

COMMISSION DES FINANCES ET DES RESSOURCES

**Compte-rendu de la réunion du 18 octobre 2018 à 18h30
dans le Grand Salon de l'Hôtel de Ville
(2^{ème} Partie – Commission exceptionnelle et élargie)**

ORDRE DU JOUR

POLE ANIMATION, JEUNESSE, SPORTS ET VIE ASSOCIATIVE

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

Etaient présents, sous la présidence de : Monsieur Jean-Michel TOULOUZE, Adjoint au Maire,

- Madame Doan TRAN, Adjointe au Maire, membre titulaire,
- Madame Françoise FERRARO, Adjointe chargée de Quartiers, membre titulaire,
- Monsieur Gilbert KRAUSENER, Conseiller Délégué, membre titulaire,
- Monsieur Bernard HEULLUY, Conseiller Délégué, membre titulaire,
- Monsieur Emmanuel LEBEAU, Conseiller Municipal, membre titulaire,
- Madame Françoise GROLET, Conseillère Municipale, membre suppléant,
- Monsieur Pierre GANDAR, Conseiller Délégué,
- Monsieur Philippe CASIN, Conseiller Municipal.

- Madame Emmanuelle CHAMPIGNY, Directrice Générale des Services,
- Madame Elisabeth PEIFFERT, Secrétaire Générale,
- Monsieur Frédéric CHARTE, Directeur Général Adjoint de la Direction Rayonnement et Animation Urbaine,
- Madame Valérie GOETZ, Directrice Générale Adjointe de la Direction Ressources Humaines et Moyens Internes,
- Monsieur François DUPOUY, Directeur Général Adjoint de la Direction Développement, Services Urbains et Energie,
- Madame Sylvie GOUSTIAUX, Directrice Générale Adjointe de la Direction Ressources Financières et Système d'Information.

Etaient excusé(e)s/absent(e)s :

- Madame Isabelle KAUCIC, Première Adjointe au Maire, membre titulaire,
- Madame Agnès MIGAUD, Adjointe au Maire, membre suppléant,
- Madame Christine AGUASCA, Conseillère Déléguée, membre suppléant,
- Madame Patricia SALLUSTI, Adjointe au Maire, membre suppléant,
- Madame Marie-Jo ZIMMERMANN, Conseillère Municipale, membre suppléant,
- Monsieur Jean-Michel ROSSION, Conseiller Municipal, membre titulaire,
- Monsieur Jacques TRON, Adjoint au Maire.

- Monsieur Thierry JEAN, Adjoint au Maire, membre suppléant,
- Madame Nathalie DE OLIVEIRA, Adjointe au Maire, membre suppléant.

Monsieur TOULOUZE, Président, rappelle que la présente séance, exceptionnelle et élargie, est consacrée à l'examen des différents éléments d'estimation de la redevance liée au bail emphytéotique octroyé à la SAS Immobilière St Symphorien.

9^{ème} Point : Bail emphytéotique du stade St Symphorien : Information sur l'estimation de la DDFIP.

Madame CHAMPIGNY récapitule le calendrier des différents échanges intervenus entre les services municipaux et ceux de la DDFIP pour obtenir une évaluation de la redevance susceptible d'être prévue dans le cadre du bail emphytéotique à conclure avec le FC Metz concernant le stade :

- demande initiale en février 2018,
- envoi des éléments complémentaires à la DDFIP le 8 mars,
- reports successifs de la date de remise demandée (fin avril, puis 20 juin, puis négociée au 30 juin), sans autre demande complémentaire de la DDFIP quant à la méthodologie,
- réunion le 28 juin au cours de laquelle la teneur de l'estimation, de toute évidence erronée, a été présentée à Madame CHAMPIGNY qui a alors redonné les éléments précédemment transmis et explicité les points qui le nécessitaient,
- transmission par mail le 3 juillet de l'estimation inchangée après un probable aller-retour avec l'administration centrale sans prise en compte des argumentations données par la Ville.

Madame CHAMPIGNY précise les points sur lesquels elle a été amenée à indiquer à la DDFIP que leurs éléments étaient erronés ou mal fondés : notamment pas de prise en compte des apports et charges du FC Metz sur cette opération, pas de prise en compte du fait qu'il s'agit d'un bail emphytéotique et non d'une convention d'occupation (qui laisserait des dépenses à charge de la Ville).

Madame CHAMPIGNY précise en outre, à l'appui du diaporama, que alors que la méthodologie développée par la DNID est fondée sur le cas de rénovation de stades dans leur globalité, le projet messin ne vise qu'une seule tribune. En revanche, le mode de calcul doit tenir compte du fait que le bail porte lui sur la totalité du stade, dont les autres tribunes datent respectivement de 1987, 1999, et 2001, et mettant à la charge du club sur la durée du bail un plan GER pouvant aller jusqu'à 66 M€, ce qui semble cohérent avec les investissements annuels de l'ordre de 1,2 M € en moyenne engagés par le FC Metz dans les dernières années. Ceci permet de confirmer que les sommes à investir par le Club sont très largement supérieures aux recettes potentielles au bénéfice de la ville.

Malgré les explications auprès de la DDFIP, l'estimation transmise le 3 juillet était inchangée, et malgré nos demandes auprès de cette administration, aucune explication n'a été fournie pour justifier l'absence totale de prise en compte des éléments fournis par la Ville.

Monsieur LEBEAU considère pour sa part que les éléments transmis le 3 juillet auraient dû être communiqués aux élus, préalablement à la séance du Conseil Municipal ou pendant cette séance, et que cette absence d'information tient du mensonge. De même, la teneur de la réunion de travail du 28 juin aurait selon lui du faire l'objet d'une information en commission des finances du même jour.

Madame CHAMPIGNY explique sa position d'une part par le fait que, au regard de l'importance de ce dossier et des échanges informels intervenus quelques jours auparavant, la Ville était légitime à attendre d'être destinataire d'un courrier formel par voie postale.

D'autre part, alors que l'estimation de la DDFIP lui a été présentée le 28 juin, à l'oral uniquement, au cours d'une séance de travail manifestation non conclusive au cours de laquelle les points de désaccord avaient été spécifiés, le fait de communiquer au conseil municipal un document de toute évidence erroné, comportant des erreurs manifestes, lui semblait de nature à compromettre la bonne appréhension et compréhension du dossier par les élus, qui n'auraient pas été correctement éclairés, l'éclairage des élus étant essentiel dans ce dossier.

Cette appréciation se vérifie à l'évidence a posteriori, à la lecture de l'estimation modificative rendue par la DDFIP le 24 septembre, divisant par deux l'estimation initiale, sans pour autant reposer sur une méthodologie de calcul fiable. La méthodologie utilisée par la DNID n'est en outre pas définitive puisqu'elle n'a pas encore été transmise ni validée par la commission européenne.

Monsieur CASIN souhaite connaître les éléments de taux d'actualisation et d'hypothèses de renouvellement pris en compte dans le calcul économique. Madame CHAMPIGNY précise que la méthodologie utilisée repose sur un amortissement linéaire (euros constants), ce qui ne semble pas incohérent avec les hypothèses de la DDFIP qui sont formulées en euros courants (prorata chiffre d'affaire).

Madame CHAMPIGNY précise qu'une autre approche avait été initialement envisagée côté Ville, consistant à mettre en regard les apports du bailleur (incluant la renonciation aux loyers...) et ceux du preneur (travaux, GER...), les uns et les autres totalisant environ 20 M€ et justifiant la fixation d'une redevance d'un montant symbolique. Cette méthodologie à l'évidence trop différente de celle qui prévaut au niveau gouvernemental n'a pas été présentée ici mais elle pourra être transmise aux élus.

Monsieur GANDAR précise qu'on aurait pu demander un arbitrage tiers, par exemple par la CRC. Madame CHAMPIGNY cite l'exemple d'un autre cas où une CRC a décliné une telle demande, considérant que ce n'est pas compatible avec sa qualité de "juge ultime". Monsieur CASIN indique que des cabinets d'experts peuvent être sollicités en ce sens.

Madame CHAMPIGNY donne également des explications sur l'acceptabilité de ce dossier au regard de la réglementation européenne sur les aides d'Etat. La contribution publique globale inférieure à 30 M€ (c'est le cas du dossier actuel) entre dans le cadre du régime déclaratif. Au-delà de 30 M€ (plafond qui serait dépassé si l'on tenait compte des estimations de la DDFIP) ferait d'emblée entrer le dossier dans le régime de demande d'autorisation préalable. Le maintien des conditions actées par le conseil municipal du 5/7/18 n'empêchera pas un contact ultérieur avec la commission européenne pour évoquer ce dossier.

Conclusion de la commission :

- A la demande notamment de Monsieur LEBEAU, qui considère que les élus ne disposent pas encore de suffisamment d'éléments pour se prononcer, Monsieur TOULOUZE propose le report du point ; ce report peut le cas échéant courir jusqu'à janvier 2019 en fonction des éléments qui pourront être recueillis,
- Madame CHAMPIGNY communiquera le tableau de calcul évoqué plus haut, qui avait permis de confirmer qu'une redevance symbolique pouvait s'envisager,
- Il est également demandé communication de l'état des lieux (annexe du BEA),

- Monsieur LEBEAU souhaite également que Monsieur TOULOUZE demande à Monsieur le Maire qu'une séance de la présente commission soit réitérée en sa présence pour évoquer le calendrier et la non communication d'éléments relatifs à la première estimation de la DDFIP lors du CM du 5/7/18.

L'ordre du jour étant épuisé, le Président de la Commission lève la séance à 20h09.