

Le Cinéma le Capitole : le devoir démocratique de détenir le scénario complet !

Le Mercredi 15 décembre 2021

Monsieur, le Maire, je suis confus et très surpris que vous nous fassiez part d'éléments nouveaux d'une très grande importance qui influent considérablement sur le projet du Capitole au point de ne plus être la seule construction d'un actif culturel mais une opération d'aménagement d'un quartier complet. La commission des finances s'est tenue il y a moins de 48h avec le sujet majeur du Capitole à traiter et vous ne nous avez pas fait part de ces informations alors que manifestement vous les déteniez. A quoi sert alors cette commission des finances ? Ce n'est pas du tout notre approche responsable du débat démocratique.

Nous vous remercions monsieur le maire de permettre à un membre de notre groupe de faire partie de la commission d'appel d'offres élargie relatif au projet du Capitole. Plus ce projet sera analysé et porté collectivement, plus il sera réussi car nous le devons notamment à toutes les Mauritiennes et tous les Mauritiens et en mémoire de l'acteur Jean Paul Belmondo qui nous a quittés récemment.

Egalement, nous sommes très heureux que votre majorité ait fait un virement sur l'aile à 180° concernant le capitole qui jusqu'en 2009 n'était pas considéré comme un actif de rayonnement culturel pour la ville, au point qu'un permis de construire et donc de démolition avait été accordé à la SCI Résidences Franco-Suisse pour une vingtaine de logements. Ce n'est pas une critique, juste une présentation des faits et changer d'avis sur un projet aussi structurant et ambitieux démontre maturité et responsabilité de la gestion des deniers publics et dans la protection de biens culturels.

Il aura fallu l'intervention et le lobbying pugnace d'une association pour casser ce permis et en vue de faire renaitre le Capitole pour qu'un dialogue entre elle et l'exécutif municipal s'instaure. Le dialogue est bien présent et la ville a racheté le Capitole pour une somme très importante, près de 2 M€. Il s'agit de l'argent des Mauritiennes et Mauritiens qu'il convient de faire fructifier au travers d'un projet qui doit présenter le maximum de chance de réussite et donc le moins de risque possible tant dans le montage financier que dans une offre culturelle pérenne et ouverte au plus grand nombre au travers de l'exercice subtil à la fois en se différenciant des grandes majors tout en garantissant un équilibre financier. Ce qui doit nous interroger sur l'opportunité du caractère exclusif d'un cinéma et non d'un actif à l'offre culturelle plus large avec la possibilité de sièges amovibles et rétractables pour accueillir d'autres manifestations sources de rémunération.

Je vous invite chers conseillers et conseillères à voir par exemple les vidéos de l'offre de sièges amovibles de la société espagnole Figueras.

Sur ce point Monsieur le Maire, nous craignons pour reprendre une expression à la Audiard que le projet du Capitole qui nous est présenté, l'est de façon puzzle.

En effet, nous sommes déçus que l'on doive se prononcer sur un schéma de construction déjà acté après avoir déjà abordé dans une précédente mandature et sans réelle logique, un mode d'exploitation sous la forme d'une SEMOP, d'ailleurs est-ce encore le cas ? Ce n'est pas la vision exemplaire que nous avons du débat démocratique sur des sujets aussi structurants et à fort impact pour les finances de la ville. Or ce dernier exige dans une telle assemblée que la nôtre, de pouvoir avoir la capacité d'arbitrer sur plusieurs montages. Si c'est pour valider un schéma déjà acté, non exempt de critiques, cela revient à faire de notre assemblée un simple lieu de vote automatique favorable à toute décision sans apport de réflexion, de valeur ajoutée et d'analyse comparée des avantages et inconvénients de telle ou telle solution.

Le projet est le suivant :

- *Réhabilitation du RDC pour la partie affectée au cinéma qui demeure la propriété de la ville. Les aménagements intérieurs propres à son futur mode d'exploitation ne faisant pas partie du projet.*
- *Création de deux étages de logement dans le gabarit actuel, ces étages ayant vocation à être cédés à l'opérateur retenu qui devra en réaliser la valorisation.*

Nous comprenons que la ville va convenir d'un prix de cession au promoteur en vue de la création de deux étages de logements, qui devra trouver un point d'équilibre avec celui lié au financement des travaux du cinéma payé par la ville auprès de cet opérateur. Le mot « vraisemblablement » utilisé montre que l'opération reste encore très approximative sur les prix. Au regard des enjeux, cela manque selon nous de rigueur.

Cela veut donc dire que la ville est susceptible, en plus du foncier et du bâti qui a été acheté, de devoir assurer à nouveau un financement de réhabilitation construction dans l'éventualité où le point d'équilibre n'aurait pas été trouvé ou s'il l'a été, que des événements viennent le contrarier. Je rappelle que le promoteur aura tout intérêt à payer au plus bas pour maximiser sa marge et couvrir tout risques lors de la cession des logements par lots à des particuliers. Imaginons que le point d'équilibre n'est pas trouvé, que se passe t-il ? En effet, le promoteur ayant intérêt à diminuer son prix d'achat. Les intérêts de la mairie sont inverses. Cela revient à renchérir le foncier et donc indirectement à faire augmenter le prix

d'achat des biens immobiliers pour les futurs résidents particuliers et donc à faire monter le prix du M2 sur la zone. Est-ce bien raisonnable ?

Le point analysé ici ne couvre pas la thématique exploitation or celle-ci est capitale pour comprendre la dynamique des flux financiers et de l'équilibre financier de l'opération dans sa globalité et dans la durée, au-delà de la simple phase de construction. Qui va assurer l'aménagement et le mode d'exploitation du cinéma ? Cet élément d'appréciation doit être au contraire connu par cette assemblée pour avoir une vision fine d'ensemble. Est-ce à dire que la ville va financer ou co-financer l'aménagement d'exploitation ?

Car en l'état, j'ai un peu l'impression que la priorité qui est donnée est plus celle de trouver un équilibre financier à court terme dans le montage ville / promoteur que celle liée aux modalités d'exploitation qui sont tout aussi fondamentales. Car la finalité première est bien d'exploiter un cinéma. Or dans le schéma qui nous est présenté, le risque est de constater que l'analyse de l'offre culturelle n'interviendra que dans un second temps. Il ne faudrait pas que la ville se retrouve dans l'absolu avec deux espaces vides qui n'intéressent aucun exploitant. Il est fondamental que la ville se fasse conseiller le plus en amont possible des travaux par une assistance en maîtrise d'ouvrage déléguée experte en bien culturels et construction de cinémas. C'est ce que l'on voit dans tous les cinémas qui ont été construits ou aménagés récemment dans des villes moyennes sur le territoire national (ID Ciné en partenariat avec VEO Ciné).

Projetons-nous dans le futur : une fois les logements cédés à des propriétaires privés, cela veut-il dire que la ville, propriétaire du cinéma, va se retrouver en copropriété avec leurs occupants ? C'est bien cela ? Si oui, en fonction des modalités d'exploitation et de l'identité de l'exploitant, la gestion des risques peut être plus ou moins bien couverte. Si la ville en vient même à exploiter ou co exploiter le cinéma, elle sera prise en étau au travers d'intérêts contradictoires, à savoir un co-propriétaire qui devra arbitrer sur une ligne de crête très étroites entre la maximisation de ses retours financiers auprès de l'exploitant et celui de l'intérêt collectif des autres copropriétaires. Quand il faudra arbitrer, qui privilégier ? Très difficile.

Partant de ces différents constats, le projet envisagé par la ville est celui de la commande publique qui prévoit la faculté de conclure un marché de conception-réalisation. Nous comprenons que le marché de conception-réalisation permet ainsi de confier à un opérateur économique une mission portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux.

Mais pourquoi d'autres schémas n'ont-ils pas été mis sur la table, surtout par souci de simplification du montage financier, de diminution des risques et de contentieux avec tout tiers ?

- 1) Pourquoi ne pas laisser le cinéma dans son jus tel qu'il est, comme à l'origine ? C'est-à-dire sans ajout de logements privés, et de le rendre le plus multi-opérationnel et le plus polyvalent possible sans risque de gêne immédiate avec des co-propriétaires privés !
- 2) En termes de proposition, pourquoi le montage d'un bail à construction d'un bien culturel n'a-t-il pas été envisagé ?

Le bail à construction est un bail de longue durée qui engage un locataire à édifier des constructions nouvelles ou modifiées sur un terrain appartenant au propriétaire moyennant le versement ou non d'un loyer. Cela permet la dissociation de la propriété et de l'utilisation du sol.

Le bail à construction, consenti pour une durée comprise entre 18 et 99 ans, oblige à titre principal le preneur à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et confère au preneur un droit réel immobilier. Le preneur est propriétaire des constructions édifiées, il doit les conserver en bon état d'entretien et en supporter les charges et réparations pendant toute la durée du bail. A l'issue, le bailleur en devient propriétaire en fin de bail et profite de toutes les améliorations apportées. Le bailleur peut toujours poursuivre la relation contractuelle en DSP. Le bail à construction suppose le paiement d'un loyer par le preneur. L'une des caractéristiques de ce contrat est que les loyers peuvent être payés en nature, notamment par la remise d'immeubles en fin de bail, voire au cours de celui-ci.

En parallèle, Un cahier des charges très strict peut être rédigé quant à la programmation d'art et essais qui doit être assurée au grand public.

Cela ne coûte rien à la ville et cette dernière se voit propriétaire d'un bien clé en main pour l'exploitation pleine et entière d'un tiers qu'elle encadre contractuellement dans l'offre programmatique. Pour finir l'avantage d'un promoteur immobilier spécialisé en bien culturels travaillant de concert le plus en amont avec un exploitant (ex du tandem ID Cine et VEO ciné qui a construit de nombreux cinémas indépendants) permet à la ville de rien financer de plus et de vérifier le plus en amont possible la faisabilité du projet avant tout travaux tout en calibrant la durée du bail en fonction du nombre d'entrée et de la tarification prévisionnelle. La seule étude du cabinet Hexacom, qui est une étude réactualisée de celle menée 1997, ne peut suffire à elle seule alors que la densité de l'offre cinématographique à proximité de notre ville a augmenté et que les nouvelles consommations media post covid ont profondément bouleversé les usages.

Oui pour le Capitole, oui pour sa renaissance, oui pour une offre culturelle la plus large, la plus riche et la plus accessible possible. Monsieur le maire, nous serons toujours dans une approche constructive et vous vous pouvez compter sur notre travail en commission pour faire aboutir ce projet. Mais nous regrettons le choix unique de montage qui nous est offert.

Patrick GRANGE

Conseiller Municipal de Saint-Maurice