



Commission locale d'évaluation des charges transférées

Évaluation du transfert de l'Opéra et du MusikHall

11 septembre 2025



Ordre du jour de la réunion de la CLECT

- ✓ **Évaluation définitive des transferts à la Métropole au 1^{er} janvier 2025**
 - Transfert de l'Opéra
 - Transfert du MusikHALL

- ✓ **Évaluation provisoire des transferts à la Métropole au 1^{er} janvier 2026**
 - Transfert du réseau FOR
 - ➡ **Rapport séparé**



Calendrier de l'évaluation des transferts

Envoyé en préfecture le 06/11/2025
Reçu en préfecture le 06/11/2025
Publié le
ID : 035-213500663-20251103-DEL105_2025-DE

- **27 novembre 2024**
Évaluation provisoire des transferts au 1^{er} janvier 2025 par la CLECT
- **19 décembre 2024**
Fixation des attributions de compensation provisoires pour 2025 par le Conseil de Rennes Métropole
- **11 septembre 2025**
Évaluation définitive par la CLECT des charges transférées au 1^{er} janvier 2025
Évaluation provisoire des charges transférées au 1^{er} janvier 2026
- **Septembre-novembre 2025**
Avis des conseils municipaux des communes sur le rapport d'évaluation définitif des charges transférées au 1^{er} janvier 2025
- **18 décembre 2025**
Fixation des attributions de compensation définitives pour 2025 et provisoires pour 2026 par le Conseil de Rennes Métropole
- **Septembre 2026**
Évaluation définitive par la CLECT des charges transférées au 1^{er} janvier 2026
- **Septembre-novembre 2026**
Avis des conseils municipaux des communes sur le rapport d'évaluation définitif des charges transférées au 1^{er} janvier 2026
- **Décembre 2026**
Fixation des attributions de compensation définitives pour 2026 par le Conseil de Rennes Métropole



Calendrier de l'évaluation du transfert de l'Opéra et du MusikHALL

➤ La CLECT du 11 septembre 2025

La CLECT s'est prononcée le 27 novembre 2024 sur l'évaluation provisoire des charges transférées au 1^{er} janvier 2025 par la Ville de Rennes à Rennes Métropole au titre de l'Opéra et de la salle du Musikhall. La Commission a approuvé :

- La méthode consistant, pour les charges et produits de fonctionnement, à se fonder sur la moyenne des cinq dernières années, à l'exclusion des années 2020 et 2021 marquées par la crise sanitaire ;
- Le principe de l'évaluation des charges liées aux équipements fondée sur la moyenne des investissements réalisés au cours des dix dernières années.

La CLECT doit aujourd'hui se prononcer sur l'évaluation définitive des charges transférées **en intégrant les données des comptes 2024**.

➤ La saisine des conseils municipaux

Le rapport d'évaluation de la CLECT sera transmis aux Maires des communes par la Présidente de la Commission. Les conseils municipaux disposeront de trois mois pour se prononcer, à la majorité simple.

L'approbation du rapport d'évaluation requiert l'avis favorable des deux tiers au moins des conseils municipaux représentant plus de 50% de la population ou de la moitié au moins des conseils représentant plus des deux tiers de la population (procédure de droit commun).

➤ Le conseil de Rennes Métropole

Sur la base du rapport de la CLECT, le Conseil de Rennes Métropole fixera l'attribution de compensation définitive de la Ville de Rennes après transfert de l'Opéra et du MusikHALL. Le cas échéant, l'attribution de compensation provisoire versée en 2025 fera l'objet d'une régularisation.



Méthode d'évaluation proposée

Envoyé en préfecture le 06/11/2025
Reçu en préfecture le 06/11/2025
Publié le
ID : 035-213500663-20251103-DEL105_2025-DE

En application des dispositions prévues au IV de l'article 1609 nonies C du Code général des impôts, et conformément aux principes retenus par la CLECT le 27 novembre 2024, il est proposé d'évaluer les charges transférées au titre de l'Opéra et du MusikHALL sur la base des éléments suivants :

Fonctionnement : Moyenne des dépenses et recettes réelles des cinq dernières années d'exploitation, hors « années COVID »

- Opéra : années 2022, 2023 et 2024
- MusikHALL : années 2019, 2022 et 2023 (équipement fermé depuis le 1^{er} janvier 2024)

Investissement : Moyenne des dépenses et recettes réelles des dix dernières années

- Opéra : années 2015 à 2024
- MusikHALL : aucune dépense d'investissement, l'équipement étant loué par la Ville de Rennes



Méthode d'évaluation : le coût moyen annualisé (1)

S'agissant des investissements, le Code général des impôts précise que la dépense est calculée « *sur base d'un coût moyen annualisé. Ce coût intègre le coût de réalisation ou d'acquisition de l'équipement ou, en tant que de besoin, son coût de renouvellement* »

➤ Coût de réalisation ou d'acquisition :

- La méthode consiste à retenir le coût initial de l'équipement et à rapporter ce coût à la durée de vie « normale » du bâtiment (durée d'amortissement standard).
- Pour un bâtiment ancien, la seule donnée disponible pour apprécier le coût initial correspond à la **valeur d'entrée à l'actif** du bilan comptable de la collectivité.
- Cette valeur d'entrée au bilan peut être actualisée (par l'indice indice BT01 par exemple) et rapportée à la durée d'amortissement standard d'un bâtiment (40 ans) de manière à évaluer la charge théorique de l'amortissement.
- Bien que cette méthode ait été retenue par certaines collectivités, la donnée d'entrée apparaît peu fiable s'agissant de l'Opéra de Rennes (3,2 M€).



Méthode d'évaluation : le coût moyen annualisé (2)

S'agissant des investissements, le Code général des impôts précise que la dépense est calculée « *sur base d'un coût moyen annualisé. Ce coût intègre le coût de réalisation ou d'acquisition de l'équipement ou, en tant que de besoin, son coût de renouvellement* »

➤ Coût de renouvellement :

- Le Code général des impôts n'indique pas précisément la méthode d'évaluation à suivre pour apprécier ce coût
- L'Opéra ne fait pas l'objet d'un amortissement comptable (non obligatoire dans la M14, ni dans la M57 applicable aux communes).
- Il n'existe pas de ratio standard au m² représentatif du coût d'un bâtiment historique. Le principe même d'une reconstruction à neuf et à l'identique n'aurait pas de sens.
- **L'investissement réalisé au cours des dernières années constitue la seule référence fiable** dans la mesure où il s'agit d'une donnée vérifiable et représentative des coûts réellement supportés.
 - Cette méthode a été notamment retenue par la CLECT de Nantes Métropole pour le transfert du théâtre Graslin en 2024, après exclusion des dépenses exceptionnelles réalisées entre 2009 et 2014 (restauration des façades et renouvellement du système de sonorisation et du plancher de scène notamment).



Évaluation des charges transférées au titre de l'Opéra



Charges et produits de fonctionnement transférés

En charges, ont été recensées dans la comptabilité de la Ville de Rennes :

- Les charges directes comptabilisées par les services de l'Opéra
- Les dépenses de personnel, extraites du logiciel SEDIT RH
- Les charges directes gérées par différents services autres que ceux de l'Opéra :
 - Les fluides et la maintenance des équipements de sécurité (DPB-MSE)
 - Les dépenses du parc automobile mis à disposition de l'opéra (DPB-Parc auto)
 - Les assurances (DAJ)
 - Les charges de copropriétés (DAJ-IMMO)
 - Les approvisionnements gérés par la DMA
 - La maintenance du bâti par le service maintenance régie (DPB-MR)
 - Les frais de réception (Dircom)
 - Les frais d'affranchissement (DMA)
 - Les frais de documentation (CoProd)
 - Les frais de maintenance des logiciels métiers de l'opéra (DSN)
- Les charges calculées par ratio :
 - Les charges à caractère général de la gestion des ressources humaines (chapitre 011 de la DRH) valorisées en proportion du poids de la masse salariale de l'opéra par rapport à la masse salariale globale de la Ville de Rennes
 - Les charges à caractère général des systèmes d'information (chapitre 011 de la DSN) valorisées de la même manière.
- Les charges indirectes d'administration générale valorisées à hauteur de 3% du montant total des autres charges (en cohérence avec la méthode retenue en 2015)



Charges et produits de fonctionnement transférés

En produits, ont été recensées les recettes des services de l'Opéra :

- Le produit des redevances et droits (droits d'entrée)
- Le produit des locations diverses
- Les participations de l'État, de la Région, du Département et d'autres organismes
- Les produits divers de gestion courante
- Les éventuels produits exceptionnels



Charges et produits de fonctionnement transférés

- Évaluation provisoire
→ 3 669 980 €
- Évaluation définitive
→ 3 680 094 €

	CA 2020	CA 2021	CA 2022	CA 2023	CA 2024
Dépenses fonctionnement (€)					
Dépenses de personnel	2 799 253	2 896 700	3 108 445	3 421 072	3 362 142
Charges à caractère général	1 016 653	1 221 060	1 959 107	2 158 958	2 104 264
Autres charges de gestion courante	668 550	863 012	775 330	417 968	713 059
Charges exceptionnelles	9 352	6 699	-999	0	0
Total hors administration générale	4 493 808	4 987 471	5 841 883	5 997 998	6 179 465
Charges administration générale 3%	134 814	149 624	175 257	179 940	185 384
Total dépenses fonctionnement (A)	4 628 622	5 137 096	6 017 140	6 177 938	6 364 849
Moyenne 2020-2024	5 665 129				
Moyenne 2022-2023 (évaluation provisoire)			6 097 539		
Moyenne 2022-2024			6 186 642		
Recettes de fonctionnement (€)					
Produits des services et domaine	685 913	442 434	1 478 803	1 603 957	1 667 247
Dotations et participations	627 842	993 484	815 180	947 966	993 781
Produits exceptionnels	2 500	0	0	0	0
Autres produits de gestion courante	0	654 093	53	9 159	3 500
Total recettes de fonctionnement (B)	1 316 255	2 090 010	2 294 036	2 561 083	2 664 528
Moyenne 2020-2024	2 185 182				
Moyenne 2022-2023 (évaluation provisoire)			2 427 559		
Moyenne 2022-2024			2 506 549		
Charges nettes (A-B)	3 312 367	3 047 085	3 723 104	3 616 856	3 700 321
Moyenne 2020-2024	3 479 947				
Moyenne 2022-2023 (évaluation provisoire)			3 669 980		
Moyenne 2022-2024			3 680 094		



Les coûts d'investissement (hors dette)

Envoyé en préfecture le 06/11/2025
Reçu en préfecture le 06/11/2025
Publié le
ID : 035-213500663-20251103-DEL105_2025-DE

- Les dépenses d'investissement ont été recensées selon la même méthode que celle retenue pour les charges de fonctionnement : dépenses issues de la comptabilité des services de l'Opéra et de celles des directions supports (DPB, DMA, DAJ-Immo, DSN et DIRCULT).
- Une seule recette d'investissement est identifiée sur la période (financement par la DRAC du logiciel métier).

€ (HT)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Dépenses investissement (A)	247 906	185 004	162 435	204 832	324 600	204 465	115 440	108 575	119 037	101 299
Recettes investissement (B)	0	0	0	0	0	0	0	22 500	52 500	0
Dépense nette (A-B)	247 906	185 004	162 435	204 832	324 600	204 465	115 440	86 075	66 537	101 299
Moyenne 2015-2023 (évaluation provisoire)	177 477									
Moyenne 2015-2024	169 859									

- Évaluation provisoire

➡ 177 477 €

- Évaluation définitive

➡ 169 859 €



Dettes et frais financiers

- Pour l'évaluation des dépenses d'investissement transférées, il doit être tenu compte des frais financiers et de la dette associés au financement des dépenses.
- Le calcul proposé est identique à celui mis en œuvre en 2015 :

Dépenses moyennées d'investissement réalisées au titre du transfert]	<i>Dépenses nettes transférées</i>
- Recettes moyennées d'investissement réalisées au titre du transfert		
+ Charges financières moyennées sur 15 ans de la part de l'encours de dette communale affectée à l'équipement transféré (encours de dette total x dépenses nettes au titre du transfert / dépenses nettes totales)]	<i>Frais financiers transférés</i>
- Annuités moyennées sur 15 ans de la dette affectée à l'équipement transféré		
= Réduction d'AC au titre de l'investissement		<i>Annuité prise en charge par la Ville jusqu'à extinction de la dette</i>

- ➔ Pendant les 15 premières années, la somme des dépenses nettes d'investissement et des frais financiers vient minorer l'AC. Le remboursement des annuités vient l'augmenter car la dette théorique affectée à l'équipement n'est pas transférée en fait.
- ➔ A partir de la 16ème année, l'annuité de la dette moyennée sur 15 ans de la dette affectée au transfert n'est plus impactée sur l'AC (les annuités liées à la dette affectée au transfert seront remboursées). Le capital de la dette future est pris en charge par la Métropole. L'AC diminue donc.



Dette et frais financiers

1- Calcul de l'encours de la dette affectée à l'Opéra

K€	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Moyenne
Dépenses nettes investissement Opéra	247,9	185,0	162,4	204,8	324,6	204,5	115,4	86,1	66,5	101,3	169,9
Total des dépenses d'investissement	74 267	77 328	63 403	66 847	80 796	78 618	85 620	79 380	77 552	68 127	75 194
Total des recettes d'investissement	54 653	46 066	10 940	20 504	13 584	14 079	24 752	29 283	26 825	27 113	26 780
Total dépenses nettes d'investissement	19 614	31 262	52 463	46 343	67 212	64 539	60 868	50 097	50 727	41 014	48 414
Part Opéra / total DI nettes	1,26%	0,59%	0,31%	0,44%	0,48%	0,32%	0,19%	0,17%	0,13%	0,25%	0,35%
Encours de la dette au 31/12/2024 (K€)											281 980
Part de l'encours affecté à l'Opéra (K€)											989,3

2- Calcul des annuités moyennes du remboursement de la dette affectée

- Sur une durée de 15 ans
- Au taux d'intérêt de 1,88% (taux moyen de la dette de la Ville de Rennes au 31/12/2024)
- En annuités constantes

€	Annuité 1 144 574	Amort. 989 322	Intérêts 155 252
2025	76 305	57 706	18 599
2026	76 305	58 791	17 514
2027	76 305	59 896	16 409
2028	76 305	61 022	15 283
2029	76 305	62 169	14 136
2030	76 305	63 338	12 967
2031	76 305	64 529	11 776
2032	76 305	65 742	10 563
2033	76 305	66 978	9 327
2034	76 305	68 237	8 068
2035	76 305	69 520	6 785
2036	76 305	70 827	5 478
2037	76 305	72 158	4 147
2038	76 305	73 515	2 790
2039	76 305	74 897	1 408
Moyenne	76 305	65 955	10 350



Minoration de l'AC (intérêts en charge)	10 350
Majoration de l'AC pendant 15 ans (annuité)	76 305



Synthèse de l'évaluation du transfert de l'Opéra

Envoyé en préfecture le 06/11/2025
Reçu en préfecture le 06/11/2025
Publié le
ID : 035-213500663-20251103-DEL105_2025-DE

		Evaluation définitive	Evaluation provisoire
		(€)	(€)
FONCTIONNEMENT			
A	Charges brutes	6 186 642	6 097 539
B	Produits	2 506 549	2 427 559
A-B	Charges nettes	3 680 094	3 669 980
A-B	Réduction de l'AC	3 680 094	3 669 980
INVESTISSEMENT			
C	Dépenses brutes	177 359	185 810
D	Recettes	7 500	8 333
C-D	Dépenses nettes Opéra	169 859	177 477
E	Encours de dette affecté	989 322	1 013 545
E	Frais financiers	10 350	10 252
	Amortissement de la dette affectée	65 955	67 570
F	Annuité de la dette affectée	76 305	77 821
C-D+E-F	Réduction de l'AC les 15 premières années	103 905	109 907
C-D+E	Réduction de l'AC à compter de la 16ème année	180 209	187 729
TOTAL			
Réduction de l'AC 2025-2039		3 783 998	3 779 887
Réduction de l'AC à partir de 2040		3 860 303	3 857 709



Évaluation des charges transférées au titre du MusikHALL



Charges et produits transférés

Envoyé en préfecture le 06/11/2025
Reçu en préfecture le 06/11/2025
Publié le
ID : 035-213500663-20251103-DEL105_2025-DE

- L'exploitation du MusikHALL a pris fin le 31 décembre 2023, au terme du bail locatif liant la Ville de Rennes et la société RENNES PARC EXPO.
- L'évaluation des charges transférées porte donc sur la période 2019-2023, à l'exclusion des années 2020 et 2021 affectées par la crise sanitaire. Par conséquent, **il n'y a pas de modification ni d'élément nouveau à apporter à l'évaluation présentée à la CLECT le 27 novembre 2024.**
- Entre 2019 et 2023, l'exploitation du MusikHALL a fait l'objet d'un contrat de délégation de service public incluant également le Liberté et l'Étage. La charge nette imputable au MusikHALL ne peut donc pas être évaluée directement à partir des comptes de la Ville. Il est proposé de s'appuyer sur les comptes d'exploitation de la DSP (rapports d'activités du délégataire) afin de ventiler les flux financiers entre les trois salles.



Charges et produits transférés

En fonctionnement, trois types de flux financiers sont concernés :

- **La contribution forfaitaire** de la Ville (150 K€ / an) versée au délégataire et ventilée en fonction du déficit d'exploitation de chaque salle (zéro si l'exploitation est excédentaire ou à l'équilibre).
- **La redevance fixe** versée à la Ville par le délégataire (40 K€ / an) au titre de la mise à disposition des équipements : celle-ci est affectée uniquement au Liberté et à l'Étage. En effet, le MusikHALL n'étant pas propriété de la Ville, il n'est pas mis à disposition du délégataire. Par ailleurs, le loyer est à la charge du délégataire.
- **La redevance variable** due à la Ville par le délégataire et calculée en fonction de l'écart constaté entre le résultat d'exploitation réalisé et le résultat d'exploitation prévisionnel. Elle est donc ventilée en fonction de cet écart constaté pour chacune des trois salles.

Concernant les investissements, les comptes de la Ville n'enregistrent ni dépense ni recette sur la période rétrospective considérée.



Charges et produits transférés

Envoyé en préfecture le 06/11/2025
Reçu en préfecture le 06/11/2025
Publié le
ID : 035-213500663-20251103-DEL105_2025-DE

Ventilation des flux : exemple de l'année 2019

En € HT		2019			
		Liberté	Etage	MkH	Total
Calcul du résultat réalisé avant CFF	Produit	2 376 167	442 649	513 207	3 332 023
	Charges	1 862 544	587 029	571 304	3 020 877
	Résultat avant CFF [1]	513 623	-144 380	-58 097	311 146
Contribution de la Ville	CFF				150 000
	Part dans le résultat déficitaire	0%	71%	29%	
	CFF ventilée [A]	0	106 960	43 040	150 000
Redevance fixe	Redevance fixe [B]	40 000		0	40 000
Redevance variable	Résultat prévisionnel CEP / salle [2] (hors CFF, redevance fiscale et autres divers)	305 963	-189 705	-166 379	-50 121
	Ecart de résultat / salle [1-2]	207 660	45 325	108 282	361 267
	Part dans l'écart de résultat	57%	13%	30%	
	Redevance variable ventilée par salle [C]	81 403	17 767	42 446	141 617
	Quote-part non affectée ventilée par salle [D]	-1 307	-1 307	-1 307	-3 920
Redevance variable totale ventilée [C+D]		80 096	16 461	41 140	137 697
Coût total pour la Ville [A-B-C-D]		-29 597		1 900	-27 697

Résultat d'exploitation de chaque salle, avant contribution forfaitaire (CFF) de la Ville.

Ventilation de la CFF (150 K€) en fonction du déficit d'exploitation

Redevance fixe (40 K€) affectée au Liberté et à l'Étage.

Redevance variable (141,6 K€ avant résultat financier) ventilée en fonction de l'écart entre le résultat constaté et le résultat prévisionnel contractuel.

Le résultat financier (-3,9 K€) est ventilé à parts égales entre les trois salles.

Calcul de la redevance variable : Si l'écart positif entre le réalisé et le prévisionnel est compris entre 0 % et 2 % du prévisionnel, aucun mécanisme de partage ne s'applique et le résultat est conservé dans sa totalité par l'exploitant. Si l'écart est supérieur à 2 %, il est procédé, au-delà de ce seuil de 2 %, à un partage de cet écart positif entre l'exploitant et la Ville de Rennes selon un prorata 60 / 40. En 2019, 141,6 K€ = 40% x 98% x 361,3 K€.



Charges et produits transférés

Envoyé en préfecture le 06/11/2025
Reçu en préfecture le 06/11/2025
Publié le
ID : 035-213500663-20251103-DEL105_2025-DE

Ventilation des flux : totaux et moyennes

En € HT		Cumul 2019-2022-2023			
		Liberté	Etage	MkH	Total
Calcul du résultat réalisé avant CFF	Produit	7 503 611	1 076 597	2 205 702	10 785 910
	Charges	5 967 329	1 601 599	2 234 546	9 803 475
	Résultat avant CFF [1]	1 536 281	-525 002	-28 844	982 435
Contribution de la Ville	CFF				450 000
	CFF ventilée [A]	0	395 014	54 986	450 000
Redevance fixe	Redevance fixe [B]	120 000		0	120 000
Redevance variable	Résultat prévisionnel CEP / salle [2] (hors CFF, redevance fiscale et autres divers)	386 816	-650 734	-652 574	-916 492
	Ecart de résultat / salle [1-2]	1 149 465	125 732	623 729	1 898 927
	Redevance variable ventilée par salle [C]	231 297	31 655	137 406	400 359
	Quote-part non affectée ventilée par salle [D]	-2 613	-2 613	-2 613	-7 840
	Redevance variable totale ventilée [C+D]	228 684	29 042	134 793	392 519
Coût total pour la Ville [A-B-C-D]		17 288		-79 807	-62 519

Bilan	Moyenne sur 2019-2022-2023 (3 années)			
	Liberté	Etage	MkH	Total
	5 763		-26 602	-20 840



Produit net annuel
=
26 602 €



Synthèse de l'évaluation du transfert du MusikHALL

Envoyé en préfecture le 06/11/2025
Reçu en préfecture le 06/11/2025
Publié le
ID : 035-213500663-20251103-DEL105_2025-DE

Evaluation définitive

FONCTIONNEMENT

(€)

A	Charges brutes	18 329
B	Produits	44 931
A-B	Charges nettes	-26 602
A-B	Réduction de l'AC	-26 602

INVESTISSEMENT

C	Dépenses brutes	0
D	Recettes	0
C-D	Dépenses nettes MusikHall	0
E	Encours de dette affecté	0
E	Frais financiers	0
	Amortissement de la dette affectée	0
F	Annuité de la dette affectée	0
C-D+E-F	Réduction de l'AC les 15 premières années	0
C-D+E	Réduction de l'AC à compter de la 16ème année	0

TOTAL

Majoration de l'AC	26 602
--------------------	--------



Attribution de compensation définitive de la Ville de Rennes pour 2025



Proposition d'AC 2025 de la Ville de Rennes

AC 2024	Réduction de l'AC au titre de l'Opéra	Majoration de l'AC au titre du MusikHALL	AC 2025
[1]	[2]	[3]	[1]-[2]+[3]
€ 7 424 007	3 783 998	26 602	3 666 611

La CLECT se prononce sur le rapport présenté

- Participants au vote : 24
- Pour : 22
- Contre : 0
- Abstention : 2

La rapport est adopté

OUI ☒

NON ☐