

L'an deux mille vingt-deux, le 11 du mois d'avril à 18 heures, le Conseil Municipal de Cenon, régulièrement convoqué par courrier en date du 5 avril 2022, s'est assemblé à la Salle du Conseil Municipal à Cenon, sous la présidence de Monsieur Jean-François EGRON, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 35
Nombre de pouvoirs : 6

Nombre de conseillers présents : 28
Nombre de conseillers votants : 34

Etaient Présents : Jean-François EGRON, Michaël DAVID, Laïla MERJOUÏ, Dominique ASTIER, Huguette LENOIR, Jean-Marc SIMOUNET, Fernanda ALVES, Laurent PERADON, Marie HATTRAIT, Cihan KARA, Hürizet GÜNDER, Alexandre MARSAT, Patrice BUQUET, Max GUICHARD, Patrice CLAVERIE, Seye SENE, Claudine CHAPRON, Marjorie CARVEL, Fatiha BARKA, Ingrid LAFON, Anne LEPINE, Léa RAINIER, Florence DAMET, Olivier COMMARIEU, Fabrice MORETTI, Jean-Pierre BERTEAU, Fabrice DELAUNE, Christine HERAUD.

Absents ou excusés ayant donné pouvoir : Anne LAOUILLEAU ayant donné pouvoir à Monsieur le Maire, Gérard CASTAIGNEDE ayant donné pouvoir à Monsieur Max GUICHARD, Ludovic ARMOËT ayant donné pouvoir à Madame Laïla MERJOUÏ, Saïd SAÏDANI ayant donné pouvoir à Monsieur Dominique ASTIER, Jérémy RINGOT ayant donné pouvoir à Monsieur Patrice BUQUET, Philippe TARDY, Yannick POULET ayant donné pouvoir à Monsieur Fabrice MORETTI.

Objet | Construction et exploitation d'un cinéma « d'Art et d'Essai » - mise à disposition du château Palmer par bail emphytéotique administratif au profit de la société UTOPIA Saint Siméon

La Commune de Cenon a reçu de la société UTOPIA une manifestation d'intérêt spontanée en vue de l'occupation du domaine public communal pour la construction et l'exploitation d'un cinéma « d'Art et d'Essai » au château Palmer, rue Aristide Briand à Cenon.

La ville a lancé une consultation sous la forme d'un appel à manifestation d'intérêt concurrent afin de pouvoir désigner l'opérateur économique avec lequel conclure un bail emphytéotique administratif.

Par délibération du 15 décembre 2021, le Conseil Municipal a retenu le projet présenté par la société UTOPIA SAINT SIMEON et autorisé le maire à entrer en négociation avec cette société pour déterminer les modalités du bail emphytéotique administratif.

En l'absence d'offre cinématographique sur le territoire, le projet de la société UTOPIA Saint Simeon contribuera à l'attractivité culturelle et économique de la commune, tout en garantissant la valorisation du patrimoine architectural du château Palmer.

Il a dès lors été convenu les modalités suivantes dans le cadre du bail emphytéotique administratif :

- Une durée de 99 ans ;
- Un loyer annuel de 1000 euros ;
- La réalisation par le preneur des travaux de construction permettant l'exploitation d'un cinéma au sein du bâtiment ;

Il convient de préciser que France Domaine, par avis du 19 janvier 2022, préconisait une redevance annuelle de 19 401 €. Toutefois, compte tenu des caractéristiques du bâtiment, le projet de construction impose des investigations et travaux importants, dont le montant total est estimé à 2 993 131 €. Aussi, il vous est proposé une redevance annuelle de 1000 euros en contrepartie des travaux réalisés par le preneur pour cette opération.

Il est précisé que les frais notariés seront à la charge de la société UTOPIA Saint Simeon. Par ailleurs, en fin de bail, les constructions et aménagements réalisés par le preneur deviendront la propriété de la ville de Cenon.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de son affichage et de sa réception par le représentant de l'Etat.

La conclusion du bail étant conditionnée à la réalisation de conditions suspensives, il sera passé une promesse de bail préalablement à la signature du bail emphytéotique administratif.

Les conditions suspensives contenues dans la promesse de bail sont les suivantes :

- obtention par le preneur du permis de construire sur le bien objet des présentes ;
- l'absence ou la purge de recours gracieux ou contentieux, ou de déféré préfectoral contre l'arrêté de permis de construire ;
- l'absence ou la purge de recours gracieux ou contentieux, ou de déféré préfectoral contre la présente délibération du 11 avril 2022 autorisant la conclusion du bail ;
- l'obtention des financements par la société UTOPIA SAINT SIMEON afin de mener son projet à son terme, pour un montant global de 2 500 000 €.

A défaut de réalisation des conditions suspensives, la promesse de bail pourra être soit prorogée après accord des parties, soit réputée caduque.

Il est à noter que ce bien fait à ce jour l'objet d'une convention de mise à disposition au profit de l'Office culturel de l'animation de Cenon (OCAC). La Commune s'oblige à faire son affaire de la résiliation de cette convention avant la signature du Bail définitif, selon le planning annexé à la présente délibération.

Vu l'ordonnance n° 2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment les articles L. 2122-1-1 et L 2122-1-4 et suivants,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2021-107 du 4 octobre 2021,

Vu l'appel à manifestation d'intérêt publié le 5 octobre 2021,

Vu l'avis de la Commission d'attribution en date du 7 décembre 2021,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2021-151 du 15 décembre 2021,

Vu l'avis de France Domaine du 19 janvier 2022,

Considérant la volonté de la commune de Cenon de soutenir un projet d'initiative privée permettant d'assurer localement une exploitation cinématographique « d'Art et d'Essai » dans un quartier qui en est dépourvu ;

Considérant que le Château de Palmer, propriété de la ville de Cenon, permet l'exploitation de cette activité tout en garantissant la conservation du patrimoine concerné ;

Considérant que le projet de la société UTOPIA Saint Simeon prévoit la création et l'exploitation d'un cinéma « d'Art et d'essai » au sein du château Palmer, à savoir 3 salles de cinéma, tout en conservant l'aspect extérieur du bâtiment ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré par,

34 voix pour

0 abstention

0 voix contre

Approuve la mise à disposition par bail emphytéotique administratif du château Palmer aux conditions susvisées ;

Autorise le Maire à signer la promesse de bail emphytéotique administratif ci-annexée, le bail emphytéotique administratif à venir, ainsi que tout document y afférent.

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

Ont signé au registre les membres présents.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

033-213301195-20220411-2022-47-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 19/04/2022

Publication : 19/04/2022

Jean-François EGRON

Maire de Cenon

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de son affichage et de sa réception par le représentant de l'Etat.