

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PIÉMONT OLORONNAIS

REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

SÉANCE DU 07 AVRIL 2016

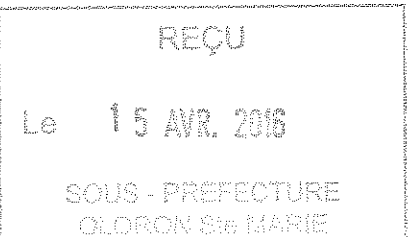
Présents : MM. BERNOS, MORA, LEES, CAS AUX-BIC, CASABONNE, BARRERE-MAZOUAT, Mme ARTIGAU, Mme SAGE, TEULADE, Mme VOELTZEL, IDOIBE, LABORDE, LAPRUN, KELLER, SOUMET, AURISSET, Mme HIRSCHINGER, Mme BESSONNEAU, OXIBAR, Mme MENE-SAFRANE, Mme FOIX, LACRAMPE, Mme DEL PIAN TA, Mme MICHAUT, ADAM, Mme BONNET, Mme CARDON, Mme POTIN, LABARTHE, Mme GASTON, GAILLAT, BAREILLE, Mme MIQUEU, TERUEL, Mme MIRANDE, GUERY

Pouvoirs :

Madeleine COIG	à	Joseph LEES
Marianne PAPAREMBORDE	à	Laurent KELLER
Jean-Jacques DALL'ACQUA	à	Denise MICHAUT
Gérard ROSENTHAL	à	Maité POTIN
Valérie SARTOLOU	à	Michel ADAM
Bernard UTHURRY	à	Aimé SOUMET
Aurélié GIRAUDON	à	Robert BAREILLE

Excusés : France JAUBERT-BATAILLE, Gérard LEPRETRE, Hervé LUCBEREILH, Pierre SERENA, Didier CASTERES, Aracéli ETCHENIQUE

RAPPORT N° 160407-25-DEV-



CINEMA LE LUXOR : ENGAGEMENT D'UNE ETUDE FINANCIERE ET JURIDIQUE

M. OXIBAR indique que depuis de nombreuses années, la Communauté de Communes du Piémont Oloronais soutient le Cinéma Le Luxor par le biais d'une subvention annuelle de 25 000 €, attribuée dans le cadre de la loi SUEUR qui permet d'aider les cinémas labellisés Art et Essais sous certaines conditions aussi bien en termes de fonctionnement que d'investissement. Ce dispositif n'a pas été abrogé par la loi NOTRE.

Courant 2014, les propriétaires du Cinéma, les frères PARIS, ont fait part à la CCPO de leur projet de réhabilitation et de mise en conformité des 3 salles existantes, et de création d'une 4^{ème} salle.

Ce projet a fait l'objet d'une étude de marché pour confirmer notamment la viabilité de la 4^{ème} salle. Il s'élève à environ 3 100 000 € HT et comprend :

- La rénovation des 3 salles,
- La construction de la salle 4 (après acquisitions foncières et démolitions)
- La mise en accessibilité,
- Le réaménagement du hall existant,
- La construction d'un bar,
- Les sanitaires,

- Des bureaux,
- L'assurance dommage ouvrage
- Le matériel de projection (le matériel des salles existantes sera récupéré)
- Les taxes diverses et branchements.

Pour mener à bien leur projet, les gérants ont sollicité la CCPO pour les aider, aussi bien techniquement que financièrement.

Les services de la CCPO ont travaillé avec les frères PARIS pour envisager les solutions possibles. Plusieurs scénarii ont été évoqués :

- La totalité de l'investissement est porté par la SARL PARIS
- La CCPO réalise la totalité de l'investissement, et en confie ensuite l'exploitation par le biais d'une Délégation de Service Public
- Les frères Paris cherchent un autre investisseur autre (tiers privé)
- Un portage mixte est opéré, via un bail à construction par exemple.

A l'issue de la réflexion, le projet a été présenté le 10 février 2016 en Bureau, lequel a reconnu le bien-fondé de l'intérêt communautaire de ce projet structurant pour le territoire, mais a souhaité, avant toute prise de décision, de faire réaliser une étude de faisabilité juridique et financière, notamment sur l'hypothèse d'un bail à construction ou toutes autres possibilités.

A cet égard, précisons que le principe du bail à construction consiste dans le fait que la collectivité (en l'occurrence la CCPO) achèterait le terrain et les murs pour les mettre à la disposition d'un privé (en l'espèce, les frères PARIS), qui porterait alors l'investissement, et capterait les subventions (Centre National du Cinéma notamment).

Cette mise à disposition peut se faire au travers d'un bail à construction de 18 à 99 ans, à l'issue duquel la propriété du bien revient au bailleur.

L'étude en question pourrait être confiée à Maître Jerry KIMBOO, Avocat, spécialisé en matière de stratégie de services publics locaux et en montage de projets, pour un montant de 9 000 € TTC, comprenant deux phases :

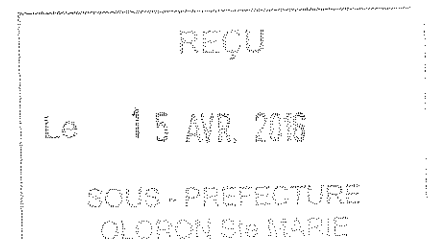
Phase 1 : Etude juridique et financière (analyse des solutions, impact juridique et financier du bail) : 3 600 € HT, soit 4 320 € TTC

Phase 2 (optionnelle) : Rédaction du bail à construction : 3 900 € HT, soit 4 680.00 € TTC

En parallèle, les services de France Domaines seront sollicités pour établir une estimation de la valeur vénale de l'ensemble des bâtiments et terrains nécessaires à la réalisation du projet.

Oui cet exposé,

Le Conseil Communautaire, à l'unanimité



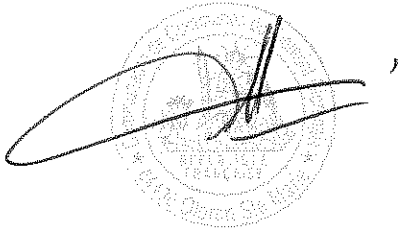
- **REAFFIRME** son intérêt pour le maintien et le développement du cinéma Le Luxor, équipement structurant du territoire
- **AUTORISE** Monsieur le Président à confier l'étude de faisabilité juridique et financière du projet de réhabilitation et extension du Cinéma Le Luxor, à Maître Jerry KIMBOO, Avocat, et régler les frais afférents
- **PREVOIT** les crédits de la phase 1 de l'étude sur le budget primitif 2016
- **ADOpte** le présent rapport

Ainsi délibéré à OLORON STE MARIE, le dit jour 07 avril 2016

Suivent les signatures

Affiché le 19/04/2016

Le Président



Daniel LACRAMPE

REÇU
Le 15 AVR. 2016
SOUS - PREFECTURE
OLORON Ste MARIE