



Paris, le 17 mai 2022

**DIRECTION NATIONALE D'INTERVENTIONS
DOMANIALES**

3, avenue du chemin de Presles
94410 Saint-Maurice

Affaire suivie par : Alain CAUMEIL
alain.caumeil@dgfip.finances.gouv.fr
01 45 11 62 01

Le directeur de l'immobilier de l'Etat

à

Mmes et MM. les Délégués du Directeur Général

Mmes et MM. les Directeurs régionaux et
départementaux des Finances publiques

NC :

Dossier : 2022-05-3314

Circulaire

Instruction

Note de service

Objet : Modalités de fixation des redevances d'occupation des stades par des clubs résidents professionnels de football et de rugby

Service(s) concerné(s) : DDFIP et DRFIP

Calendrier : Immédiat

Réponse attendue : Non

Résumé : Les Pôles d'Évaluation Domaniale sont ponctuellement amenés à instruire des demandes d'estimation des redevances dues par les clubs résidents de football et de rugby en contrepartie de l'occupation de stades appartenant à des personnes publiques. Ces demandes d'estimation ne rentrent pas dans le cadre réglementaire de la saisine des Domaines, mais sont motivées en général par des éléments de contexte locaux (forts enjeux du domaine sportif...) et la difficulté rencontrée par les acteurs concernés pour fixer de manière objective la redevance d'occupation pour des installations très spécifiques. La présente instruction a pour objet de fixer un cadre d'harmonisation des pratiques et de préciser les modalités de calcul de ces redevances domaniales.

I – LE CARACTÈRE EXCEPTIONNEL DES STADES NE PERMET PAS DE RECOURIR AUX APPROCHES D'ESTIMATION CLASSIQUES

Les stades sont des biens immobiliers trop spécifiques pour être assimilés à des actifs d'investissement standardisés, dont la base de valorisation est assise sur des ratios de rentabilité entre leur rapport locatif annuel et leur valeur vénale. De plus, la très grande disparité au niveau national des situations rencontrées en matière de mise à disposition des stades par les collectivités ne permet pas d'établir une classification de références pertinentes qui pourraient servir de base à une analyse comparative.

A partir de ce constat, une réflexion menée conjointement par le Ministère des Sports, la DNID et un prestataire spécialisé du milieu sportif a permis d'élaborer une méthodologie dont l'application aux

disciplines du football et du rugby professionnels tient compte de leur modèle économique et respecte les trois principes essentiels posés par la jurisprudence¹:

- 1) la redevance doit intégrer la **valeur locative** du stade ;
- 2) elle tient compte des **frais à la charge de la collectivité** liés à l'organisation des matchs ;
- 3) elle comprend également 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.

La redevance globale que devra acquitter le club résident correspond à la somme d'une part fixe et d'une part variable : les points 1) et 2) correspondent à la **part fixe** de la redevance et le point 3) à sa **part variable**.

II – LA PART FIXE BRUTE (VALEUR LOCATIVE + FRAIS À LA CHARGE DE LA VILLE) CORRESPOND AU MINIMUM EN-DEÇÀ DUQUEL LA REDEVANCE NE POURRAIT PLUS ÊTRE REPRÉSENTATIVE DE LA CONTREPARTIE MINIMALE DE LA MISE À DISPOSITION DE L'ÉQUIPEMENT.

II - 1 Détermination de la valeur locative

Dans une grande majorité des cas (à l'exception notable des BEA, dans lesquels les clubs résidents prennent en charge tout ou la majeure partie des investissements), la construction et la rénovation des stades est supportée essentiellement par les collectivités.

Les stades sont des équipements qui nécessitent annuellement des coûts d'entretien et de maintenance élevés ainsi que des programmes pluri-annuels de renouvellement des composants qui permettent d'en garantir le bon état d'usage et d'en atténuer l'obsolescence fonctionnelle.

Établie a minima à hauteur d'une part, d'un **forfait représentatif des gros travaux ou GER** (gros entretien-renouvellement) et, d'autre part, des **frais annuels d'entretien et de maintenance supportés par la collectivité**, la part fixe de la redevance est garante de la pérennité de l'investissement consenti par les fonds publics, sans représenter non plus un coût rédhibitoire pour le club résident, a fortiori lorsqu'à la suite de la dégradation de ses résultats sportifs, sa rétrogradation en division inférieure s'accompagne d'une diminution drastique de ses revenus.

L'examen approfondi des constructions et extensions de stades sur une période très récente, ainsi que les renseignements fournis au service par le Ministère des Sports, permettent d'estimer le coût annuel moyen du GER (gros entretien et renouvellement) à environ **0,8 %** du prix de revient hors taxes (marché travaux et honoraires techniques) du stade.

Dans la mesure où le niveau d'équipement des stades n'est pas le même pour les infrastructures anciennes et les enceintes de dernière génération – du fait notamment de l'intégration de nouvelles normes dans le cahier des charges de leur conception, mais aussi de caractéristiques techniques qui leur permet de s'adapter à des événements multiples (matches, concerts, spectacles, séminaires...) - le forfait annuel retenu au titre du GER semble pouvoir être adapté plus finement aux caractéristiques des stades considérés.

Il conviendra donc d'arbitrer le pourcentage retenu entre les valeurs suivantes :

Équipement basique	Stade aux dimensions modestes, faiblement équipé, monovalent	0,5% du prix de revient public.
Équipement standard	Stade aux prestations classiques, de capacité moyenne	0,8 % du prix de revient public.
Équipement complexe	Stade neuf de grande capacité, autorisant une pluralité d'usages	1 % du prix de revient public.

¹ Voir notamment CE du 13 juillet 1961, Ville de Toulouse c/ Toulouse Football Club (Stadium) ; CE du 26 février 1965, Société du Vélodrome du Parc des Princes ; TA Lyon, 10 mars 2005, Lavours contre ville de Lyon ; CAA Lyon, 12 juillet 2007 ; CAA Lyon, arrêt du 28 février 2013

Par mesure de simplification, il est préconisé de retenir la totalité des investissements réalisés sur une **antériorité de 20 ans**, cette durée pouvant être modulée sur la base de critères objectifs (par exemple : pas ou peu d'investissements de la collectivité les 20 dernières années, mais très grosse rénovation du stade en année N -25, auquel cas on considérera les 25 dernières années).

L'assiette de la valeur locative correspond aux investissements exclusivement supportés par la personne publique, sachant qu'en pratique, les collectivités assument souvent tout ou la majeure partie du coût de ces équipements.

Dans le cas d'un financement mixte, il convient de retenir, au sein de l'investissement global de référence, **la seule quote-part de cet investissement financée par les fonds publics**.

Exemples :

Hypothèse d'un financement 100 % public :

type équipement	année de construction	capacité	prestations	investissements publics entre N et N-20	forfait GER retenu	valeur locative brute	observations
stade de rugby	1954	12 000 places	équipement basique	6 M€ en N -18 (réfection tribunes) 1 M€ en N-10 (sécurité, travaux divers), 1 M€ en N-1 (pelouse etc.), soit un total de 8 M€	0,50 %	40 000 €	stade ancien en état moyen, prestations sommaires ; travaux financés par la collectivité
stade de foot	2013	40 000 places	équipement complexe	190 M€	1,00 %	1 900 000 €	stade neuf de dernière génération type Euro 2016, entièrement financé par fonds publics

Hypothèse d'un financement mixte :

type équipt	année de constr.	capacité	prestations	Invest public entre N et N-20	Invest privé entre N et N-20	Invest global référence	Quote-part fonds publics	forfait GER retenu	valeur locative brute
stade de rugby	1954	12 000 places	équipt basique	5 M€ en N -18 (réfection tribunes) 1 M€ en N-10 (sécurité, travaux divers), soit un total de 6 M€	1 M€ en N-18 (loges), 1 M€ en N-3 (pelouse), soit un total de 2 M€	8 M€	6/8 = 75 %	0,50 %	$8 \text{ M€} * 0,50 \% * 75 \% = 30 000 \text{ €}$
stade de foot	2013	40 000 places	équipt complexe	170 M€	20 M€	190 M€	170/190 = 89 %	1,00 %	$190 \text{ M€} * 1 \% * 89 \% = 1 691 000 \text{ €}$

Frais à la charge de la collectivité

Le coût annuel des charges d'entretien et de maintenance est variable, mais il est régulièrement compris dans une fourchette de **0,8 à 1,5 % du prix de revient de l'équipement**.

La règle de base consiste en la **re-facturation à l'euro l'euro des frais supportés par la collectivité pour le compte du club résident**. Lorsque ce coût est connu de la collectivité (situation la plus classique), son intégration « au réel » dans la part fixe de la redevance ne pose pas de difficulté. C'est seulement lorsque ce coût sera difficile à chiffrer qu'il conviendra de faire usage d'un montant forfaitaire situé au sein de la fourchette mentionnée ci-dessus.

Il va de soi que si le club résident assume directement tout ou partie des charges annuelles d'entretien et de maintenance, la part fixe de la redevance ne pourra intégrer que le forfait GER au titre de la valeur locative et la part résiduelle éventuelle des frais pris en charge par la collectivité.

Exemples :

– *Stade de rugby basique construit en 1954 : frais supportés par la collectivité (entretien de la pelouse, gardiennage, fluides...) communiqués au service, montant annuel de 95 000 €. Le montant est retenu.*

– *Stade de football neuf, montant des frais non communiqué, estimé à 1,5 % du prix de revient de l'équipement, soit 190 M€ * 1,5 % = 2,85 M€.*

II - 2 La part fixe brute doit faire l'objet d'un ajustement à hauteur du taux d'occupation de l'équipement par le club résident pour obtenir une part fixe nette

Si les clubs résidents sont les occupants principaux des stades, ils n'en sont toutefois pas les utilisateurs exclusifs. D'autres rencontres peuvent être programmées, et les espaces réceptifs des stades accueillent parfois un certain nombre de séminaires chaque année.

Il est donc logique de retenir au titre de la part fixe un montant représentatif de la valeur locative et des charges d'entretien et de maintenance annuels, mais seulement à **due proportion de l'occupation** de l'équipement par le club résident.

Pour un même stade, une utilisation intensive ou au contraire sporadique par un club résident sera alors différenciée, l'avantage procuré par l'occupation de l'équipement n'étant pas le même.

Simple dans son principe, le calcul du taux d'occupation est moins aisé à mettre en œuvre.

Une approche calculée sur le nombre de jours d'occupation physique par le club résident n'est pas pertinente car elle ne traduit pas l'indisponibilité réelle de l'équipement, qui est largement supérieure au nombre de jours de rencontre du club.

C'est pourquoi on privilégiera l'approche par le nombre d'évènements : ce mode de calcul a été plusieurs fois observé dans les contrats signés à l'occasion de l'euro 2016 de football. Il consiste à établir pour la mise à disposition de l'enceinte élargie (c.a.d. hors commercialisation des salons ou loges pour les séminaires et événements d'entreprise) une règle de trois de type « nombre de rencontres club/nombre de rencontres totales par an », qui aboutit à un pourcentage représentatif de l'utilisation par le club résident.

Exemple : *Stade utilisé par le club pour 24 rencontres, sur un total de 31 évènements dans l'année : soit un taux d'occupation de $24/31 = 77\%$.*

D'une manière générale, compte tenu du nombre de rencontres prévues chaque année pour les clubs professionnels, et du nombre d'évènements « grande jauge » susceptibles d'être programmés annuellement dans les stades considérés, le taux d'occupation de la majorité des clubs résidents devrait se situer **a minima aux alentours de 80 %**.

Exemples :

– **Stade de rugby** construit en 1954 :

Valeur locative : 40 000 €.

Frais à la charge de la collectivité : 95 000 €.

Part fixe brute : $40\ 000 + 95\ 000 = 135\ 000$ €.

Taux d'occupation : 13 rencontres par an pour le club résident, 1 concert annuel en moyenne, soit 14 évènements « grande jauge ».

Soit un taux d'occupation de $13/14 = 93\ %$

*La part fixe nette de la redevance s'élève donc à $135\ 000 * 93\ % = 126\ 000$ € (NR).*

– **Stade de football** neuf :

Valeur locative : 1 900 000 €.

Frais à la charge de la collectivité : 2 850 000 €.

Part fixe brute : $1\,900\,000 + 2\,850\,000 = 4\,750\,000$ €.

Taux d'occupation : 19 journées à domicile pour club résident + 3 autres matchs (amicale, coupe de France...) ; autres manifestations 5 journées « grande jauge » (match équipe de France, concerts, grand événement...). Soit 27 événements « grande jauge ».

Soit un taux d'occupation de $22/27 = 81\%$

La part fixe nette de la redevance s'élève donc à $4\,750\,000 \text{ €} * 81\% = 3\,847\,000$ €.

III – LA PART VARIABLE COMPREND L'ENSEMBLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES DU CLUB GÉNÉRÉ PAR L'EXPLOITATION DE L'ÉQUIPEMENT SPORTIF.

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

La part variable sera ainsi calculée à partir de **la totalité du chiffre d'affaires 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, vente de produits dérivés et location d'emplacements publicitaires si ces prestations sont réalisées dans l'enceinte du stade. Sont donc 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 en est une contrepartie légitime.

Sont exclus les droits TV (poste de recettes très important des clubs, même s'il est moins significatif dans le cas du rugby que dans celui du football) 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 détail du chiffre d'affaires issu de l'utilisation de l'équipement est en principe fourni au service par la collectivité. Dans la négative, il est possible de le reconstituer dans la mesure où les ligues professionnelles du football et du rugby publient sur leurs sites respectifs² les comptes individuels annuels des clubs professionnels.

Le chiffre d'affaires retenu correspond à celui de la dernière saison sportive dont les comptes ont été publiés, mais il est également possible de retenir la moyenne des chiffres d'affaires éligibles des trois derniers exercices.

Il est souligné que l'assiette de la part variable calculée sur la base des publications des organismes des ligues professionnelles doit être **interprétée comme un plafond**.

A titre d'exemple, dans la classification des recettes des clubs établie par la Direction Nationale du Contrôle de Gestion (football professionnel), les « recettes de matches » correspondent exclusivement à des revenus indissociables de l'exploitation de l'équipement sportif, mais les deux postes « sponsors – publicité » et « autres produits » sont susceptibles de contenir des recettes qui en sont décorréliées.

² Voir notamment les rapports et comptes annuels publiés par la DNCG sur le site de la Ligue de Football Professionnel (lfp.fr) et les rapports et comptes annuels publiés par la DNACG sur le site de la Ligue Nationale de Rugby (lnr.fr).

Dès lors, si ces postes comptables se présentaient sous une forme particulièrement détaillée au regard des données d'exploitation communiquées par le club, l'assiette de la part variable pourrait être minorée dans des proportions non négligeables, avec un impact potentiellement conséquent sur le niveau de redevance exigible.

IV- LA PART VARIABLE EST MODULÉE AU MOYEN D'UN SEUIL DE DÉCLENCHEMENT ET DE TAUX DIFFÉRENCIÉS EN FONCTION DES DISCIPLINES ET DU NIVEAU DE CHIFFRE D'AFFAIRES. ELLE EST PRORATISÉE EN FONCTION DES INVESTISSEMENTS ÉVENTUELLEMENT RÉALISÉS PAR LE CLUB RÉSIDENT.

La part variable se déclenche au-delà d'un **seuil adapté à chaque club** tenant ainsi compte de ses capacités financières ; elle est calculée par tranche de chiffre d'affaires en fonction de taux progressifs.

La solution adoptée conduit à déclencher le seuil au-delà d'un **minimum constitué par la part fixe** que verse déjà le club. A titre d'exemple, si la part fixe de la redevance d'un club s'élève à 500 k€, la part variable ne s'appliquera que sur le chiffre d'affaires qui excède ce montant.

Les taux et les tranches applicables sont les suivants :

	Tranche	1	2	3	4	5
	Assiette	1 * part fixe	2 * part fixe	3 * part fixe	4 * part fixe	CA total lié à l'équipement - (10 * part fixe)
Taux	Rugby pro	0	0,75 %	1,50 %	2,25 %	3,00 %
	Football pro	0	2,5 %	5 %	7,5 %	10 %

Exemples :

– **Club de rugby résident** dans un stade construit en 1954, acquittant un part fixe de 126 k€ (cf supra) ; chiffre d'affaires lié à l'utilisation de l'équipement en k€ :

subventions	sponsoring	droits TV	recettes matches	ventes marchandises	autres produits	transfert de charges	TOTAL - Produits d'exploitation	Assiette calcul part variable
50	6 543	3 219	2 100	254	112	1 029	13 307 k€	9 009 k€
Non retenu	Retenu	Non retenu	Retenu	Retenu	Retenu	Non retenu		

La part variable exigible peut-être calculée selon le détail suivant :

Tranche 1 : Chiffre d'affaires compris entre 0 et la part fixe, soit **126 000 € : 0**

Tranche 2 : (2 * part fixe) * 0,75 %, soit (126 000 * 2) * 0,75 % = **1 890 €**

Tranche 3 : (3 * part fixe) * 1,50 %, soit (126 000 * 3) * 1,50 % = **5 670 €**

Tranche 4 : (4 * part fixe) * 2,25 %, soit (126 000 * 4) * 2,25 % = **11 340 €**

Tranche 5 : ((CA lié à l'équipement – (10 * part fixe)) * 3 %, soit ((9 009 – (10 * 126 000)) * 3 % = **232 470 €**.

Part variable totale : 0 + 1 890 + 5 670 + 11 340 + 232 470 = 251 370 € arrondis à **251 000€**.

– **Club de foot résident** dans un stade neuf, acquittant une part fixe de **3 847 000 €** (cf supra) ; chiffre d'affaires lié à l'utilisation de l'équipement en k€ :

droits TV	sponsors-publicité	recettes matches	autres produits	TOTAL - Produits hors mutations joueurs	Assiette calcul part variable
35 012	15 420	8 452	5 539	64 423 k€	29 411 k€
Non retenu	Retenu	Retenu	Retenu		

La part variable exigible peut-être calculée selon le détail suivant :

Tranche 1 : Chiffre d'affaires compris entre 0 et la part fixe, soit **3 847 000 € : 0**

Tranche 2 : $(2 * \text{part fixe}) * 2,50 \%$, soit $(3\ 847\ 000 * 2) * 2,50\% = \mathbf{192\ 350\ €}$

Tranche 3 : $(3 * \text{part fixe}) * 5 \%$, soit $(3\ 847\ 000 * 3) * 5\% = \mathbf{577\ 050\ €}$

Tranche 4 : $(4 * \text{part fixe}) * 7,5 \%$, soit $(3\ 847\ 000 * 4) * 7,50\% = \mathbf{1\ 154\ 100\ €}$

Tranche 5 : $((\text{CA lié à l'équipement} - (10 * \text{part fixe})) * 10\%)$, soit $((29\ 411\ \text{k€} - (10 * 3,847\ \text{k€})) * 10\% = \mathbf{0\ €}$.

Part variable totale : $0 + 192\ 350 + 577\ 050 + 1\ 154\ 100 = \mathbf{1\ 923\ 500\ €}$.

La redevance globale (part fixe + part variable) s'élève donc à 377 k€ (PF de 126 k€ et PV de 251 k€) dans le premier exemple et à 5 770 k€ (PF 3 847 k€ et PV 1 923 k€) dans le second.

Hypothèse d'un financement mixte :

Dans l'hypothèse où ces stades auraient fait l'objet d'un financement mixte, la redevance variable pourrait être calculée de la façon suivante :

– stade de rugby ancien de 12 000 places : $251\ \text{k€} * 75 \%$ (cf exemple supra) = **188 k€ (NR)**.

– stade de football construit en 2013 : $1\ 923\ \text{k€} * 89 \%$ (cf exemple supra) = **1 711 k€ (NR)**.

Les montants retenus pour l'assiette du calcul de la redevance (prix de revient des investissements, frais à la charge de la collectivité, chiffre d'affaires du club, etc.) sont considérés **hors taxes**.

Pour éviter de mettre en œuvre un dispositif susceptible de fragiliser le modèle économique des sociétés sportives, il peut être opportun de prévoir un **plafonnement global de la redevance** correspondant à un taux d'effort défini contractuellement, compris entre 8 et 10% du chiffre d'affaires total du club hors produits issus des mutations de joueurs.

Enfin si la méthodologie exposée dans le corps de la présente instruction a été développée pour le football ou le rugby, elle est susceptible d'être élargie à l'estimation de la redevance d'occupation d'enceintes sportives diverses (arenas, palais des sports...). Notamment :

- on veillera à adapter les tranches et/ou les pourcentages de part variable aux spécificités des disciplines concernées, étant ici rappelé que la plupart des disciplines sportives sont largement subventionnées par les collectivités publiques. Dès lors, la soutenabilité réelle d'une part variable devra être examinée au cas par cas, ses modalités d'application étant laissées à l'appréciation des décideurs locaux.

- le taux d'occupation afférent à chaque utilisateur, en cas de mise à disposition de l'équipement à des utilisateurs multiples, pourrait être calculé sur la base d'un volume horaire ou journalier rapporté à la durée globale annuelle de mise à disposition de l'équipement, ou selon toute autre formule recueillant l'accord des parties.

Toute difficulté de mise en œuvre de cette instruction doit être signalée à la Direction nationale d'Interventions Domaniales.

Le Directeur de l'immobilier de l'État
Signé
Alain RESPLANDY-BERNARD

Interlocuteur à contacter:

– Direction nationale d'interventions domaniales :

dnid@dgfip.finances.gouv.fr