DIRECTION DE LA JEUNESSE ET DES SPORTS
Sous-Direction de l'Action Sportive
Service du Sport de Haut Niveau et des Concessions Sportives
Bureau des concessions sportives

2012 DJS 395 Conclusion de quatre conventions d'occupation temporaire du domaine public pour l'utilisation privative par la SASP Stade Français Paris de dépendances du Stade Jean Bouin de Rugby situé, 20 à 40 avenue du Général Sarrail (16e).

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n°2010 DPA 39 et 2010 DJS 226, des 29 et 30 mars 2010, le Conseil de Paris a déclaré d'intérêt général l'opération de reconstruction après démolition du stade Jean Bouin (16e), en vue de réaliser un stade de rugby de 20 000 places environ, intégrant un parc de stationnement et des locaux d'activités économiques.

Ce faisant, la Ville de Paris a affiché l'ambition de créer la « maison du rugby » dont la capitale ne disposait pas jusqu'alors, mais aussi de rattraper son retard en termes d'équipement dédié à l'accueil des rencontres de rugby nationales et internationales. En effet, l'ancien stade Jean Bouin n'était plus adapté aux exigences du rugby moderne de haut niveau et sa capacité d'accueil, à savoir 7705 places assises dont seulement 4376 abritées, sous dimensionnée par rapport aux stades français accueillant des équipes du championnat du TOP 14, qui regroupe l'élite du rugby français.

Le nouveau Stade Jean Bouin de Rugby sera livré au printemps 2013, et il devrait accueillir des rencontres officielles à partir du début de la saison 2013-2014.

Dès l'origine du projet, la question du choix de son mode de gestion a été étudiée. Plusieurs, options avaient été envisagées, parmi lesquelles celle de confier cette gestion à un tiers. Ces différentes options ont fait l'objet d'une évaluation financière, avec le concours d'un cabinet d'études spécialisé dans ce type d'enceintes. Ces éléments ont fait apparaître que la solution d'une externalisation immédiate de la gestion des parties sportives du stade n'était pas optimale du point de vue des intérêts financiers de la collectivité. En effet, il n'est un mystère pour personne que la conjoncture économique s'est considérablement dégradée depuis le lancement du projet. Ce contexte économique général a notamment pour effet d'accroître la réticence des entreprises et de leurs organismes de financement à assumer un risque économique sur un projet dont ils ne maîtrisent pas tous les paramètres. Compte tenu de l'absence de chronique d'exploitation validée pour un stade neuf mettant en œuvre des techniques de constructions innovantes, d'une part, et de l'aléa indissociable de toute activité sportive, d'autre part, il ne fait guère de doute que les candidats à une éventuelle gestion externalisée auraient déduit une « prime de risque » de leurs prévisions d'exploitation et auraient reporté cette prime à la charge de la collectivité. En d'autres termes, la Ville n'aurait pas été mesure de bénéficier pleinement d'un retour sur l'investissement consenti. Il m'apparaît donc plus conforme aux intérêts de la Ville de valider d'abord le fonctionnement des parties sportives du stade avant d'envisager une délégation de sa gestion.

Vous avez bien voulu valider cette orientation lors de votre séance de juillet 2012, dans le cadre de la délibération n°2012 DJS 383 relative au lancement de marchés selon la procédure de l'appel d'offres pour assurer la gestion technique globale du stade Jean Bouin (16e) dans le cadre d'une phase transitoire de quelques années permettant de mieux appréhender les paramètres d'exploitation du stade et ainsi de pouvoir déterminer précisément les conditions de son équilibre économique.

Dans le cadre de l'adoption de cette délibération, j'avais eu l'occasion de rappeler que trois ensembles autonomes doivent être distingués s'agissant de leurs modalités d'exploitation : le parc de stationnement qui sera géré dans le cadre d'une délégation de service public conformément à votre délibération des 11 et 12 juillet 2011 ; les espaces à usage de commerce et de bureaux qui ont vocation à être confiés à un partenaire privé dans le cadre par exemple d'un ou plusieurs baux commerciaux ; les parties à vocation sportive, enfin. C'est sur l'exploitation de ces dernières que porte plus particulièrement le présent projet de délibération.

Le Stade Français Paris est la seule équipe parisienne à même de jouer les premiers rôles dans le championnat de France et, au-delà, en Coupe d'Europe. A cet égard, il a vocation a être le « club résident » du stade et à y disputer l'essentiel de ses matches. Pour les besoins de son activité, tout club de rugby résident doit pouvoir disposer, à titre privatif, de divers locaux au sein du stade qui l'accueille que ce soit en permanence ou de manière plus ponctuelle. En premier lieu et à tout le moins, il doit évidemment pouvoir jouir du terrain, des vestiaires et des installations connexes (buvettes et points de vente de produits dérivés) les jours où il organise ses matches. Ensuite, et de manière à exercer ses activités dans les meilleures conditions, le club a besoin de disposer en permanence de locaux privatifs au sein du stade, dédiés à l'entraînement des joueurs et à son fonctionnement administratif. Enfin, conformément à la tradition festive du rugby, le club doit pouvoir disposer d'un « club house » permettant d'accueillir, notamment, les « 3èmes mi-temps » de ses rencontres, ainsi que d'une boutique permanente lui offrant une vitrine vis-à-vis des Parisiens, à l'instar de celle récemment ouverte par le club de rugby altoséquanais du Racing Métro sur le boulevard Saint-Germain (6e). A la différence des espaces sportifs, qui seront livrés dans un état permettant leur utilisation immédiate, tant la boutique que la brasserie devront être aménagées aux frais de leur futur occupant.

La mise à disposition de locaux dépendant du domaine public à un occupant privatif, en l'espèce le Stade Français, peut être réalisée sans qu'il soit besoin de recourir à une procédure de mise en concurrence préalable, ainsi que l'a rappelé le Conseil d'Etat dans son arrêt du 3 décembre 2010. Compte tenu de la spécificité des conditions d'occupation des divers locaux précités (ponctuelle ou permanente, avec ou sans programme de travaux initial), il y a cependant lieu de conclure, en l'espèce, plusieurs contrats dont les stipulations sont adaptées à l'objet et aux objectifs de valorisation du patrimoine municipal poursuivis par la Ville. Je vous propose donc de conclure quatre conventions d'occupation du domaine public portant respectivement sur les périmètres suivants :

1. mise à disposition de l'ensemble des installations sportives du stade les jours de match uniquement ;
2. mise à disposition permanente d'espaces aménagés d'une superficie de 4253 m2 environ répartis du six niveaux et dédiés au lieu de vie du club (bureaux et espaces d'entraînement notamment) ;
3. mise à disposition permanente d'un local non aménagé d'une superficie de 515 m2 environ destiné à accueillir la brasserie du club ;
4. mise à disposition d'un local non aménagé d'une superficie de 606 m2 environ sur deux niveaux destiné à accueillir la boutique du club ;

L'absence de mise en concurrence préalable à la conclusion de ces conventions n'exclut pas, bien entendu, la conduite de négociations approfondies avec le club en vue de définir les conditions d'occupation des lieux, notamment sur la question de leur durée, et sur le montant et le mode de calcul des redevances domaniales.

S'agissant de la durée, elle serait de dix ans pour les conventions relatives à la boutique et la brasserie. Une telle durée correspond en effet à la période d'amortissement des investissements que le club propose de réaliser, estimés respectivement à 663 000 € HT et 1 115 000 € HT, compte tenu des plans d'affaires prévisionnels présentés par le club. Les aménagements réalisés ont en effet vocation, comme il est habituel pour des contrats de ce type, à être repris gratuitement par la Ville de Paris à l'échéance du titre d'occupation.

Pour les espaces sportifs (lieu de vie et jours de match), une durée plus brève s'impose puisque le club n'aura à consentir aucun investissement significatif en début de concession. Cette durée brève est d'ailleurs cohérente avec le

caractère transitoire de la gestion en régie. Néanmoins, il me paraît conforme à l'intérêt local de donner au club une visibilité minimale quant à ses conditions d'accueil à Jean Bouin. Une telle visibilité offre en effet une certaine sécurité aux partenaires privés du club qui souhaitent investir dans son développement, et permet de lisser sur plusieurs années un plan de « montée en charge » soumis aux aléas inhérents à la pratique sportive. Je vous propose donc de conclure ces deux conventions pour une durée maximale de cinq ans. En l'absence d'investissements initiaux significatifs, rien n'interdira, le cas échéant, à la Ville de résilier ces conventions de manière anticipée, par exemple lorsque les conditions économiques d'une modification du mode de gestion du stade se trouveront réunies.

Les dispositifs de redevance négociés sont également adaptés aux modalités d'occupation des différents espaces, tout en préservant un retour financier attractif pour la Ville de Paris.

En ce qui concerne la brasserie et la boutique, la redevance prendrait classiquement la forme d'un pourcentage du chiffre d'affaires généré par l'exploitation des locaux occupés. C'est la solution la plus souvent mise en œuvre pour des locaux qui ont vocation à accueillir une activité de type commercial. Les pourcentages retenus seraient de 7% pour la brasserie et de 7 à 9 % pour la boutique, en fonction de tranches de chiffre d'affaires. Dans les deux cas, il est par ailleurs prévu un minimum garanti annuel de 30 000 €, indexé sur l'indice du coût de la construction. En fonction des hypothèses économiques retenues, la redevance annuelle perçue par la Ville pourrait ainsi atteindre 40 000 € environ pour la brasserie, et 70 000 € pour la boutique.

En ce qui concerne le lieu de vie, le résultat de la négociation avec le club me conduit à vous proposer de retenir un montant annuel forfaitaire indexé de 250 000 €. Cette valeur me paraît acceptable, et est parfaitement cohérente avec les tarifs au m2 approuvés par votre Conseil dans sa délibération n° 2011 DJS 393 / DF 65 des 26 et 27 septembre 2011 relative à la tarification des la mise à disposition temporaire de certains locaux à usage sportif, de bureaux et de stockage situés dans les onzième et seizième arrondissements, au bénéfice de structures sportives associatives, soit 26,3 € TTC/m2/mois hors charges pour les locaux à usage de bureau et de 7,4 € TTC/m²/mois hors charges pour les autres locaux à usage sportif. Un pointage détaillé des surfaces mises à disposition dans le cadre de cette convention montre en effet que 478 m2 sont à usage de bureau et 1036 m2 sont des espaces à usage sportif permanent (vestiaire, salle de musculation, salle de repos, stockage, salle de kinésithérapie etc.). Le reste des surfaces mises à disposition est constitué d'un gymnase de 815 m2, de circulations pour 509 m2 et surtout de 1415 m2 de loges, qui ne se prêtent pas, compte tenu de leurs modalités d'occupation, à l'application de ratios au m2. S'agissant en particulier des loges, les recettes qu'elles génèrent pour le club sont intégrées à l'assiette de calcul de la redevance variable due au titre de la convention des jours de matches.

En ce qui concerne les jours de matches, la prise en compte des avantages de toute nature retirés par le club de l'occupation du domaine public conduit naturellement à privilégier un calcul basé sur les recettes générées par l'exploitation du stade les jours de matches, qu'il s'agisse des recettes de billetterie, des recettes d'hospitalité (loges et salons) ou des recettes des buvettes et des points de vente de produits dérivés. Pour autant, j'ai souhaité qu'une redevance minimale soit instituée. Une telle redevance minimale présente en effet le double avantage de garantir à la Ville un minimum de perception et d'inciter le club à jouer le plus grand nombre possible de matches au stade Jean Bouin. En sus de cette part fixe, d'un montant substantiel de 450 000 € par an, la Ville et le club ont négocié l'application d'une part variable offrant à la première un intéressement convenable au développement des recettes sans priver le second des moyens de son développement. De manière à calibrer au mieux ce mécanisme, la Ville et le club ont élaboré un modèle économique d'exploitation du stade Jean Bouin permettant de simuler le montant de redevance perçu dans plusieurs hypothèses. Au final, le mécanisme retenu est basé sur les éléments principaux suivants :

- Calcul de la part variable sur une base large, déduction faite toutefois de la taxe sur les spectacles perçue par la Ville et des taxes prélevées par la fédération française de rugby ;

- Déclenchement de la part variable à partir d'un chiffre d'affaires de 4,5 million d'euros / an ;

- Augmentation progressive du taux applicable pour le calcul de la part variable par palier de 5% pour des tranches de chiffres d'affaires de 500 000 €, de manière à atteindre un taux de 40% pour la tranche de chiffre d'affaires comprise entre 7,5 et 8 millions d'euros / an ;

- Application d’un taux de 7,5 % pour la part du chiffre d’affaires supérieur à 8 millions d’euros / an.

Selon les estimations réalisées par les services de la Ville, le seuil de 8 millions d’euros de chiffres d’affaires par an pour le club résident correspond au seuil au-delà duquel il est possible d’envisager un équilibre économique pour un éventuel délégataire. Ce seuil est loin d’être fantaisiste, puisqu’il correspond à une affluence moyenne d’environ 14 000 spectateurs par match, soit 70 % de la capacité du stade Jean Bouin, alors même qu’une étude récemment publiée par « l’Equipe Magazine » en août 2012 montrait que le taux de remplissage moyen des stades des équipes du TOP 14 pour la saison 2011/2012 était de 82 %, ce qui correspond à 14 032 spectateurs en moyenne. Sans exclure la réalisation rapide d’un tel scénario, la prudence impose toutefois d’envisager une montée en charge progressive du club qui devra notamment déployer des efforts pour attirer un large public, pour trouver des clients pour ses loges et surtout pour faire la démonstration de sa capacité à évoluer durablement au meilleur niveau.

Dans ce scénario cible, le club verserait à la Ville, pour les quatre conventions précitées confondues, une redevance annuelle totale de 1,65 millions d’euros, à quoi il convient d’ajouter les refacturations au titre de la consommation en fluides et des prestations de ménage, et éventuellement les redevances liées à la location de salons en dehors des jours de matches. Pour mémoire, le club paie actuellement 250 000 € / an environ, toutes redevances confondues, pour disputer ses matches au stade Sébastien Charléty (13e).

Le dispositif de redevance qui a été négocié me semble donc non seulement équilibré, mais même avantageux pour la Ville si on le compare aux dispositifs appliqués dans les autres stades en régie publique où évoluent des équipes du TOP 14. A titre de comparaison, le MHRC Montpellier s’acquitte d’une redevance annuelle de 275 000 €, l’Aviron Bayonnais verse une redevance de 186 000 €, le Castres Olympique paye une redevance de 130 270 €, sans faire mention des clubs (RC Toulon et Union Bordeaux Bègles) qui bénéficient gratuitement de leurs installations. Le Stade Toulousain se trouve pour sa part dans une situation singulière, puisqu’il est indirectement propriétaire de son stade.

Outre les éléments qui précèdent, les conventions que je vous propose d’approuver contiennent des stipulations relativement classiques permettant à la Ville de Paris de préserver ses intérêts notamment en ce qui concerne les garanties que le club est tenu de souscrire, tant en ce qui concerne les risques liés à son activité (responsabilité civile), qu’en cas de sinistre affectant les biens mis à sa disposition.

Compte tenu de ce qui précède, je vous prie de bien vouloir approuver les quatre conventions d’occupation ci-jointes et m’autoriser à les signer.

Je vous prie, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

Le Maire de Paris

2012 DJS 395 Conclusion de quatre (4) conventions d'occupation temporaire du domaine public avec la SASP Stade Français Paris pour l'utilisation privative des parties sportives du stade Jean Bouin (16e).

Le Conseil de Paris
siégeant en formation de Conseil Municipal

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 2511-1 et suivants ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L. 2122-1, R. 2122-1 et R. 2122-6 ;

Vu le projet de délibération 2012 DJS 395 par lequel le Maire de Paris demande au Conseil de Paris d'approuver et de l'autoriser à signer quatre conventions d'occupation du domaine public avec la SASP Stade Français Paris pour l'utilisation privative des parties sportives du stade Jean Bouin (16e) ;

Vu l'avis du Conseil du 16e arrondissement, en date du 5 novembre 2012 ;

Sur le rapport présenté par M. Jean VUILLERMOZ au nom de la **7e** Commission ;

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la convention d'occupation temporaire du domaine public pour l'exploitation de la brasserie du stade Jean Bouin au profit de la SASP Stade Français Paris dont le texte est joint en annexe.

Article 2 : Est approuvée la convention d'occupation temporaire du domaine public pour l'exploitation de la boutique du stade Jean Bouin au profit de la SASP Stade Français Paris dont le texte est joint en annexe.

Article 3 : Est approuvée la convention d'occupation temporaire du domaine public pour l'exploitation du lieu de vie du club de rugby résident du stade Jean Bouin au profit de la SASP Stade Français Paris dont le texte est joint en annexe.

Article 4 : Est approuvée, au profit de la SASP Stade Français Paris, la convention pluriannuelle pour l'utilisation des installations sportives du stade Jean Bouin en vue de l'organisation de rencontres de rugby correspondants aux saisons sportives 2013-2014 à 2017-2018. Le texte de la présente convention est joint en annexe.

Article 5 : M**.** le Maire de Paris est autorisé à signer les conventions mentionnées aux articles 1 à 4.

Article 6 : Les recettes à provenir de ces quatre conventions seront constatées au chapitre 75, nature 757, fonction 40, du budget de fonctionnement de la Ville de Paris de l'exercice 2013 et des exercices ultérieurs.