

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Matière : Domaine et  
Patrimoine

Sous matière : Autres  
actes de gestion du  
domaine privé

**OBJET :**

**CONSTRUCTION  
D'UN CINEMA A  
L'ESPACE TUFFERY,  
SUR LA PARCELLE  
CADASTREE  
SECTION AC n°998 -  
APPROBATION DU  
RECOURS A UN  
BAIL A  
CONSTRUCTION ET  
APPROBATION DU  
CAHIER DES  
CHARGES**

Séance du Conseil Municipal du 07 juin 2016,

Le Conseil Municipal de la Commune de CASTELNAUDARY

légalement convoqué s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Patrick MAUGARD, Maire,

Présents : GREFFIER Philippe, GIRAL Hélène, DEMANGEOT François, CASTILLO Jean-Claude, CATHALA-LEGUEVAQUES Nicole, RATABOUIL Jacqueline, GUIRAUD Philippe, BATIGNE Brigitte, TAURINES André, ZAMAI Giovanni, BESSET Jacqueline, GARRIGUES Michel, GRIMAUD Bernard, VERONIN-MASSET Jean-François, BOUILLEUX Denis, ESCAFRE Elisabeth, CHABERT Sabine, BARTHES Chantal, EL KAHAZ Sarah, SOULIER Agnès, BUSTOS Jean-Paul, LINOUS Stéphane, THOMAS Guy, ISSALYS Jeanne, THOMAS Eric, POUPEAU Nathalie,

Formant la majorité des Membres en exercices.

**Procurations :**

Mme GUILHEM Evelyne donne procuration à Mme GIRAL Hélène,  
M. SOL Philippe donne procuration à Mme RATABOUIL Jacqueline,  
M. GRIMAUD Gérard donne procuration à M. GRIMAUD Bernard,  
Mme RUIZ Patricia donne procuration à Mme BARTHES Chantal,  
Mme THOMAS-DAIDE Hélène donne procuration à M. LINOUS Stéphane,  
Mme CHOPIN Marie-Christine donne procuration à M. BUSTOS Jean-Paul,

Secrétaire : Mme EL KAHAZ Sarah,

LE NOMBRE DE CONSEILLERS  
MUNICIPAL EN SERVICE EST  
DE 33

RENDU EXECUTOIRE

CONVOCACTION CONSEIL  
EN DATE DU : 01.06.2016

AFFICHAGE EN DATE  
DU : 01.06.2016

PUBLICATION DE LA  
PRESENTE EN DATE  
DU : 14 JUIN 2016

Par délibération du 21 septembre 2015, le Conseil Municipal approuvait les grands principes du programme du futur cinéma de Castelnaudary, et par délibération du 24 février 2016 n° 2016-37 prévoyait de réaliser le projet sous maîtrise d'ouvrage publique.

Suite à des manifestations d'intérêt pour le portage de l'opération il est envisagé d'avoir recours à un bail à construction pour édifier et exploiter le cinéma.

En conséquence, l'exécution de la délibération du 24 février 2016 n° 2016-37 est suspendue en attente des résultats de l'appel à candidature, objet de la présente délibération.

Afin de réaliser cette opération, la Commune envisage donc de mettre à disposition d'un opérateur privé, une parcelle d'une emprise foncière maximale de 2034 m<sup>2</sup>, pour édifier et exploiter un cinéma de minimum trois salles et 450 fauteuils.

Monsieur le Maire propose donc, de donner à bail à construction le terrain avec la condition suspensive de rachat des droits acquis détenus par la collectivité, dans le cadre d'une procédure de mise en concurrence selon les modalités définies dans le cahier des charges annexé à la présente.

Monsieur le Maire sollicite du Conseil Municipal l'autorisation de procéder à une mise en concurrence en vue d'un bail pour la construction du cinéma selon les modalités définies dans le cahier des charges annexé à la présente.

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement du Territoire Communal, Habitat, Travaux et Enseignement Supérieur en date du 03 juin 2016,

**LE CONSEIL MUNICIPAL  
APRES AVOIR DELIBERE**

**APPROUVE** le recours à un bail à construction, dans le cadre d'une mise en concurrence,

**APPROUVE** le cahier des charges définissant l'organisation et les modalités du bail à construction demeurant annexé à la présente délibération,

**AUTORISE** Monsieur le Maire à faire toutes les diligences nécessaires pour aboutir à l'établissement du bail à construction

*ADOpte PAR 26 VOIX POUR  
7 ABSTENTIONS*

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an ci-dessus et ont les membres présents signé au registre.

Pour extrait conforme au registre.

La convocation du Conseil Municipal et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés à la porte de la Mairie conformément aux articles R2121-7 du CGCT et L2121-25 du CGCT.

CASTELNAUDARY, le 07 juin 2016.

Le Maire,



Patrick MAUGARD

Ampliation faite le :

13 JUIN 2016

Certifiée exécutoire par réception en Préfecture le :

09 JUIN 2016

Par publication le :

14 JUIN 2016

Par délégation,

Le Directeur Général des Services

Hervé ANTOINE



Accusé de réception de Préfecture du 09/06/2016  
N°011-211100763-20160607-2016-127-DE



Ville de Castelnaudary

## **CAHIER DES CHARGES**

**DANS LE CADRE DE LA MISE EN  
CONCURRENCE POUR LA CONSTRUCTION  
DU FUTUR CINEMA DE CASTELNAUDARY**

## TABLES DES MATIERES

INTRODUCTION : PRESENTATION DE CASTELNAUDARY .....	3
I. OBJET DU BAIL A CONSTRUCTION .....	3
II. PRESENTATION DU BIEN.....	4
III/ CONDITIONS DU BAIL A CONSTRUCTION.....	4-5
IV/ DOCUMENTS ET PIECES A FOURNIR PAR LE CANDIDAT .....	5-7
V/ LES CRITERES DE JUGEMENT DES OFFRES .....	7
VI/ PRESENTATION DES OFFRES .....	8
VII/ DATE LIMITE DE DEPOT DES OFFRES .....	8
VIII/ DELAI DE VALIDITE DES OFFRES FORMULEES PAR LES CANDIDATS .....	9
IX/ VISITE .....	9
X/ DEROULEMENT DE LA PROCEDURE .....	9
XI/ OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES .....	11
XII/ RECOURS .....	10
XIII/ ANNEXES .....	10

## **INTRODUCTION**

### **PRESENTATION DE CASTELNAUDARY**

La Ville de Castelnaudary se situe au sein du département de l'Aude et de la Région Languedoc Roussillon.

Castelnaudary est la troisième ville du Département de l'Aude après Narbonne et Carcassonne, avec 12.220 habitants en 2010 et une superficie de 47 km<sup>2</sup>.

Jusqu'au 1er janvier 2013 la commune faisait partie de la Communauté de Communes de Castelnaudary et du Bassin Lauragais qui représentait 13 communes et 19 000 habitants. Aujourd'hui Castelnaudary est la commune la plus importante de la Communauté de Communes Castelnaudary-Lauragais Audois, comprenant 43 communes et 26000 habitants.

Castelnaudary se situe :

- à près de 60 km de Toulouse par la A61 (Castelnaudary se place dans la 3ème ceinture périurbaine toulousaine),
- à 42 km de Carcassonne,
- à 35 km de l'échangeur de l'autoroute A66 en direction de Foix.

Castelnaudary bénéficie également d'une bonne desserte par la traversée de la Route Départementale 1113 (ancienne RN113), reliant Carcassonne à Toulouse, facilitant le parcours Carcassonne-Castelnaudary, ainsi que par un faisceau de voies départementales qui irriguent l'ensemble du territoire.

## **I. OBJET DU BAIL A CONSTRUCTION**

La commune de Castelnaudary souhaite la construction et l'exploitation d'un nouveau cinéma sur la zone nommée Tufféry. Pour cela, elle donne à bail à construction un bien relevant du domaine privé communal.

Ce souhait est motivé par les points suivants :

Suite à la fermeture du cinéma Le Paris en 2008, la Ville a maintenu l'activité cinéma à La Halle aux Grains par une gestion en Délégation de Service Public. Le lieu – la Halle aux Grains, salle polyvalente-entraîne de fortes contraintes de fonctionnement et notamment l'absence de programmation possible en week end. Malgré ceci, la fréquentation annuelle avoisine les 20 000 entrées.

Une étude de marché réalisée par HEXACOM en 2013 évalue la fréquentation possible d'un équipement adapté de 65 000 à 75 000 entrées annuelles.

L'implantation de ce futur cinéma contribue à dynamiser la zone Tufféry, proche du centre ville. Il répond au projet urbain de cette zone visant à étendre le cœur de ville. Cette zone comprend actuellement une médiathèque, le Pôle Emploi, la CAF, la CPAM, et bientôt 42 logements, la MLI et le Trésor Public. Le cinéma se tiendra face à la médiathèque.

## **II. PRESENTATION DU BIEN DONNE A BAIL**

Il s'agit d'un terrain à bâtir situé sur la zone Tufféry (zone U1t), cadastrée section AC N°998 (assiette maximale d'environ 2034 m<sup>2</sup>), la zone U1 correspondant principalement au centre ancien à vocation d'habitat, de service et de commerce.

⇒ La ville réserve à la vente une parcelle mitoyenne d'environ 280 m<sup>2</sup> en vue de la réalisation d'une activité complémentaire à côté du futur cinéma.

La mise en vente sera annoncée par affichage sur le terrain

Son prix sera déterminé en fonction de l'avis du Service France Domaine

- Un plan de situation est annexé au présent document.
- Situation hypothécaire et locative :  
Le bien faisant partie du domaine privé de la commune, donné dans le cadre d'un bail à construction, est libre de toute occupation, privilèges, hypothèques, transcription et action résolutoire quelconques.

## **III/ CONDITIONS DU BAIL A CONSTRUCTION**

### 1/ Permis de construire

Le preneur s'engage à déposer le permis de construire dans un délai maximal de 6 mois à compter de l'acceptation de l'offre par la Commune.

### 2/ construction

Le preneur s'engage à construire ou à faire construire un équipement minimum de 3 salles et 450 fauteuils sur la parcelle cadastrée section AC N°998 (assiette maximale d'environ 2034 m<sup>2</sup>).

Le candidat peut proposer une emprise inférieure.

### 3/ Délai de construction

Le preneur s'engage à commencer les travaux dans un délai maximal de 12 mois à compter de la date de l'autorisation du permis de construire.

### 4/ Mise en exploitation

Le preneur s'engage à mettre l'équipement en exploitation dans un délai maximal de 24 mois à compter de la date de début des travaux.

### 5/ durée du bail

La durée du bail est fixée à 30 ans.

6/Transfert du compte de soutien et des droits

La commune est titulaire d'un compte de Soutien Financier de l'Etat à l'Industrie Cinématographique (SFEIC) dans le cadre de l'exploitation du cinéma à la Halle aux Grains.

Le preneur s'engage à racheter les droits capitalisés sur ce compte.

Le prix résultera du solde à la fin de la convention de Délégation de Service Public en cours.

A titre d'information, le solde, au 24/05/16 s'élève à 24 858 €.

7/Loyer

Compte tenu de la nature du bail, le loyer sera modique.

Celui-ci sera déterminé en fonction du projet du candidat et de l'avis du Service France Domaine.

Il tiendra également compte de la mise à disposition d'une salle au profit de la Commune éventuellement proposée par le candidat.

8/ Frais d'acte

Les frais d'acte seront à la charge du preneur.

9/ conditions suspensives

- obtention d'un prêt et des autres financements nécessaires au projet, la CDAC, et les autorisations d'urbanisme.
- Programmation Art et Essai en vue de l'obtention du label
- Transfert du compte ouvert au titre du SFEIC et des droits acquis

**IV/ DOCUMENTS ET PIECES A FOURNIR PAR LE CANDIDAT****A/ PROPOSITION D'UN PROJET**

Le projet soumis devra être compatible avec les objectifs de politique urbanistique et cinématographique de la Ville.

**➤ Urbanisme**

Le projet devra s'intégrer de manière harmonieuse à l'ensemble architectural de la zone Tufféry.

Il devra respecter l'application des règles d'urbanisme et montrer son adéquation avec les prescriptions techniques et urbanistiques du secteur.

Le candidat devra notamment respecter le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur (zone U1t) et de la ZPPAUP (ZP1-Centre Ville).

➤ **Projet cinématographique**

Le candidat devra produire une note sur son projet cinématographique, comprenant notamment ses engagements relatifs à la politique d'animation :

- Type de programmation annuelle (par genres, grand public, auteur, documentaires...)
- Projections tout public et jeune public Art et Essai
- Retransmission (opéras, ballets etc...)
- Relations aux associations locales
- Relations aux publics scolaires
- Projets partenariaux (région, département etc...)
- Projets thématiques, etc...
  
- Nombre de projections hebdomadaires
- Nombre de projections par jour

➤ **Montage financier et administratif de l'opération**

Le montage financier devra faire apparaître :

- le coût de l'opération (évaluation du coût du projet par grands postes de dépenses),
- Coût de la construction,
- plan de financement prévisionnel et détaillé de l'opération,
- modalités de financement (éventuellement apport en société, partenaires financiers...),
- durée et échéanciers des emprunts envisagés,
- Une simulation des 3 premières années d'exploitation du futur cinéma présentera toutes les sources de dépenses et recettes,
- Attentes du candidat concernant les financements à apporter des collectivités dans le cadre de la loi Sœur (investissement et fonctionnement),



**A tout moment la collectivité se réserve la possibilité de demander au candidat des compléments, précisions, etc...**

**B/ PIÈCES ADMINISTRATIVES**

➤ **Pour la présentation du projet dans sa globalité :**

- Une note technique décrivant les caractéristiques de l'équipement et son emprise foncière. Cette note pourra être accompagnée de schémas ou documents graphiques à la discrétion du candidat,
- références d'opérations comparables et de complexité équivalente,
- Une note méthodologique claire, pertinente et construite, décrivant son approche du projet dans toutes ses dimensions (architectural, cinématographique, pourquoi ce projet, comment, future gestion des salles, prêts ou locations éventuelles etc...),
- Calendriers de réalisation prévisionnelle pour l'ensemble du projet ,
- Un programme précisant les différentes phases de réalisation du projet.

➤ **Pièces à fournir justifiant les qualités et la capacité des candidats acquéreurs.**



Les candidats sont des personnes morales.

- Dénomination, capital social, siège social, coordonnées
- Nom du (ou des) dirigeants, du (ou des) représentants(s) légal(aux) ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s)
- Statuts à jour certifiés conformes par le candidat
- les pouvoirs de la personne représentant le candidat signataire de la lettre d'offre . Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat , notamment pour la signature du bail à construction.  
Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre.
- Extrait, de moins d'un mois, de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Registre des Métiers ou équivalent
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos. Si le candidat appartient à un groupe : nom du groupe
- Les trois derniers bilans de l'entreprise et les pièces fiscales permettant de vérifier que le candidat est en règle dans ses obligations fiscales et sociales



**A tout moment la collectivité se réserve la possibilité de demander au candidat des compléments, précisions, etc...**

#### **V/ LES CRITERES DE JUGEMENT DES OFFRES**

Une note de 0 à 20 sera attribuée à chaque candidat.

La notation s'effectuera en prenant en compte les critères suivants :

- Références sur des opérations de même nature (un dossier présentera les réalisations du candidat)	10 %
- Qualité technique et architecturale de l'offre (note méthodologique, note technique, programmation cinématographique, programme, calendrier...)	40 %
<u>Subventions loi Sueur</u> - Volume financier attendu de la part des collectivités pour : -investissement (construction) -fonctionnement (subvention annuelle et durée attendue en années)	50 %

**VI/ PRESENTATION DES OFFRES**

La lettre de proposition contenant l'offre de bail à construction doit être rédigée en français et signée par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

La transmission des offres doit être effectuée sous pli cachetée portant les mentions :

**NE PAS OUVRIR PAR LE SERVICE COURRIER – BAIL A CONSTRUCTION TERRAIN TUFFERY POUR LE FUTUR CINEMA**

**Dans l'enveloppe seront insérés les éléments suivants :**

- Justificatifs quant aux qualités et capacité du candidat
- Le présent cahier des charges, paraphé, daté et signé
- L'ensemble des documents visés aux articles susvisés concernant la capacité du candidat
- La fiche synthétique du candidat personne physique
- L'offre de bail à construction

Ces plis sont soit transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

Monsieur le MAIRE  
Service Patrimoine  
Hôtel de Ville – Cours de la République – BP 1100  
11400 CASTELNAUDARY

Les offres seront conservées en lieu sécurisé.

**VII/ DATE LIMITE DE DEPOT DES OFFRES**

**12 SEPTEMBRE 2016 à 12h00**

La date prise en compte est la date de réception par la Mairie de CASTELNAUDARY et non la date d'envoi, ni le cachet de la poste.

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixée ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus et seront retournés à leur expéditeur.

**VIII/ DELAI DE VALIDITE DES OFFRES FORMULEES PAR LES CANDIDATS**

Le délai de validité de l'offre est de trois mois.

L'offre de contracter est ferme, non modifiable et ne peut être rétractée.

Une lettre de la Commune, envoyée avec accusée de réception, informera les candidats de la suite donnée à leur offre.

**IX/ VISITE**

Les candidats peuvent visiter le bien à tout moment, celui-ci étant accessible par le domaine public.

**X/ DEROULEMENT DE LA PROCEDURE****A/ MODALITE DE PUBLICITE**

- Affichage sur le terrain objet de la vente et sur les lieux publics suivants :
  - Hôtel de Ville
- Insertion dans un journal d'annonces légales

**B/ ANALYSE DES OFFRES**

L'ensemble des offres sera analysé par la Commission Culture (commission élue lors de la délibération n° 212 du 7 juillet 2015) qui émettra un avis soumis en Conseil Municipal.

**C/NEGOCIATION DU BAIL A CONSTRUCTION**

Les clauses du bail seront adaptées en fonction des résultats de la négociation et de la délibération entérinant le choix du candidat.

**D/ REDACTION DU BAIL**

Le candidat accepte que le notaire rédacteur de l'acte du bail à construction soit le notaire conseil de la Ville : Maître Jean Pierre ESCOBAR, 2 rue Jean Baptiste de Maille 11400 CASTELNAUDARY.

Le preneur peut demander que le notaire de la Ville soit assisté d'un second notaire choisi par lui.

**E/ DECLARATION SANS SUITE**

La Ville se réserve la possibilité de ne pas donner suite au projet de bail à construction si elle estime que l'ensemble des offres reçues ne donnent pas satisfaction.

**XI/ OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES :**

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportunes pour faire une offre de bail à construction.

## **XII/ RECOURS**

Tous litiges et/ou contestations relatifs à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges relèvent de la compétence du tribunal compétent.

## **XIII/ ANNEXES**

Sont annexés à ce dossier :

- Le règlement de la zone U1t du règlement du PLU (annexe 1)
- Le règlement de la zone ZP1 du règlement de la ZPPAUP (annexe 2)
- Le plan de situation (annexe 3)

Les documents suivants sont communicables sur simple demande auprès de Laurence Vaysse, chargée de mission cinéma (tel : 04.68.23.69.10 ; [laurence.vaysse@ville-castelnaudary.fr](mailto:laurence.vaysse@ville-castelnaudary.fr)) :

- L'étude géotechnique de la parcelle
- L'étude acoustique du site
- Le plan topographique de la parcelle
- L'étude de marché de 2013

**Le Maire**

**Patrick MAUGARD**

Cahier des charges accepté par le candidat en date du.....

Signature et mention « lu et approuvé »



**Extrait cadastral**

N  
↑  
Echelle : 1:2000  
0 21 42 63 84 m  
Avertissement : toutes les informations de ce géoportail sont indicatives et n'ont aucune valeur officielle.