



**CONSEIL MUNICIPAL
EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS**

**Séance du 16 juillet 2020 (18h00)
Salle Montgolfier - Hôtel de ville**

Nombre de membres	:	33
En exercice	:	33
Présents	:	29
Votants	:	33
Convocation et affichage	:	10/07/2020
Président de séance	:	Monsieur Simon PLENET
Secrétaire de séance	:	Madame Stéphanie BARBATO-BARBE

Etaient présents : Simon PLENET, Maryanne BOURDIN, Michel SEVENIER, Edith MANTELIN, Clément CHAPEL, Jérémy FRAYSSE, Assia BAÏBEN, Antoine MARTINEZ, Danielle MAGAND, Aurélien HERRERO, Gracinda HERNANDEZ, Patrick SAIGNE, Bernard CHAMPANHET, Marc-Antoine QUENETTE, Nadège COUZON, Pascal PAILHA, Sophal LIM, Jamal NAJI, Claudie COSTE, Denis NEIME, Jérôme DOZANCE, Stéphanie BARBATO-BARBE, François CHAUVIN, Romain EVRARD, Juanita GARDIER, Catherine MICHALON, Catherine MOINE, Eric PLAGNAT, Lokman ÜNLÜ.

Pouvoirs : Frédéric GONDRAND (pouvoir à Romain EVRARD), Laura MARTINS PEIXOTO (pouvoir à Simon PLENET), Antoinette SCHERER (pouvoir à Michel SEVENIER), Cyrielle BAYON (pouvoir à Stéphanie BARBATO-BARBE).

**CM-2020-142 - AFFAIRES IMMOBILIÈRES ET FONCIÈRES - AFFAIRES
IMMOBILIERES ET FONCIERES- RIVES DE FAYA - ÉCHANGE FONCIER PAR
ACQUISITION D'UN LOCAL À USAGE DE CINÉMA ET CESSION D'UN
TÈNEMENT IMMOBILIER POUR LA CONSTRUCTION D'UN COMPLEXE
CINÉMATOGRAPHIQUE ENTRE LA COMMUNE D'ANNONAY ET LA SOCIÉTÉ
CINÉ CIMES**

Rapporteur : Monsieur François CHAUVIN

La société Ciné Cimes est propriétaire de locaux situés 32B avenue de l'Europe à Annonay où elle y exploite le cinéma « Les Nacelles » doté de 4 salles. Souhaitant développer son activité, et face à l'impossibilité d'étendre les locaux actuels, une réflexion a été menée en lien avec la commune d'Annonay pour identifier les sites potentiels d'implantation d'un nouveau complexe cinématographique en centre-ville.

Un tènement immobilier localisé au 63 avenue Jean Jaurès à ANNONAY a été sélectionné, celui-ci hébergeait jusqu'alors la Maison des Jeunes et de la Culture qui a déménagé depuis dans de nouveaux locaux. La commune d'Annonay a fait mener des travaux de démolition, préalable nécessaire à la mise à nue de l'emprise foncière, afin de permettre la cession de celle-ci au profit de la société Ciné Cime pour la construction du nouveau complexe cinématographique.

Une convention opérationnelle a été signée le 20 mai 2019 entre la commune d'Annonay et la société Ciné Cimes afin de définir les conditions de collaboration des parties ainsi que les modalités techniques, juridiques et financières des opérations préalables nécessaires au projet territorial de construction d'un complexe cinématographique avenue Jean Jaurès à Annonay.

Cette cession sera assujettie au transfert de propriété des murs du cinéma les Nacelles situé 32B avenue de l'Europe à Annonay, au profit de la commune d'Annonay. Cette opération d'échange foncier permettra à la société Ciné Cimes de construire un nouveau complexe cinématographique en centre-ville par la mobilisation

d'investissements privés, et à la commune d'Annonay de maîtriser le devenir foncier de l'ancien cinéma.

Les parcelles appartenant à la commune d'Annonay et proposées à la cession au profit de la société Ciné Cimes ont fait l'objet d'un document d'arpentage établi par le cabinet de géomètres Julien et Associés en date du 15 janvier 2020. Les parcelles concernées sont les parcelles AK 222, AK 224, AK 219, AK 230, AK 228, AK 226, AK 220 pour une surface totale de 4 528 m².

Compte-tenu du fait que cette emprise foncière est une dépendance du domaine public de la commune d'Annonay, lequel est inaliénable et imprescriptible, il est nécessaire, au préalable à tout projet de cession, selon les dispositions de l'article L2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, de constater, dans un premier temps, la désaffection matérielle conditionnant la sortie du domaine public de celle-ci, liée à la cessation de toute activité à usage direct du public, et dans un second temps, de prononcer son déclassement du domaine public communal.

Conformément à l'article L141-3 du code de la voirie routière, « *les délibérations concernant le classement ou le déclassement sont dispensées d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie* ». Cette opération ne porte pas atteinte aux fonctions de desserte et de circulation, le déclassement de l'emprise foncière intégrée au domaine public de la commune d'Annonay ne fera pas l'objet d'une enquête publique.

Les murs du cinéma Les Nacelles d'une surface totale de 674 m², appartenant à la société Ciné Cimes et concernée par la cession au profit de la commune d'Annonay sont situés sur la parcelle AX 774.

Par avis en date du 17 mars 2020, les services de France Domaine ont estimé à 340 000 € la valeur vénale de chaque bien, soit 74 € HT le m² pour la cession des parcelles AK 222, AK 224, AK 219, AK 230, AK 228, AK 226, AK 220, ainsi que 500 € par m² et 650 € par fauteuil pour l'acquisition des murs du cinéma les Nacelles sur la parcelle cadastrée AX 774.

Compte-tenu de l'intérêt général du projet et de l'équivalence de valeur vénale des deux ensembles immobiliers, il est proposé la réalisation d'un acte d'échange foncier sans souche entre la commune d'Annonay et la société Ciné Cimes, ou toute autre personne morale qui viendrait se substituer à celle-ci pour la construction du complexe cinématographique.

Une convention de mise à disposition à titre précaire et gratuit sera signée entre la commune d'Annonay et la société Ciné Cimes afin de permettre à celle-ci de continuer à exploiter son activité cinématographique dans les murs qui deviendront la propriété de la commune d'Annonay, jusqu'au déménagement définitif de l'activité dans le nouveau complexe cinématographique.

Les frais de notaire pour la rédaction des actes seront partagés pour moitié entre la commune d'Annonay et la société Ciné Cimes.

CONSIDÉRANT l'intérêt général du projet, la poursuite du travail engagé dans la dynamisation des Rives de Faya et l'opportunité de maintenir un complexe cinématographique en centre-ville,

CONSIDÉRANT le document d'arpentage ainsi que le plan de division établis le 15 janvier 2020 par le cabinet de géomètres Julien et Associés,

CONSIDÉRANT l'avis des services de France Domaine du 07 mars 2020 estimant lesdits biens à 340 000 € de chaque bien, soit 74 € HT le m² pour la cession des parcelles AK 222, AK 224, AK 219, AK 230, AK 228, AK 226, AK 220, ainsi que 500 € par m² et 650 € par fauteuil pour l'acquisition des murs du cinéma les Nacelles sur la parcelle cadastrée AX 774.

VU la convention opérationnelle du 20 mai 2019 entre la commune d'Annonay et la société Ciné Cimes,

VU l'article L2141-1 du Code général de la propriété des personnes publiques,

VU l'article L141-3 du Code de la voirie routière,

VU l'avis favorable de la commission finances, ressources humaines et administration générale du 8 juillet 2020

VU l'avis favorable de la commission cadre de vie, développement durable et attractivité du 7 juillet 2020

DÉLIBÉRÉ

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré, et à l'unanimité

CONSTATE préalablement la désaffection et le déclassement de l'emprise foncière concernée par le projet du complexe cinématographique conformément au document d'arpentage et au plan de division établis par le cabinet de géomètres Julien et Associés,

INTÉGRE le foncier afférant dans le domaine privé de la commune d'Annonay avec dispense d'enquête publique préalable pour son déclassement du fait de sa nature autre que de la voirie,

ACCEPTE l'échange foncier sans soultre à opérer entre la commune d'Annonay et la société Ciné Cimes par la cession des parcelles AK 222, AK 224, AK 219, AK 230, AK 228, AK 226, AK 220 pour un montant de 340 000 euros toutes taxes comprises, et l'acquisition des murs du cinéma « Les Nacelles » sur la parcelle AX 774 pour un montant de 340 000 euros toutes taxes comprises,

PRÉCISE que les frais de notaire pour la rédaction des actes seront partagés pour moitié entre la commune d'Annonay et la société Ciné Cimes,

AUTORISE Monsieur le Maire ou l'élu en charge du dossier à signer toutes les pièces nécessaires à la régularisation de cette transaction.

Fait à Annonay le : 23/07/20
Affiché le : 23/07/20
Transmis en sous-préfecture le : 23/07/20

Pour extrait certifié conforme au
registre des délibérations du
CONSEIL MUNICIPAL
Le Maire

Simon PLENET

REÇU A LA
SOUSS-PRÉFECTURE
DE TOURNON-SUR-RHÔNE LE

23 JUIL. 2020



**CONVENTION OPÉRATIONNELLE
ENTRE LA COMMUNE D'ANNONAY
ET LA SOCIÉTÉ CINÉ CIMES**

**Site avenue Jean Jaurès / Combe du Prieuré
07100 ANNONAY
(P001)**

Entre

La Commune d'Annonay, représentée par sa Maire en exercice, Antoinette SCHERER, dûment habilitée et agissant au nom de ladite commune en vertu de la délibération n° CM-2017-349 du 18 décembre 2017, ci-après dénommée « la Commune »

d'une part,

Et

La société CINE CIMES représentée par son Directeur général, Monsieur Adrien BAUD, pouvant se substituer toute personne physique ou morale pour l'exécution de tout ou partie de la présente convention opérationnelle, ci-après dénommée « la Société Ciné Cimes »

d'autre part,

Préambule

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

La présente convention a pour objet de définir les conditions de collaboration des parties de sorte que puissent être mises en œuvre les mesures foncières nécessaires au projet territorial de construction d'un complexe cinématographique avenue Jean Jaurès à Annonay.

La Société Ciné Cimes est actuellement propriétaire de locaux avenue de l'Europe à Annonay et y exploite le cinéma « Les Nacelles » présentant une offre de 4 salles. Au regard d'une étude de marché, le groupe souhaite modifier et développer son offre par la création d'un complexe cinématographique de 7 salles, d'une capacité totale d'environ 1 000 fauteuils, répondant aux normes multiplexe (son, gradins, écrans, 3D, laser, ...), d'un ciné-café et d'autres prestations, en centre-ville d'Annonay. Ce projet est un atout essentiel pour l'attractivité d'Annonay et pour la vie de la cité.

Face à l'impossibilité d'étendre les locaux actuels du cinéma, une réflexion a été menée en lien avec la Ville à l'échelle du centre-ville pour identifier les sites potentiels d'implantation de cet équipement.

En parallèle, un audit du bâtiment de la MJC a montré qu'il était très difficile, voire impossible à mettre aux normes d'accessibilité et particulièrement coûteux en dépenses énergétiques en raison de sa structure initiale. La Ville avait décidé d'engager le déménagement de la MJC et la démolition du bâtiment pour rendre ce foncier disponible pour de nouveaux projets.

La localisation de ce tènement en entrée de ville en lien direct avec les pôles structurants du centre-ville constitue un réel atout pour ce projet ainsi que pour le dynamisme et l'attractivité du centre-ville d'Annonay.

Ce tènement, propriété de la Commune, constitue une opportunité intéressante en vue d'accueillir un complexe cinématographique, ce qui devrait permettre de dynamiser le site avenue Jean Jaurès / Combe du Prieuré. Cette opération s'inscrit totalement dans le projet urbain plus global de centre-ville dénommé des « Rives de Faya » qui intègre notamment la requalification des friches industrielles Faya Canson en centre commercial, l'aménagement d'une véloroute-voie-verte et le réaménagement des espaces publics.

La Société Ciné Cimes a décidé de porter, par des investissements privés, le projet de construction du nouveau complexe cinématographique.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

TITRE I : CONTEXTE GÉNÉRAL DE LA MISSION

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La convention a pour objet de définir les conditions juridiques, techniques et financières par lesquelles la Commune, agissant au côté de la Société Ciné Cimes, met en état et gère les terrains définis à l'article 2, avant de les céder à la Société Ciné Cimes, définies aux présentes. Elle précise les engagements et obligations réciproques des parties.

ARTICLE 2 : DÉSIGNATION DES BIENS CONCERNÉS

Les terrains et bâtiments propriétés de la Commune, sis sur le site Avenue Jean Jaurès / Combe du Prieuré sont ceux référencés sur le(s) plan(s) annexé(s) aux présentes (annexe 1).

ARTICLE 3 : DESTINATION DES BIENS

Les terrains devront être livrés après démolition pour y recevoir :

- un complexe cinématographique composé de sept salles, d'une capacité totale d'environ 1 000 fauteuils, doté des équipements répondant aux normes multiplexe (son, gradins, écrans, 3D, laser, ...), d'un ciné-café et d'autres prestations,
- des places de stationnement.

ARTICLE 4 : INTERVENTION DE LA COMMUNE

La Commune agit pour améliorer l'attractivité de son centre-ville et son offre de services aux habitants.

4.1 La Commune est propriétaire des biens définis à l'article 2 ci-dessus.

4.2 Les biens ne seront cédés que dans la seule perspective d'y réaliser les opérations d'aménagements susceptibles d'être conformes au projet exposé à l'article 3.

4.3 La Commune s'engage à réaliser les prestations et travaux définis aux présentes dans le cadre du budget voté par le Conseil Municipal, ainsi qu'à mobiliser les aides publiques éligibles au titre de sa mission.

4.4 La Commune agira en qualité de maître d'ouvrage pour l'ensemble des missions ci-après définies au titre II.

TITRE II : MISSIONS DES PARTIES

ARTICLE 5 : PHASE D'ÉTUDES TECHNIQUES ET PRE OPÉRATIONNELLES

5.1.1 Définition des études

La Commune d'Annonay a effectué toutes les études techniques en vue de la démolition à savoir :

- diagnostic amiante avant travaux (DIAMCO, 3/08/2016 + 27/04/2017 + 17/07/2017),
- diagnostic de plomb (DIAMCO, 16/11/2016),
- diagnostic déchets avant travaux de démolition (SEGED, mars 2017)
- études de maîtrise d'œuvre de démolition (GEPRAL BET, PRO-DCE du 28/07/2017),

5.1.2 Conditions de leur réalisation

La Commune sera le maître d'ouvrage des études concernant les biens dont elle a la propriété. Elle choisira les entreprises et prestataires correspondants, selon les règles des marchés publics.

La Commune a déjà remis à la Société Ciné Cimes toutes les informations de toute nature en sa possession et de nature à faciliter la mission de cette dernière. Elle a donné accès à la Société Ciné Cimes ou à ses commettants dûment mandatés à tous les documents ou informations en sa possession précédemment cités et nécessaires à l'accomplissement de la réalisation du projet concerné par les présentes.

La Commune donne par avance, et par la présente clause, d'ores et déjà son accord pour accéder à sa propriété (hors période de chantier) et à faciliter dans la mesure du possible l'accès aux propriétés privées situées dans le périmètre d'action défini à l'article 2 ci-dessus.

ARTICLE 6 : PHASE OPÉRATIONNELLE

6.1 Travaux affectant les biens acquis

6.1.1 Travaux incombant à la Commune

La Commune assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification des biens à savoir :

- le désamiantage et le retrait des matériaux dangereux (plomb, ou autres selon le diagnostic déchet) conformément aux diagnostics cités dans l'article 5.1.1 et la démolition totale des bâtiments existants,
- la purge totale des fondations sur l'emprise des bâtiments existants,
- la mise en sécurité totale du site (les travaux de stabilisation et sécurisation des terres uniquement),
- le déplacement en-dehors de l'emprise à céder à la Société Ciné Cimes du T.G.B.T. (Transformateur Général Basse Tension) et du point d'apport volontaire,
- le déplacement en dehors de l'emprise à céder à la Société Ciné Cimes du coffret d'alimentation gaz de la M.J.C. (Maison des Jeunes et de la Culture).

L'ensemble des matériaux issus de la démolition sera évacué du site hormis les matériaux réutilisés sur site pour la stabilisation et sécurisation des terres provisoires. Aucun remblaiement ne sera réalisé par ailleurs.

L'ensemble de ces prestations est détaillé dans le cahier des clauses techniques particulières du marché de démolition et de désamiantage des bâtiments en annexe 2 de la présente et des contrats avec les concessionnaires en annexe 3 de la présente.

6.1.2 Travaux incombant à la Société Ciné Cimes et travaux de mise en état des sols

La Société Ciné Cimes procédera ou fera procéder aux travaux de mise en état des sols consistant en : aplatissement, préparation des plates-formes (dont soutènement et confortement), et tous travaux de nature à rendre le site utilisable et réalisera ou fera réaliser la construction de bâtiment et l'agencement des parkings intégrés dans le périmètre opérationnel.

6.2 Cession des biens acquis

6.2.1 Les biens propriétés de la Commune seront cédés au fur et à mesure des besoins de leur aménagement ou dans leur intégralité dans les conditions fixées ci-après aux articles 9 et 10 à la Société Ciné Cimes.

6.2.2 Les conditions générales de cession seront celles ordinaires et de droit en pareille matière auxquelles seront ajoutées les conditions particulières résultant des dispositions des présentes, notamment l'engagement de destination visé dans l'exposé aux présentes.

ARTICLE 7 : ENGAGEMENTS DE LA COMMUNE

7.1 Engagements généraux

La Commune conduira sa mission dans le respect des règles de l'art et des obligations prises au terme des présentes.

7.2 Engagements financiers

Au titre de sa mission et en considération des enveloppes financières dont elle assume la responsabilité de la gestion, la Commune accepte d'affecter à l'opération des présentes les fonds correspondants à l'accomplissement de sa mission.

ARTICLE 8 : ENGAGEMENTS DE LA SOCIÉTÉ CINÉ CIMES

8.1 Engagement d'acquisition

La Société Ciné Cimes prend l'engagement de procéder à l'acquisition des biens propriétés de la Commune pour les parties de site les concernant et présentés en annexe 1, au titre des présentes dans le délai fixé ci-après à l'article 10.

La Société Ciné Cimes prendra les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance et conformément aux travaux prévus en annexe 2. Elle jouira des servitudes actives et passives venant gréver les biens cédés.

Il est convenu que la Société Ciné Cimes pourra être substituée, dans la limite des délais fixés, dans son engagement d'acquérir par un concessionnaire d'aménagement qu'elle aura désigné dans les conditions définies par le Code de l'urbanisme ou par un opérateur qu'elle désignera, et sous réserve d'apporter la preuve que cet opérateur réalise une opération conforme au projet

défini à l'article 3.

8.2 Respect de la destination des biens cédés

8.2.1 En considération du programme opérationnel et de sa localisation tels que définis dans l'article 3, il est convenu que les biens cédés par la Commune devront être affectés exclusivement aux destinations telles que définies dans le préambule et l'article 3 de la présente convention.

8.2.2 La destination rappelée ci-dessus devra perdurer pendant une période de 10 (dix) années à compter de la cession de ces biens.

L'acquéreur desdits biens, à savoir la Société Ciné Cimes ou le constructeur, aura l'obligation de déclarer à la Commune, et ce dès sa constatation, la modification de la destination au regard de celle convenue aux présentes. La Société Ciné Cimes ou le constructeur aura l'obligation de transmettre à ses propres acquéreurs ces engagements avec obligation, le cas échéant, de les transmettre à leurs successeurs jusqu'à l'expiration du terme fixé ci-dessus.

La Commune informe la Société Ciné Cimes que la réalisation des opérations de maîtrise d'ouvrage communale mobilisera des subventions justifiées par la nature des travaux réalisés et la destination des biens définie en préambule.

La Société Ciné Cimes s'engage à afficher dans les supports de communication qu'elle déploiera pour couvrir la réalisation de l'opération concernée, la participation de la Commune ainsi que celle des financeurs publics le cas échéant.

ARTICLE 9 : MODALITÉS FINANCIÈRES DE LA TRANSACTION

9.1 Nature de la transaction

Le foncier nécessaire à la construction du complexe cinématographique sera cédé par la Commune à la Société Ciné Cimes. Cette cession sera assujettie au transfert de propriété des murs du cinéma « Les Nacelles » – avenue de l'Europe – Annonay, au profit de la Commune.

Cette transaction sera confirmée par une acte d'échange notarié.

Les frais de notaire seront supportés équitablement par les parties.

9.2 Conséquences du non respect des clauses substantielles

Les subventions perçues par la Commune pour la mise en œuvre du projet lui sont attribuées pour la destination prévue à l'article 3. En cas de non réalisation de ce projet, la Commune sera donc susceptible de devoir rembourser les subventions perçues auprès de ses différents financeurs.

Il est expressément convenu que la Société Ciné Cimes ou son opérateur sera redevable à la Commune de la totalité des subventions que la Commune aura perçues au titre du projet concerné par la présente, à défaut de respecter l'obligation de destination telle que fixée ci-dessus, la Société Ciné Cimes ou son constructeur ayant acquis le bien de la commune dans les conditions de destinations prévues et constaté par tout moyen à la convenance de la Commune, notamment par un constat d'huissier attestant de la destination des lieux ou des constructions réalisées.

ARTICLE 10 : DÉLAI - DUREE

La Commune s'engage à mettre à disposition de la Société Ciné Cimes le site tel que défini à l'article 2 et selon le niveau de rendu défini dans l'article 6.1.2 et le cahier des clauses techniques particulières en annexe 2 au plus tard pour le démarrage de la construction prévue au 1er janvier 2019, sous réserve de l'obtention du permis de construire purgé de tout recours.

L'acte d'échange disposera d'une entrée en jouissance du cinéma « Les Nacelles » au profit de la Commune le jour de l'ouverture au public du complexe cinématographique, programmé au plus tard le 1er mars 2020.

La présente convention s'achèvera à l'issue de 10 (dix) années à compter de l'acquisition des biens par la Société Ciné Cimes, actée par la signature de l'acte notarié.

ARTICLE 11 : COMITÉ DE PILOTAGE

Afin de faciliter la réalisation de la mission de la Commune dans un esprit partenarial avec la Société Ciné Cimes, il est institué un Comité de Pilotage destiné à assurer le suivi de l'exécution de la mission de la Commune.

Il a pour fonction d'être un lieu d'échanges et de suivi de la mission et pourra prendre toute décision utile à l'exécution de cette mission.

Il sera composé de représentants de la Commune désignés par arrêté du Maire, de représentants de la Société Ciné Cimes et le cas échéant de prestataires choisis par la Commune, ainsi que de toutes institutions ou organismes que les parties jugeront opportun d'associer. Les représentants de chacune des parties devront être désignés au plus tard deux mois après la signature de la présente convention.

Il se réunira autant de fois que nécessaire sur convocation écrite ou courriel à l'initiative de la Commune ou de la Société Ciné Cimes.

La Société Ciné Cimes sera par ailleurs destinataire des compte-rendus de chantier et d'opération de démolition.

ARTICLE 12 : RÉSILIATION

La présente convention pourra être résiliée, à l'initiative de la Commune ou de la Société Ciné Cimes, en cas de changement de projet ou pour toute autre raison et notamment si elle ne respecte pas les conditions indiquées à l'article 3 des présentes.

Les subventions perçues par la Commune pour la mise en œuvre du projet lui sont attribuées pour la destination prévue à l'article 3. En cas de non réalisation de ce projet, la Commune sera donc susceptible de devoir rembourser les subventions perçues auprès de ses différents financeurs. En cas de résiliation de la présente convention, la Commune sur présentation des justificatifs correspondants, demandera, à la Société Ciné Cimes ou à son opérateur, le remboursement de ces subventions.

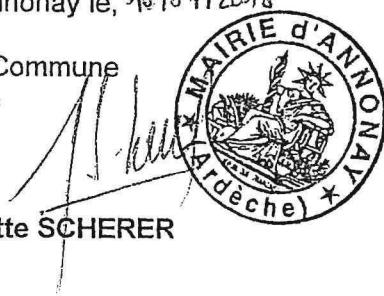
ARTICLE 13 : LITIGES

En cas de litige sur l'exécution ou l'interprétation de la présente convention, les parties conviennent de s'efforcer de régler leur différend et de se concilier dans le cadre du Comité de Pilotage institué à l'article 11 ci-dessus. Faute d'accord amiable, tout litige résultant de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention est du ressort du tribunal administratif de Lyon, sis rue Duguesclin, 69003.

Fait à Annonay le, 18/07/2018

Pour la Commune
La Maire

Antoinette SCHERER



Pour la Société Ciné Cimes
Le Directeur Général

Adrien BAUD



Siège social : Le Mola - 171, rue du Bourg
74100 MORZINE - Tél. 04 50 78 03 05
SAS au capital de 170 000€ - RCS Thonon 802 934 505

NICOLAS
SOUS-PREFECTURE
DE TOURNON-SUR-RHÔNE LE

20 MAI 2019

**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES****DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES**

Pôle Ressources et Gestion Etat

Missions Domaniales

11 rue Mi-carême

BP 502

42007 SAINT ETIENNE cedex 1

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Sébastien LASSON

Téléphone : 04 77 47 85 95

Courriel : sebastien.lasson@dgfip.finances.gouv.fr

Service : ddfip42.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. : 2020-07010V0181

Saint-Etienne, le 17 mars 2020

Le Directeur départemental des Finances
Publiques de la Loire

à

VILLE D'ANNONAY
1 rue de l'Hôtel de ville – BP 133
07 104 ANNONAY CEDEX**AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VÉNALE****DÉSIGNATION DU BIEN : Acquisition d'une salle de cinéma et cession d'un terrain à bâtir en vue de l'implantation d'un cinéma multiplexe en centre-ville****ADRESSE DU BIEN : Pour le cinéma : 32B avenue de L'Europe, parcelle AX 774, pour le terrain à bâtir : 63 avenue Jean Jaurès, diverses parcelles formant une emprise foncière totale de 4 528 m² – 07 100 ANNONAY****VALEUR VÉNALE : La valeur vénale respective de ces biens est évaluée à 340 000 €****1 – SERVICE CONSULTANT****VILLE D'ANNONAY****AFFAIRE SUIVIE PAR :**

M. Jérémie LADET

MAIL :

jeremy.ladet@annonay.fr

2 – Date de consultation

05/02/2020

Date de réception

05/02/2020

Date de visite

12/02/2020

Date de constitution du dossier « en état »

27/02/2020

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Dans le cadre du réaménagement du centre-ville d'Annonay et dans le prolongement du projet Rives de Faya aboutissant à la requalification complète de l'ancienne friche Canson, la commune d'Annonay envisage la

cession d'une emprise foncière de 4 528 m² permettant l'implantation en centre-ville d'un nouveau complexe cinématographique par un investisseur privé.

En parallèle, la ville d'Annonay se porterait acquéreur de l'actuel cinéma comprenant quatre salles pour une surface bâtie totale de 674 m².

Un échange de ces biens est envisagé dans le cadre de cette opération.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Sur la commune d'Annonay :

- diverses parcelles cadastrées AK 222 (395 m²), AK 224 (263 m²), AK 230 (1 049 m²), AK 228 (91 m²), AK 226 (1 938 m²), AK 219 (30 m²), AK 220 (762 m²), en nature de terrain à bâtir d'une **contenance totale de 4 528 m²**

Ce terrain correspond à l'emprise foncière de l'ancienne MJC, les travaux de démolition et de désamiantage du ténement ont été réalisés par la commune. Le terrain bénéficie d'une visibilité commerciale de premier ordre pour le centre-ville face au nouveau centre commercial Super U et à proximité de parkings. Une partie du terrain présente une pente assez marquée.

- 32B avenue de l'Europe, parcelle cadastrée AX 774, lots en copropriété en nature actuelle de **complexes cinématographique d'une surface bâtie de 674 m² comprenant un total de 525 places** avec un hall d'accueil, des sanitaires, 4 salles (salle 1 de 203 sièges, salle 2 de 141 sièges, salle 3 de 112 sièges et salle 4 de 69 sièges, soit un total de 525 places) et en étage un salle de projection et un espace de pause non isolée. Localisation dans le centre-ville d'Annonay, au rez-de-chaussée d'un immeuble des années 80, les salles sont en bon état d'entretien, le système de climatisation et d'aération est obsolète.

5 – SITUATION JURIDIQUE

- nom du propriétaire présumé :

Commune d'Annonay pour les parcelles non bâties

Société Ciné Cimes pour le cinéma

- situation d'occupation : Biens présumés libres d'occupation

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UL au PLU de la commune d'Annonay pour les parcelles AK 222 / AK 224 / AK 219 / AK 230 / AK 228/ AK 226 / AK 220 / AX 774 : zone destinée à des équipements d'intérêt collectif

Zone UBp et localisation en zone inondable au PPRI pour le cinéma

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

L'évaluation est effectuée par comparaison avec des transactions constatées sur le marché immobilier local pour des biens similaires.

Compte tenu de leurs caractéristiques physiques et légales, **la valeur vénale de ces biens est estimée :**

- à 340 000€ pour la cession du terrain, soit environ 75 € HT / m²
- à 340 000€ pour l'acquisition du cinéma soit 500€/m² et environ 650 € par fauteuil.

8 – DURÉE DE VALIDITÉ

Un an

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Elle n'est, au surplus, valable que pour une acquisition réalisable uniquement dans les conditions du droit privé. Une nouvelle consultation serait indispensable si la procédure d'expropriation était effectivement engagée par l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,
La Responsable de la Division Missions domaniales



Valérie ROUX-ROSIER
Inspectrice divisionnaire des Finances publiques

Commune :
ANNONAY (010)

Numéro d'ordre du document
d'arpentage : 2267 H
Document vérifié et numéroté le 15/01/2020
APTGC Privas
Par Christine Duportail
Inscritrice Div des Finances Publiques
Signé

PRIVAS
1,Route des MINES
BP 620

07006 PRIVAS
Téléphone : 04.75.66.12.00
Fax : 04.75.66.12.49
cdif.privas@dgfip.finances.gouv.fr

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : AK
Feuille(s) : 000 AK 01
Qualité du plan : Plan régulier avant
20/03/1980
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 15/01/2020
Support numérique : _____

CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires sousignés (3)
a été établi (1) :

- A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau ;
B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ;
C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé
le _____ par _____ géomètre à _____.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées
au dos de la demande 6463.

A _____, le _____

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan renouvelé par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux mêmes le piquetage.
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du cadastre, etc ...).
(3) Précisez les noms et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriante, etc...).

D'après le document d'arpentage
dressé

Par MME Pauline ZAMBAUX (2)

Réf. : 15-10079-AA

Le 10/12/2019

Modification selon les énoncés d'un acte à publier

