

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

Matière : Domaine et
Patrimoine

Sous matière : Autres
actes de gestion du
domaine privé

OBJET :

**CHOIX DU PRENEUR
SUITE A LA MISE EN
CONCURRENCE
POUR LE BAIL A
CONSTRUCTION
RELATIF AU FUTUR
CINEMA ET
AUTORISATION DE
SIGNATURE DE LA
PROMESSE DE BAIL**

LE NOMBRE DE CONSEILLERS
MUNICIPAUX EN SERVICE EST
DE 33

RENDU EXECUTOIRE

CONVOCATION CONSEIL
EN DATE DU : 17.11.2016

AFFICHAGE EN DATE
DU : 17.11.2016

PUBLICATION DE LA
PRESENTE EN DATE
DU :

30 NOV. 2016

Séance du Conseil Municipal du 23 novembre 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, SOL Philippe, 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, BUSTOS Jean-Paul, THOMAS-DAIDE Hélène, LINOU Stéphane, CHOPIN Marie-Christine, THOMAS Guy, ISSALYS Jeanne, THOMAS Eric, POUPEAU Nathalie, SERIS-MAHE DE TAURY Marion,

Formant la majorité des Membres en exercices.

Procurations :

Mme GUILHEM Evelyne donne procuration à Mme CATHALA-LEGUEVAQUES Nicole,

Mme RUIZ Patricia donne procuration à M. GREFFIER Philippe,

Mme SOULIER Agnès donne procuration à M. GUIRAUD Philippe,

Secrétaire : Mme EL KAHAZ Sarah,

La Commune de Castelnaudary a souhaité la construction et l'exploitation d'un nouveau cinéma sur l'espace Tufféry.

En effet, l'implantation de ce futur cinéma contribue, tout en dynamisant la zone Tufféry et en participant à l'extension du cœur de ville, à garantir à la population la continuité d'une activité cinématographique dans les meilleures conditions offertes par un équipement spécifique de qualité, exploité par une équipe de professionnels mettant en œuvre une programmation et des animations qualitatives.

Afin que la construction d'un véritable cinéma puisse être réalisée, la Ville a souhaité donner à bail à construction un bien relevant du domaine privé communal.

Par délibération du 7 juin 2016 n°2016-127, le Conseil Municipal a autorisé Monsieur le Maire à procéder à une mise en concurrence en vue d'un bail pour la construction du futur cinéma de Castelnaudary.

Monsieur le Maire informe l'assemblée du déroulement de la procédure :

- Communiqué sur le site internet de la Ville : du 14 juin au 13 septembre 2016
- Panneau d'affichage sur le terrain par les services techniques municipaux : du 20 juin au 12 septembre 2016
- Annonces légales dans les journaux locaux (Indépendant : le 16 juin 2016 ; La Dépêche du Midi : le 17 juin 2016)
- Ouverture des plis des 3 offres reçues par la Commission Culture, le 15 septembre 2016 : 2 offres recevables et 1 offre non recevable.

- analyse des premiers éléments des deux offres recevables par la Commission Culture le 7 octobre 2016
- information aux membres de la Commission Culture, de l'ensemble des éléments fournis par les deux candidats et de l'analyse définitive, le 14 novembre 2016.

Cette analyse est basée sur les critères pondérés précisés dans le cahier des charges relatif à la mise en concurrence pour le bail à construction du cinéma :

- La qualité technique et architecturale de l'offre : 40%
- Les références sur des opérations de même nature : 10%
- Les subventions encadrées par la loi Sueur : volume financier attendu de la part des collectivités pour l'investissement (construction), et le fonctionnement (subvention annuelle et durée attendue en années) : 50%

Monsieur le Maire indique que la Commission Culture a émis un avis favorable à l'offre présentée par la société SAGEC CINEMA, pour la construction d'un cinéma comprenant 3 salles (avec opportunité d'une 4ème salle), 451 fauteuils et un objectif de réalisation d'environ 4000 séances annuelles.

Il propose de confirmer ce choix et sollicite du Conseil Municipal l'autorisation de signer tous les documents afférents à ce bail aux conditions principales suivantes :

- Parcelle : un terrain à bâtir d'une emprise maximale de 2 034 m² à détacher de parcelle cadastrée section AC n° 998
- Durée : 30 ans
- Loyer : 2 000,00 Euros net (hors champs d'application de la TVA)
- Montant prévisionnel de la construction : 2 500 000.00 Euros HT
- Conditions suspensives :
 - Obtention du permis de construire purgé de tout recours des tiers avant le 31 décembre 2017
 - Autorisation de la Commission Départementale d'Équipement Commercial au plus tard le 31 avril 2017
 - Obtention de prêts et subventions avant le 30 novembre 2018 : prêt bancaire de 850 000 Euros, subvention auprès du Centre National du Cinéma de 350 000 Euros, subvention dite Avance de Soutien Financier majoré à 6 ans de 230 000 Euros, subventions d'investissement pour la construction auprès des collectivités territoriales d'un montant total de 750 000 Euros. Les dossiers de demande devront être déposés avant le 31 mai 2017.
 - Obtention de l'autorisation d'exercice du Centre National de Cinématographie avant le 30 novembre 2018. Le dossier sera déposé au plus tard le 30 janvier 2017
 - Obtention du transfert des droits acquis de Soutien Financier de l'Etat à l'Industrie Cinématographique acquis sur le compte de la Halle aux Grains de Castelnaudary au nouveau cinéma.
 - Engagement de l'obtention du label « art et essai » (à minima label Jeune Public) dans le cadre du versement des subventions.
 - Signature d'une convention avec la Commune portant sur les engagements et conditions pour l'obtention d'une subvention de fonctionnement encadrée par la loi « Sueur ». Le montant annuel prévisionnel a été estimé à 33 000 Euros HT révisable à la baisse sans pouvoir être inférieur à 3000 Euros HT, ou à la hausse sans pouvoir toutefois dépasser le plafond fixé à 63 000 Euros HT.

➤ Conditions particulières :

- Engagement de construction du complexe cinématographique conforme à l'offre présentée et acceptée par la Commune
- Les travaux commenceront avant le 31 janvier 2018 pour s'achever avant le 30 novembre 2018
- Les constructions deviendront à la fin du bail propriété de la Commune
- Un droit de préférence sera accordé au preneur si la Commune décide de louer l'immeuble à la fin du bail
- La Commune s'engage à verser pendant toute la durée du bail à construction, la subvention de fonctionnement encadrée par la loi « Sueur » dont les engagements et conditions seront fixés dans une convention à intervenir

LE CONSEIL MUNICIPAL APRES AVOIR DELIBERE

APPROUVE l'offre présentée par la Société SAGEC – CINEMA conformément au choix proposé par la Commission Culture,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les documents afférents au bail à construction et notamment l'acte authentique,

INDIQUE qu'une promesse synallagmatique du bail à construction aux conditions énumérées ci-dessus interviendra entre la Société SAGEC – CINEMA et la Commune,

PRECISE que les engagements sur la programmation feront l'objet d'une convention de partenariat qui sera annexée au bail à construction,

PRECISE qu'une division avec déclaration préalable ou permis d'aménager sera effectuée par un géomètre expert afin de définir exactement les limites du terrain. Les honoraires seront à la charge à la Commune,

PRECISE que les honoraires du notaire seront à la charge de la Commune.

*ADOpte PAR 31 VOIX POUR
2 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.

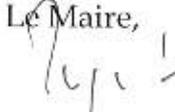
CASTELNAUDARY, le 23 novembre 2016.

Ampliation faite le : 23 NOV. 2016
Certifiée exécutoire par réception en Préfecture le : 23 NOV. 2016
Par publication le : 30 NOV. 2016
Par délégation, Le Directeur Général des Services

Hervé ANTOINE



Le Maire,


Patrick MAUGARD

Accusé de réception de Préfecture du 28/11/2016
N°011-211100763-20161123-2016-324D-DE