

Rapporteur : **Monsieur Jean-Pierre ABELIN**

**OBJET : Châtelleraut – Site de l'ancien hôpital
Déclaration d'intérêt communautaire du projet de cinéma multiplexe
Acquisition de la parcelle destinée à accueillir un cinéma multiplexe
Bail à construction pour la création d'un cinéma multiplexe
Convention d'aide financière dans le cadre de la loi « Sueur »**

Mesdames, Messieurs,

La désaffectation de l'ancien hôpital de Châtelleraut a libéré un vaste site urbain - 1,27 hectare - dont le réaménagement constitue une opération d'urbanisme majeure pour l'avenir de Châtelleraut et de son agglomération. La cohérence des aménagements et la diversité des fonctions qui lui sont assignées doivent permettre aux châtelleraudais de s'approprier les lieux, d'y venir par besoin ou par envie. Car c'est bien un objectif prioritaire que de rendre ce site aux habitants, afin qu'ils y développent de nouveaux usages et de nouvelles habitudes. C'est dans cette perspective que la SARL CINE A s'est portée candidate pour disposer d'une emprise foncière significative sur ce site, afin d'y bâtir un cinéma multiplexe, en substitution au cinéma actuel se situant au 58 boulevard Blossac. Ce projet privé constituera un élément propice à la vie de l'agglomération et à l'animation du quartier, notamment en soirée. Il adoptera une architecture conforme à la tonalité donnée par le groupe scolaire qui va être édifié par la commune sur l'autre flanc du site.

Le parti pris d'une implantation en cœur de ville ne revient pas à choisir la facilité. Pourtant, ce doit être la position unique à tenir pour un cinéma indépendant qui souhaite rester un cinéma de proximité. Cette implantation correspond à un potentiel d'animation très fort pour la vie locale, l'attractivité de la ville, et son rayonnement sur le plan culturel et ludique. Il s'agit donc d'un élément déterminant du dynamisme économique de l'hyper centre de l'agglomération.

Bien que l'emprise foncière nécessaire au projet ait d'abord été mise à disposition de la SARL CINE A sous forme de bail à construction de longue durée par la commune de Châtelleraut, il apparaît finalement opportun de faire porter ce contrat de location conjointement par la communauté d'agglomération du pays châtelleraudais (CAPC) et la région Poitou-Charentes afin, notamment, de permettre une participation financière maximisée des partenaires publics, dans les limites établies par la loi n°92-651 du 13 juillet 1994 dite « loi Sueur ». La cession est accordée par la commune de Châtelleraut sous réserve de la réalisation de l'objet pour lequel celle-ci est consentie, à savoir la mise à disposition de l'emprise cédée au bénéfice de la SARL CINE A sous forme de bail à construction, qui sera accordé dans les mêmes conditions que celles négociées initialement avec le preneur par la commune de Châtelleraut.

Aussi, il est proposé au conseil communautaire de se prononcer au sujet de l'intérêt communautaire du terrain visé, sur l'acquisition, avec la région Poitou-Charentes, de la parcelle moyennant un prix correspondant à la perte des loyers initialement attendus pour l'exploitation de ce terrain (à raison d'un loyer de 3000 € actualisables), sur sa mise à disposition de la SARL CINE A sous forme de bail à construction, ainsi que sur la participation financière de la collectivité au projet de cinéma.

Cette participation se fera au titre de la « loi Sœur », par dérogation au principe général d'interdiction des aides directes aux entreprises, qui autorise les collectivités locales à contribuer au fonctionnement ou aux investissements des salles de cinéma, dans la mesure où le nombre d'entrées est inférieur à 7500 par semaine, et dans la limite de 30% du coût du projet. Ce mécanisme permet la préservation de salles en centre-ville, et contribue ainsi à son animation et son attractivité commerciale.

* * * * *

VU l'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales relatif à la gestion des biens et aux opérations immobilières,

VU les articles L.1511-3 et suivants, et R.1511-4 et suivants du code général des collectivités territoriales relatifs aux modalités d'attribution et de versement de subventions,

VU les articles L.2251-4, L.3232-4, et L.4211-1 du code général des collectivités territoriales relatif à l'attribution de subventions par les communes, les départements, et les régions à des entreprises existantes ayant pour objet l'exploitation de salles de spectacle cinématographique,

VU l'article L.1111-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif aux acquisitions amiables,

VU l'article L.1212-1 du code général de la propriété des personnes publiques relatif à la passation des actes,

VU l'article L.1211-1 du code général de la propriété des personnes publiques, et les articles L.1311-9 et L.1311-10 du code général des collectivités territoriales relatifs à la consultation préalable de l'autorité compétente de l'Etat dans le cadre d'opérations immobilières,

VU l'article 1593 du code civil relatif aux frais d'acte notarié,

VU l'article 815 du code civil relatif au partage de l'indivision,

VU le décret n°94-1218 du 29 décembre 1994 relatif aux modalités d'attribution de subventions à des entreprises existantes ayant pour objet l'exploitation de salles de spectacle cinématographique,

VU l'article 3, alinéa I.1. des statuts de la communauté d'agglomération du pays châtelleraudais relatif à la compétence en matière de développement économique,

VU la délibération n°9 du conseil municipal du 27 janvier 2012 portant sur la cession de l'emprise foncière destinée à accueillir un cinéma multiplexe au profit de la communauté d'agglomération du pays châtelleraudais et de la région Poitou-Charentes à concurrence de la moitié en pleine propriété chacun,

VU l'avis du service France Domaine en date du 3 janvier 2012,

VU le projet de convention financière annexé à la présente délibération,

CONSIDERANT que la création d'un cinéma multiplexe indépendant sur le site de l'ancien hôpital de Châtellerault est de nature à contribuer au dynamisme et à l'attractivité de l'agglomération, et que le projet constitue un facteur d'animation essentiel pour favoriser l'appareil commercial de l'hyper centre de l'agglomération,

CONSIDERANT qu'il y a lieu d'accompagner la SARL CINE A au regard de la création d'emplois envisagée et de l'ambition de son projet de développement,

CONSIDERANT l'intérêt public d'une telle opération immobilière,

CONSIDERANT que la fréquentation prévisionnelle du cinéma multiplexe est inférieure à 7500 entrées hebdomadaires, et que ce projet s'inscrit dans le cadre de la loi n°92-651 du 13 juillet 1992,

CONSIDERANT que le plan de financement présenté par la SARL CINE A fait apparaître un coût global d'investissement de 4 015 000€ pour lequel les financements publics sont sollicités à hauteur de 1 130 000€,

CONSIDERANT que le département de la Vienne est appelé à participer au montage financier à hauteur de 300 000€,

CONSIDERANT que la région Poitou-Charentes a décidé d'apporter au projet une subvention révisable de 370 000€, ainsi qu'une subvention révisable complémentaire de 170 000€,

Le conseil communautaire, ayant délibéré :

1°) déclare d'intérêt communautaire à compter du 1^{er} janvier 2012 le projet d'implantation d'un cinéma multiplexe sur la parcelle sise à Châtellerault, rue Deschazeaux, cadastrée section CT n°275 pour une contenance de 2 612 m², ainsi que l'acquisition de la parcelle correspondante,

2°) décide d'acquérir de la commune de Châtellerault la totalité de la parcelle cadastrée section CT n°275 pour une contenance de 2 612 m² située rue Deschazeaux à Châtellerault, à concurrence de la moitié en pleine propriété, moyennant un montant de CINQUANTE-SIX MILLE EUROS (56 000 €), soit une somme correspondant à la moitié des loyers attendus initialement par la commune de Châtellerault pour la location du terrain,

3°) constate que la quotité acquise par la collectivité aura pour effet de créer une indivision entre la communauté d'agglomération du pays châtelleraudais et la région Poitou-Charentes à concurrence de la moitié en pleine propriété chacun,

4°) émet un avis favorable au projet de cinéma multiplexe présenté par la SARL CINE A sur le site de l'ancien hôpital de Châtellerault, et approuve le principe d'une location à long terme sous forme de bail à construction portant sur la parcelle cadastrée section CT n°275 pour une contenance de 2 612 m², portée conjointement par la communauté d'agglomération du pays châtelleraudais et la région Poitou-Charentes,

5°) décide de louer sous forme de bail à construction, pour une durée de trente ans, la parcelle de terre cadastrée section CT n°275 pour une contenance de 2 612 m², située rue Deschazeaux à Châtellerault, au bénéfice de la SARL CINE A, société à responsabilité limitée dont le siège social est à CHÂTELLERAULT (86100), 58 boulevard Blossac, identifiée au SIREN sous le numéro 432 980 332 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de POITIERS (86000), représentée par M^{me} Marie-Christine DESANDRE, demeurant à SAINT-CLOUD (92210), 58 boulevard de la République, agissant en qualité de gérante, au nom et pour le compte de ladite société, moyennant une redevance annuelle de TROIS MILLE EUROS (3000€), révisable par périodes triennales à compter de l'achèvement des travaux, sur la base du dernier indice INSEE de référence des loyers publié au moment de l'entrée en vigueur du bail. Le loyer sera reparti à hauteur des droits détenus par chacun des indivisaires, à savoir la moitié chacun. Chaque indivisaire recevra sa part annuelle de loyer de manière distincte de la part du bénéficiaire.

6°) constate que la mise à disposition du terrain sous forme de bail à construction au bénéfice de la SARL CINE A aura pour effet d'être assimilée à un engagement ferme de la part de la CAPC et de la région Poitou-Charentes à ne pas demander le partage de l'indivision, sous forme amiable ou judiciaire, avant l'échéance du contrat de bail conclu pour une durée de trente ans (30 ans),

7°) autorise le président ou son représentant à signer l'acte d'acquisition à intervenir, qui sera passé en la forme administrative par la commune de Châtellerault aux frais des acquéreurs qui s'y obligent, chacun pour moitié,

8°) autorise le président ou son représentant à signer un bail à construction, qui sera passé en la forme authentique aux frais du preneur en l'étude de M^e MAGRE, notaire à Châtellerault, au profit de la SARL CINE A, ou toute autre personne morale ou physique qui s'y substituerait solidairement, portant sur la parcelle cadastrée section CT n°275 pour une contenance de 2 612 m²,

9°) habilite la SARL CINE A, ou toute personne morale ou physique qui s'y substituerait solidairement, à déposer une demande d'autorisation d'urbanisme en vue de réaliser une opération de construction d'un cinéma multiplexe sur ladite parcelle,

10°) approuve le plan de financement de l'opération ci-joint et donne un avis favorable à l'attribution d'une subvention de TROIS CENT MILLE EUROS (300 000€) au bénéfice de la SARL CINE A par le département de la Vienne, ainsi qu'à l'attribution d'une subvention révisable de TROIS CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (370 000€) au bénéfice de la SARL CINE A par la région Poitou-Charentes,

11°) décide d'attribuer une aide financière au bénéfice de la SARL CINE A sous forme de subvention pour un montant de TROIS CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (370 000€), et d'en échelonner le paiement sur les exercices budgétaires 2012 et 2013 à concurrence de la moitié chaque année au vu des justificatifs d'engagement des dépenses subventionnées, conformément à la convention d'aide financière ci-jointe,

12°) autorise le président ou son représentant à signer la convention d'aide financière ci-jointe à conclure avec la SARL CINE A portant sur les engagements du bénéficiaire pris en contrepartie de l'aide publique apportée,

13°) autorise le président ou son représentant à signer la future convention de partenariat culturel à conclure avec la SARL CINE A et la région Poitou-Charentes destinée à positionner ce nouvel équipement dans la politique culturelle du territoire (éducation à l'image, politique tarifaire, coordination de programmation, etc...), en accord avec les acteurs culturels et éducatifs concernés,

14°) autorise le président ou son représentant à signer toutes pièces utiles en l'objet,

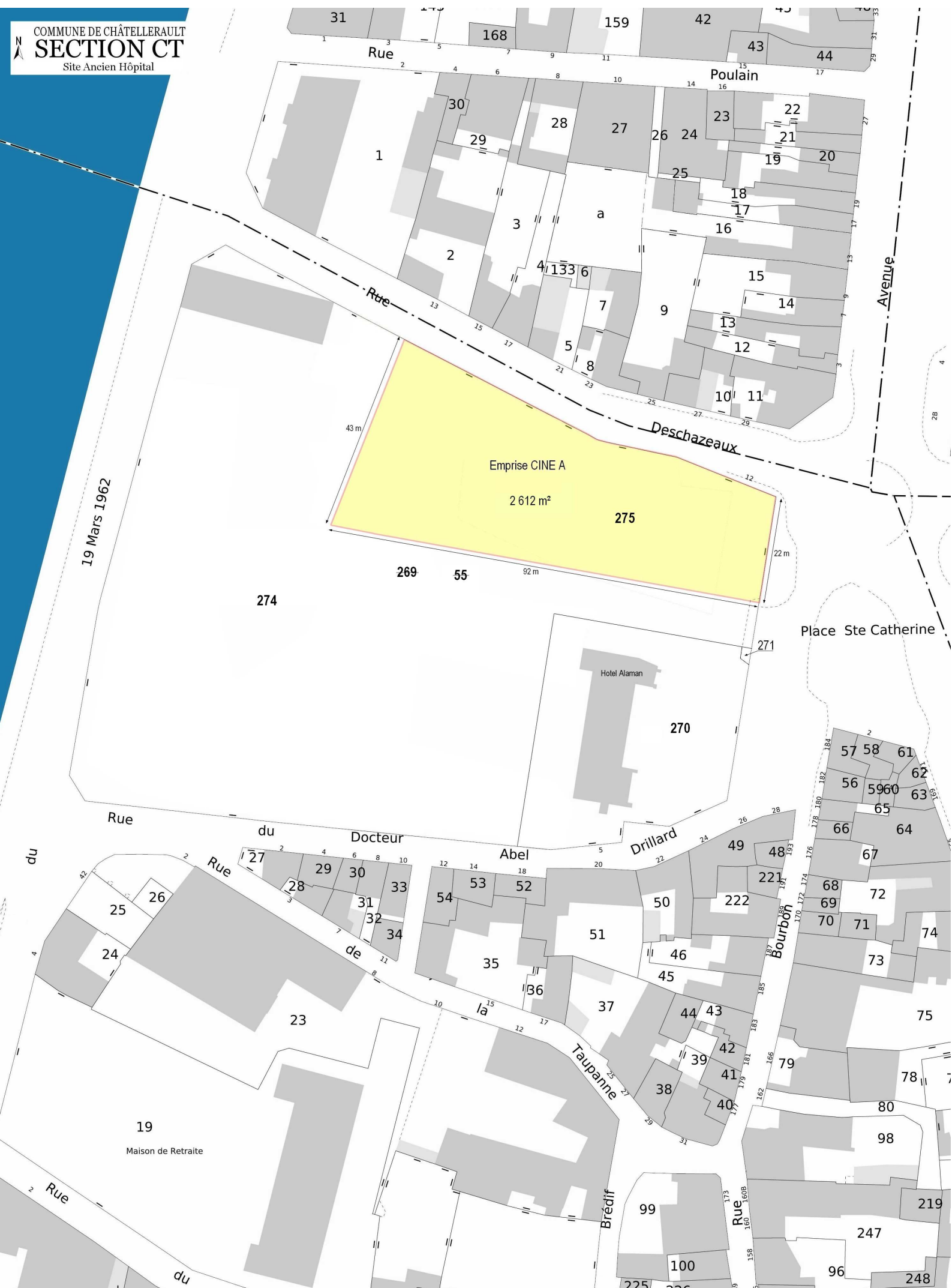
Le règlement de l'acquisition foncière sera imputé sur le compte budgétaire 820.11/2118/R1051/4100 ouvert au budget annexe de l'immobilier d'entreprise 2012. L'encaissement des loyers sera crédité sur ce même budget.

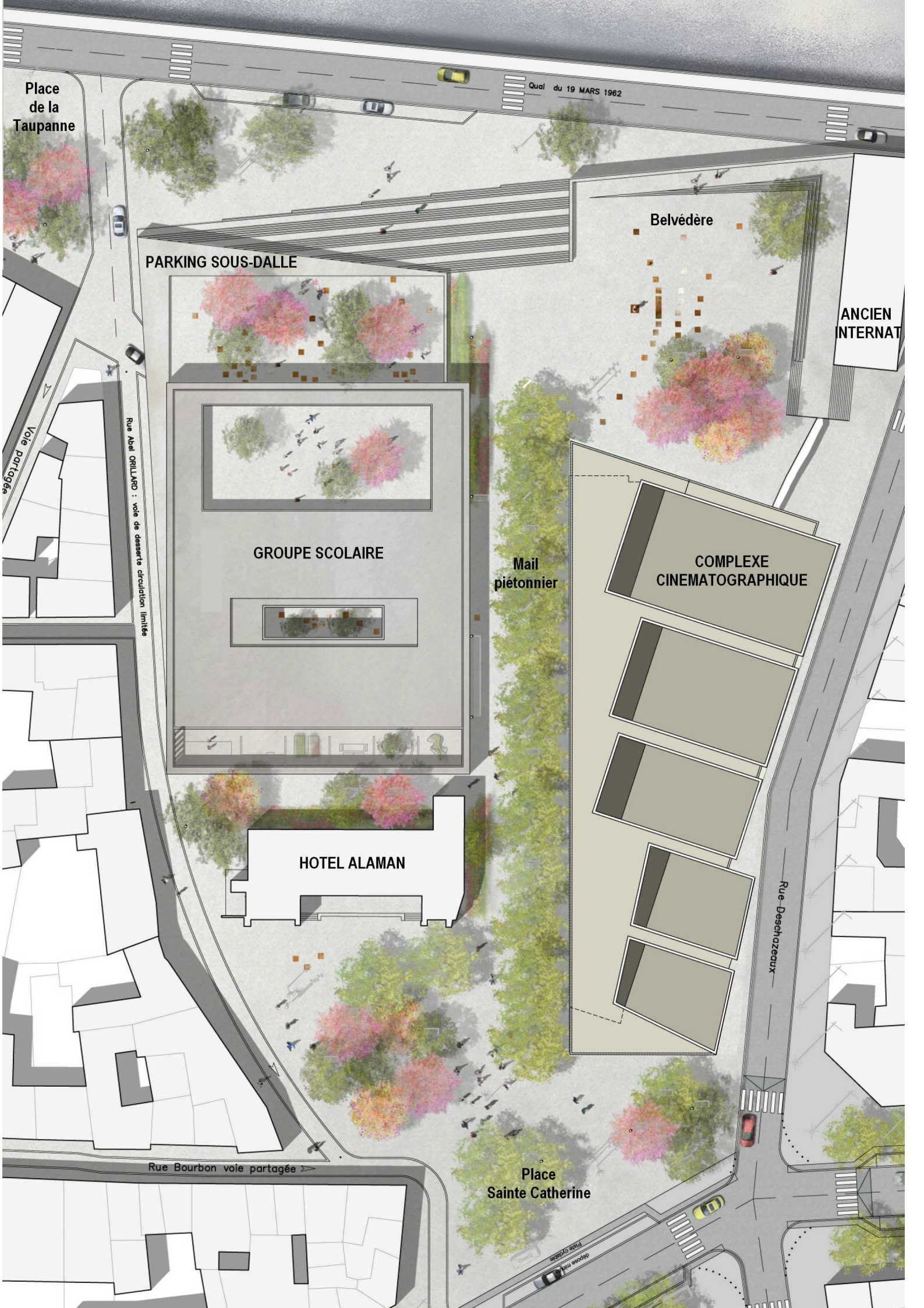
Le règlement de la subvention sera imputé sur le compte budgétaire 90.10/2042/4300 ouvert au budget 2012.

POUR : 52
CONTRE :
ABSTENTION : 1
(M. Gilles MICHAUD)

Certifiée exécutoire
Par le président de la communauté d'agglomération
Transmis à la sous préfecture, le 15/02/12 n° 799
Publié au siège de la CAPC, le 14/02/12

Pour ampliation,
Pour le président et par délégation,
La responsable du service juridique
Emmanuelle ADAM





Place
de la
Taupanne

Qual du 19 MARS 1962

PARKING SOUS-DALLE

Belvédère

ANCIEN
INTERNAT

GROUPE SCOLAIRE

Mail
piétonnier

COMPLEXE
CINEMATOGRAPHIQUE

HOTEL ALAMAN

Rue Deschazeaux

Place
Sainte Catherine

Rue Bourbon voie partagée

place
Sainte Catherine