



# Construction du grand stade de Nice (Nice PPP) - Rapport d'observations définitives / Publications / Publications / Accueil / Cour des Comptes

Cour des comptes

## SYNTHÈSE

Par contrat, notifié le 11 février 2011, la ville de Nice a confiée à la société Nice Eco Stadium, dont le principal actionnaire est la société Vinci Concessions, la conception-réalisation-maintenance jusqu'en 2041 d'un stade multifonctionnel de 35 624 places, du Musée national du sport et d'un programme immobilier d'accompagnement de 29 000 m<sup>2</sup> dont 22 700 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales. Ce stade, dénommé Allianz Riviera, a été inauguré en septembre 2013

La jauge retenue pour le stade apparaît trop importante tant au regard des besoins du club de football de l'OGC Nice que de la rareté des événements sportifs de grande ampleur organisés en France (Euro ou coupe du monde de football ou de rugby).

Ce contrat a fait suite à une longue série de tentatives infructueuses pour substituer une enceinte moderne à l'octogonaire stade du Ray, où évoluait l'équipe de l'OGC Nice. Ainsi, en 2002, une tentative s'était terminée par l'annulation du contrat de concession signé avec la société Cari. Ce dernier projet prévoyait l'édification d'un stade de 32 800 places pour un coût de construction de 88,4 M€ HT, d'un centre d'entraînement et de 6 000 m<sup>2</sup> de commerces. Le coût de cette opération à la charge de la commune devait être de 54 M€ sur 30 ans dont 20 M€ de subventions d'investissement initial.

Dans le cas de l'Allianz Riviera, la commune a souhaité recourir à une procédure de contrat de partenariat, également [appelRecours formé devant la Cour des comptes contre un jugement d'une chambre régionale ou territoriale des comptes](#). é partenariat – public – privé (PPP). Ce mode de réalisation, dérogoire aux procédés courants de la commande publique, est encadré par la loi et son utilisation doit être justifiée au regard de certains critères. Il apparaît que le recours au PPP dans le cadre du stade de Nice ne répondait pas aux critères légaux.

D'abord, ce stade, destiné prioritairement aux matchs de l'équipe professionnelle de l'OGC Nice et pouvant accueillir le reste du temps des concerts ou des activités de séminaires purement concurrentielles, ne constitue pas un équipement nécessaire à un service public

relevant de la responsabilité de la commune. Consciente de cette faiblesse, la commune a d'ailleurs tenté, sans succès, de faire modifier la loi afin que soit supprimée l'exigence d'une affectation au service public des stades, objets d'un contrat de partenariat.

Ensuite, la commune n'a pas démontré se trouver dans l'impossibilité de définir ses besoins et de pouvoir conduire elle-même ce projet à la complexité alléguée par elle, laquelle résulte pour une grande partie du contrat lui-même.

Enfin, le contrat concerne pour une part importante un centre commercial de très grande ampleur, « Nice One », intégré en grande partie dans la structure du stade (sous le parvis) et construit dans le cadre d'un « programme immobilier d'accompagnement » (PIA) inclus dans le contrat de partenariat, bénéficiant d'un bail de longue durée de 99 ans. Ce volet sera le principal générateur de recettes de l'opération (plusieurs centaines de millions d'euros). Le centre commercial sera la propriété d'un actionnaire de l'OGC Nice qui en a acquis les droits auprès de Vinci pour 80 M€ HT. Il a de facto été payé en partie par la commune.

En effet, si Vinci a versé 25 M€ au titre de la participation du programme immobilier d'accompagnement à la construction du stade, ce qui a été déterminant dans l'attribution du contrat, le gros œuvre du PIA étant intégré pour partie dans celui du stade, cette contribution a aussi en grande partie financé le PIA lui-même.

L'attribution du contrat à Nice Eco Stadium soulève des interrogations. Ainsi, le concurrent le moins cher au stade des offres initiales (Bouygues) a fortement augmenté son prix au moment de l'offre finale. L'explication fournie par la commune en cours d'instruction, selon laquelle ce candidat se serait « trompé dans son prix », est surprenante pour une société de cette envergure qui obtenait au même moment le contrat du stade Vélodrome de Marseille.

La commune assume de nombreux risques et a pris en charge des dépenses indues. Ainsi, par avenant du 5 août 2013, elle a renoncé, sur la base de justifications contestables, aux pénalités contractuelles de 3 M€ qu'aurait dû lui verser le partenaire pour le retard de deux mois dans la livraison du stade. De même elle a accepté de prendre en charge la moitié des baisses du tarif de rachat par EDF de l'électricité produite par le stade auprès de NES (soit au moins 4 M€ sur la durée du contrat), au motif d'un changement de législation, alors que les risques imputables à un tel changement devaient, selon le contrat, être assumés par le partenaire.

Au final, le stade coûtera globalement à la commune près de 400 M€ nets sur la durée du contrat (après prise en compte des redevances versées par le club de football). Au montant des redevances nettes (loyers) et des dépenses précitées, s'ajoutent en effet 14 M€ de subventions d'investissement versés par la commune (qui complètent les 46 M€ versés par l'Etat, la métropole et le département), et le remboursement par la commune de la totalité des impôts payés par le partenaire.

La seule ressource de la collectivité (hormis les économies réalisées sur le stade du Ray) proviendra de la redevance versée par le club de l'OGC Nice. Alors qu'elle était initialement estimée par la commune à 3 M€ ou 4 M€ par an, elle sera vraisemblablement inférieure à ces

montants ambitieux malgré sa renégociation en décembre 2014. Les conditions de détermination de la redevance sont peu explicites. Ainsi, la commune n'a procédé à aucune analyse économique ni valorisation précise des biens mis à disposition du club (locaux, buvettes, parkings, amortissements maintenance, etc.), pourtant seules à même de valider le bon niveau de la redevance. En effet, la part variable, assise désormais sur les recettes de billetterie, de loges et de sponsoring, ne respecte pas la jurisprudence du juge administratif qui veut que les redevances soient calculées sur les avantages de toute nature tirés de l'occupation des locaux, y compris les droits télévisuels.

Le Musée national du sport, intégré au stade, a fait l'objet de laborieuses discussions avec l'Etat et son financement est assuré dans des conditions très défavorables pour la commune. L'Etat, en revenant sur ses engagements, a conduit la commune à préfinancer les aménagements intérieurs du musée alors qu'elle s'acquitte déjà du coût de la construction et de l'entretien. Pour cela, la commune s'est comportée de fait comme un établissement de crédit en empruntant à la place du musée, en lui versant les fonds ainsi mobilisés sous forme de subvention et en se faisant rembourser le capital et, seulement pour partie, les intérêts. Par ce truchement, l'Etat et la commune ont contourné la loi qui interdit au musée de souscrire un emprunt auprès d'un établissement bancaire. Finalement, le musée coûtera de l'ordre de 9 M€ à la commune. En outre, en contravention avec les textes, la commune mettra à disposition quasi gratuitement les plus de 5 000 m<sup>2</sup> de locaux du musée.

**La chambre formule dans ce cadre quatre recommandations :**

**Recommandation n° 1 :** mettre en place une équipe dédiée au suivi du contrat de partenariat permettant à la ville d'assurer le contrôle de son exécution.

**Recommandation n° 2 :** mettre un terme à la prise en charge induite du différentiel entre le prix de rachat réglementaire de l'électricité produite par le stade et celui prévu dans l'offre finale du candidat.

**Recommandation n° 3 :** renégocier la convention entre la commune et l'OGC Nice en vue d'élargir de manière effective l'assiette de la part variable de la redevance, conformément aux principes définis par la jurisprudence.

**Recommandation n° 4 :** instituer pour le Musée national du sport une redevance d'utilisation des surfaces mises à disposition, conforme aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques.

Source: [ccomptes.fr](http://ccomptes.fr)