques, éléments essentiels du calcul de la part fixe de la redevance, elle devra faire l'objet d'une actualisation.

#### 8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Le présent avis est valable 1 an (un an).

#### 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme ou au plomb.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur locative actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus ou si les conditions du projet étaient appelées à changer.

Le Directeur Départemental des Finances publiques,



Hugues BIED-CHARRETON

## Note méthodologique DNID

## Redevance stade : formule de calcul

### **Fondamentaux :**

La part fixe reflète la valeur locative du stade.

La part variable reflète l'activité économique tirée du stade.

### **I. Calcul de la part fixe**

**Elle comprend une part fixe théorique proratisée en fonction de l'occupation réelle du stade (jours de matches), de laquelle sont déduits les frais de fonctionnement supportés par le club.**

#### **I.1 Calcul de la part fixe théorique**

La part fixe théorique est obtenue en additionnant **la valeur locative et les frais globaux d'entretien et de maintenance de l'équipement.**

##### **a) La valeur locative**

La détermination de la valeur locative s'effectue à partir des coûts travaux HT de l'enceinte sportive (hors bureaux et locaux commerciaux). Les coûts travaux ne sont pas actualisés pour tenir compte de la vétusté.

Les autres frais (les financiers liés au portage du projet, au mode de financement et de préfinancement, les frais d'études, etc.) ne sont de fait pas pris en compte puisqu'ils relèvent de la décision liée à la procédure de réalisation du stade retenu par la collectivité.

Dans le cas de la prise en charge d'une partie des investissements par le club, il existe deux possibilités de prise en compte des coûts travaux :

- les coûts travaux sont supportés directement par le club (réaménagement de salons, de loges, rénovation de la pelouse, changement d'écrans... ). Ces coûts ne sont pas intégrés dans le calcul du coût consolidé du stade puisque ne relevant pas d'une dépense publique ;
- le club verse une participation pour la réalisation des travaux. Ce montant est déduit du coût du stade. Un ratio « financement public / financement total » est appliqué.

Pour calculer la valeur locative, il convient d'appliquer aux coûts travaux du stade un pourcentage en fonction de la qualité de l'enceinte sportive et de son état :

Équipement basique	Enceinte aux dimensions modestes, faiblement équipé, monovalent	0,5 % du coût de l'enceinte.
Équipement standard	Enceinte aux prestations classiques, de capacité moyenne	0,8 % du coût de l'enceinte.
Équipement moderne complexe	Enceinte de grande capacité, autorisant une pluralité d'usages	1 % du coût de l'enceinte.

Pour déterminer le pourcentage applicable, il convient de prendre en compte plusieurs critères de qualification des enceintes sportives :

- Niveau de vétusté du stade au regard de la construction du stade et des travaux d'entretien et de rénovation réalisés ;
- Capacité à accueillir des grands événements nationaux et internationaux et donc à répondre aux cahiers des charges des organisations nationales et internationales (à ce titre, au regard du cahier des charges de l'UEFA, le pourcentage applicable utilisé dans le cas des stades de l'EURO 2016 doit être le plus élevé (1%)) ;
- Quantité et qualité des espaces réceptifs ;
- Qualité des espaces d'accueil des médias et des équipements associés ;
- Niveau d'équipement technologique de l'enceinte (connectivité, grands écrans, sécurité, sonorisation, panneaux LED, etc.).

Dans le cadre d'une rénovation prise en charge par le club, si le stade passe d'un équipement basique avec un pourcentage de 0,5% à un équipement standard avec un pourcentage de 0,8%, cela entraînerait une hausse de la redevance alors que l'investissement a été réalisé par le club. Dans ce cas de figure, le pourcentage reste estimé en fonction de l'investissement public.

**Exemple :**

Dans le cas de figure présenté ci-dessous, les coûts travaux de l'enceinte sont de 80 M€. L'investissement a été entièrement réalisé par la collectivité. L'enceinte sportive est considérée comme standard et ne permettant pas aux clubs d'exploiter le stade de manière optimale (peu d'espace réceptif, ne répondant aux cahiers des charges des événements nationaux et internationaux, pas d'infrastructure technologique, etc.). Le pourcentage applicable a donc été déterminé à 0,8%.

La valeur locative est donc estimée à :

-  $80 \text{ M€} * 0,8\% = 640 \text{ 000 €}$ .

b) **Les frais globaux d'entretien et de maintenance de l'équipement**

Il convient d'estimer le coût de la maintenance courante, de l'entretien, du nettoyage, et des fluides de l'enceinte sportive. Ils peuvent être pris en charge en totalité ou en partie par la collectivité ou par le club. Ces frais de fonctionnement doivent être déterminés lors de la signature de la convention<sup>1</sup>.

**Exemple :**

Dans le cas de figure présenté ci-dessous, les frais de fonctionnement globaux sont de l'ordre de 1,2 M€, dont 0,4 M€ à la charge de la collectivité et 0,8 M€ à la charge du club.

**1.2 Calcul de la part fixe réelle à acquitter**

Pour déterminer la part fixe réelle, il est d'abord nécessaire d'appliquer à cette part fixe théorique un taux d'occupation de l'enceinte par le club.<sup>2</sup>

Enfin, les frais de fonctionnement pris en charge par le club sont ensuite déduits pour obtenir la part fixe définitive.

Cependant, il convient de noter que la part fixe définitive ne peut être inférieure à la valeur locative.

**Exemple :**

Dans le cas de figure présenté ci-dessous, nous avons :

- Valeur locative : 640 000€ ;
- Frais de fonctionnement globaux : 1 200 000€ ;
- Frais de fonctionnement à la charge du club : 800 000€
- Taux d'occupation : 85 % ;

Nous avons donc une part fixe égale à :

- Part fixe théorique :  $640 \text{ 000€} + 1 \text{ 200 000€} = 1 \text{ 840 000€}$  ;
- Part fixe théorique proratisée :  $1 \text{ 840 000€} * 85\% = 1 \text{ 564 000€}$  ;
- Part fixe réelle :  $1 \text{ 564 000€} - 800 \text{ 000€} = 764 \text{ 000 €}$

---

<sup>1</sup> A titre d'exemple : nettoyage d'après matchs, entretien de la pelouse, prise en charge des fluides, de gardiennage. Cette liste n'est pas exhaustive.

<sup>2</sup> A titre d'exemple, dans le cas d'une Arena, le taux d'occupation d'un club réalisant 20 matchs dans une enceinte accueillant 80 dates sur la saison pourra être de 25 %.

Exemple de calcul de la part fixe :

Cout du Stade	Type d'équipement	% applicable	Valeur Locative	Frais d'entretien globaux	Frais à la charge de la collectivité	Part fixe Théorique	Taux d'occupation par le club	Par fixe réelle proratisée	Frais supporté par le club	Part fixe réelle acquittée
80 000 000 €	Standard	0,8%	640 000 €	1 200 000 €	400 000 €	1 840 000 €	85%	1 564 000 €	800 000 €	764 000 €

## II. Calcul de la part variable

**La part variable est calculée au regard des recettes dégagées par le club du fait de l'occupation de l'enceinte et représente la part de redevance tirées des avantages de toute nature procurés au club de l'autorisation d'utilisation du domaine public.**

### II. 1 L'assiette éligible

L'assiette éligible correspond au chiffre d'affaires généré par l'exploitation de l'enceinte sportive par le club et doit faire l'objet d'une définition précise :

- Soit à partir du chiffre d'affaires réalisé dans le stade en retenant les recettes « public » et abonnés, les recettes business seat, buvettes, restauration, ainsi que les recettes tirées de la panneautique ;
- Où, dans l'hypothèse où le club ne serait pas en capacité de fournir une comptabilité analytique certifiée par un commissaire aux comptes : à partir de la totalité des recettes du club hors droits TV, droits de transfert, subventions publiques et merchandising hors stade<sup>3</sup>.

Lors de la signature de la convention, le chiffre d'affaires éligible est défini en fonction des exercices précédents (soit au regard du chiffre d'affaires éligibles de l'exercice N-1, soit au regard d'une moyenne des chiffre d'affaires éligibles des trois derniers exercices).

### II. 2 Le calcul de la part variable

La part variable est déclenchée quand l'assiette éligible dépasse **le montant calculé au titre de la part fixe réelle acquittée.**

---

<sup>3</sup> Lorsqu'une boutique est présente dans l'enceinte du stade, son chiffre d'affaires n'est pas pris en compte si la location du local n'est pas intégrée dans la convention et fait l'objet d'un autre contrat.

**a/ Les points d'accord sont les suivants :**

- Le **principe de la progressivité** de la part variable par tranche
- Le **nombre de tranches serait limité à 5** (base : contrats de l'Euro 2016).
- Le **montant de la part variable** pourra être proratisé en fonction du ratio de financement privé / financement public de l'enceinte dans le cadre de la négociation contractuelle (ex : Paris ou Bordeaux).

**b/ Les éléments de mise en œuvre :**

**1. Montant des tranches**

Les tranches de la part variable pourraient être fixées lors de la signature de la convention avec une 5<sup>ème</sup> tranche illimitée.

Les tranches sont établies par division de l'assiette éligible réalisée sur une période de référence définie par la convention, la première tranche étant égale au montant de la part fixe.

A défaut, une réactualisation annuelle serait nécessaire, cette option n'étant pas préconisée.

**2. Le montant des pourcentages**

Des valeurs de référence seraient proposées, avec une recommandation de progression établie à 0%, 2,5%, 5%, 7,5%, et 10%.

**3. Un plafonnement global**

La contribution totale (PF et PV) ne pourra pas excéder un taux d'effort défini contractuellement, compris entre 8 et 10% du chiffre d'affaires total du club hors produits issus des mutations.

part fixe	CA	part variable 1	part variable 2	part variable 3	part variable 4	part variable 5	total part variable	total redevance
		0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%		
764 000 €	10 764 000 €	764 000 €	2 500 000 €	2 500 000 €	2 500 000 €	2 500 000 €		
			62 500,0 €	125 000,0 €	187 500,0 €	250 000,0 €	625 000,0 €	1 389 000,0 €
% / CA =							5,81%	12,9%
si CA l'année d'après est de 13000000								
		0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%		
764 000 €	13 000 000 €	764 000 €	2 500 000 €	2 500 000 €	2 500 000 €	4 736 000 €		
			62 500,0 €	125 000,0 €	187 500,0 €	473 600,0 €	848 600,0 €	1 612 600,0 €
% / CA =							6,53%	12,4%
ou si CA est de 8000000								
		0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%		
764 000 €	8 000 000 €	764 000 €	2 500 000 €	2 500 000 €	2 236 000 €			
			62 500,0 €	125 000,0 €	167 700,0 €	- €	355 200,0 €	1 119 200,0 €
% / CA =							4,44%	14,0%
ou si CA est de 5000000								
		0,0%	2,5%	5,0%	7,5%	10,0%		
764 000 €	5 000 000 €	764 000 €	2 500 000 €	1 736 000 €				
			62 500,0 €	86 800,0 €	- €	- €	149 300,0 €	913 300,0 €
% / CA =							2,99%	18,3%

## Note méthodologique Ville de Metz

---

# STADE ST SYMPHORIEN – BAIL EMPHYTEOTIQUE

## NOTE METHODOLOGIE DE PRISE EN COMPTE DE L'INVESTISSEMENT PORTE PAR LE FC METZ

---

### PREAMBULE – ELEMENTS DE CONTEXTE SUR L'EVALUATION

Les récentes évaluations de redevances relatives à des stades rénovés sont basées sur l'économie suivante:

L'investissement est porté par une collectivité locale, que ce soit en direct ou par un contrat de partenariat au sens européen

Dans le cadre d'un contrat de partenariat (DSP ou PPP), le co-contractant est bien la collectivité et non le club. C'est à cette personne morale que revient à la fois le portage du risque en matière de construction (tenue des coûts et des délais dans une enveloppe de risque admise), mais surtout le portage du financement par le biais du remboursement de l'emprunt. Soit l'emprunt est contracté par la collectivité en direct, soit il est porté par une structure tierce (délégataire, SEM). Dans tous les cas et pour des raisons de sécurisation bancaire, c'est la collectivité qui est appelée sur des termes de loyer fixe en remboursement de l'investissement mais également en GER et le cas échéant en améliorations diverses.

Les redevances versées par les clubs résidents pour l'occupation des stades ne couvrent globalement pas les coûts supportés par les collectivités pour rembourser les investissements effectués.

Le seul cas récent où le club a sensiblement contribué à l'investissement du stade est à Bordeaux - stade Matmut Atlantique : sur un investissement de 180 M€ environ, le club a apporté 20 M€ en apport initial (soit 11% environ) et verse une redevance d'environ 3,8 M€ annuellement. Toutefois, il ne contribue en rien à l'entretien, à la maintenance et à l'amélioration du stade sur les 30 ans du contrat, étant simple occupant.

**Aussi, le cas du stade St Symphorien avec un bail emphytéotique apparaît bien ici comme spécifique, en ce que les collectivités apportent une subvention nette ; mais le club porte de son plein accord l'intégralité du risque de construction de la tribune, du financement, et du remboursement de l'emprunt, ainsi que la maintenance future de l'équipement en conformité avec les normes de sécurité, d'accessibilité, et les exigences sportives.**

## HYPOTHESE DE REDEVANCE PROJETEE PAR LA DNID:

Dans ce cadre, la redevance fixe telle que projetée par la DNID tient effectivement compte du fait que l'apport public est faible, essentiellement constitué des subventions initiales à hauteur de 14,5 M€, diminuées des sommes non amorties récemment investies par le club.

Par comparaison avec d'autres stades, la part fixe de 67 000 € ainsi projetée est très faible, et s'approche d'une redevance symbolique.

La projection de la part variable de la redevance compte tenu du positionnement du FC Metz (qui n'est pas le PSG ni l'Olympique de Marseille et ne saurait se comparer en termes de chiffre d'affaire) semble raisonnable entre 600 000 € et 1,1 M€, selon le fait que le club soit positionné en L2 comme ce sera le cas en 2018 - 2019, ou en L1.

Toutefois, ce montant variable est celui appliqué pour tous les autres stades à des clubs titulaires d'un droit d'utilisation non exclusif, et sans les obligations liées au bail emphytéotique.

A ce titre, les charges annuelles supplémentaires supportées par le FC Metz peuvent être estimées de l'ordre de 1,3 M€ tous les ans : GER des équipements de sécurité, des équipements techniques, gros entretien de la pelouse, mises aux normes diverses en matière de sécurité et d'accessibilité, adaptations aux exigences sportives, et rafraîchissement des tribunes existantes qui auront toutes plus de 60 ans voire 80 ans en fin de contrat.

Dans un contrat qui ne serait pas un bail emphytéotique, ainsi que projeté dans la méthode de calcul, ces charges de 1,3 M€ tous les ans seraient à la charge de la collectivité et viendraient à ce titre amoindrir son profit net.

Il convient alors de mener un calcul en Valeur Actualisée Nette des sommes que la Ville de Metz pourrait estimer recevoir sur la durée du contrat. Le calcul est mené avec une valeur moyenne de redevance de 864 k€, revalorisée annuellement de 1%, et un taux d'actualisation de 3%.

**La valeur actualisée nette (à 3%) des redevances projetées par la DNID, diminuées des dépenses de GER est de 18,56 M€. Cette somme peut être assimilée à la somme attendue en recettes de la part de la Ville de Metz dans le cadre du contrat.**

La soulte de 5 M€ a déjà été prise en compte dans le calcul de la part fixe de 67 k€ annuels.

## VALEUR ACTUALISEE DES INVESTISSEMENTS DU FC METZ :

Il convient de comparer cette somme à ce que le FC Metz va investir.

L'année de démarrage, il s'agira d'un investissement au minimum de 16 M€, puis, **en hypothèse basse**, 1 M€ tous les 3 ans pendant 50 ans (GER + maintenance + mises aux normes diverses).

**Dans les mêmes conditions de calcul, la valeur actualisée nette des investissements du FC Metz peut être estimée à 23,71 M€.**

## QUELQUES HYPOTHESES ALTERNATIVES

---

Une première hypothèse porte sur le risque du coût d'investissement. Rares sont les projets de construction de cette ampleur à rester strictement dans l'enveloppe.

Dans ce cadre, l'apport du FC Metz se trouve directement augmenté des éventuels surcoûts du projet, sans que d'aucune façon la Ville n'ait à en subir les conséquences.

Une autre hypothèse porterait sur le niveau de chiffre d'affaire du club issu de la billetterie et de l'exploitation du stade. Le calcul opéré part sur une hypothèse moyenne de l'ordre de 1 année sur 2 en L2, relativement conforme au passé récent du club. Les recettes de billetterie sont peu susceptibles d'augmenter en L2 ; une hypothèse haute serait donc :

- Club en L2 10% du temps
- Club en L1 les 90% restants
- Redevance moyenne de l'ordre de 1 M€ (redevance totale y compris part fixe), indexée de 1%.
- Alors l'apport de la Ville de Metz serait de 22,6 M€ en valeur actualisée nette par le renoncement à la redevance ; ceci est toujours inférieur à l'apport du FC Metz.

Enfin, il est à noter qu'en tenant compte de l'âge actuel des trois autres tribunes du stade, un plan de GER plus réaliste pourrait mener à un effort lissé sur la durée de l'ordre de 1 M€ par an en amortissement. Dans ce cadre, le bénéfice pour la Ville de Metz est aisé à calculer et la redevance nulle du bail emphytéotique n'est pas à démontrer.

## CONCLUSION :

---

La présente note vise à tenir compte du statut d'emphytéote du FC Metz ainsi que des risques supportés par cet acteur dans le cadre de la reconstruction de la tribune Sud du stade St Symphorien et de la prise à bail emphytéotique de l'ensemble de l'équipement pour une durée de 50 ans.

L'investissement global est supérieur à un versement en une fois des loyers attendus sur la durée du contrat, ainsi qu'au portage de l'ensemble des risques relatifs à la construction de cette tribune et à l'exploitation, l'entretien et la maintenance du stade dans des conditions de sécurité, d'accessibilité et de conformité aux exigences sportives.

Aussi, et compte tenu de ces spécificités, le maintien d'une redevance symbolique semble pleinement justifié.