

**CONTRAT DE PROJET EN VUE DE PROCEDER A
L'ACQUISITION D'UNE PARCELLE EN VUE DE
CONSTRUIRE ET GERER UN COMPLEXE
CINEMATOGRAPHIQUE
A FLERS (61)**

Annexe à la délibération n° [2022-710](#)
du CC n° [14](#) du [15.12.2022](#)

Le Président,

Yves GOASDOUE

Le présent contrat de projet est établi entre les soussignées :

LA SOCIETE SARL LES FEUX DE LA RAMPE, dont le siège social est situé 136 Rue Jean Jaurès à BREST, identifiée au SIREN sous le numéro 398810473 et immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de BREST

Représentée par son Dirigeant, Monsieur Sébastien LE GOFFE

Ci-après dénommée « la Société »

D'UNE PART

ET

La Communauté d'Agglomération Flers Agglo, représentée par Monsieur Yves GOASDOUE, Président de Flers Agglo, agissant en vertu d'une délibération n° 2022-711 du 15 décembre 2022.

Ci-après dénommée sous le sigle « Flers Agglo »

D'AUTRE PART

EXPOSE

Flers Agglo a acquis une ancienne friche en centre-ville de Flers pour une superficie totale de 7 339 m² (parcelles CO 414 et CO 422) pour mener une opération de requalification avec différentes phases : désamiantage, démolition, dépollution, VRD et commercialisation des terrains.

Ce projet sera élaboré en respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site (mixité logements, commerces et espaces publics) en étroite collaboration avec la direction des Espaces Publics garant de la bonne articulation avec le projet d'aménagement de la place du 14 juillet.

L'ancienne surface commerciale en friche depuis 2017 (ex Mr Bricolage) avait une emprise d'environ 5007 m² pour 3289 m² de surface de plancher.

Ce foncier est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (annexée au PLUI) qui prévoit une opération de renouvellement urbain avec diversification des fonctions (logements, commerces, espaces publics). Il est situé en centre-ville dans le périmètre ORT, entre la rue de Domfront, la rue de la Chaussée et la rue de la République.

Pour réaliser cette opération, Flers Agglo a recours à un mandat public et, conformément aux dispositions de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 (articles 3 et suivants), délèguera au Mandataire le soin de faire réaliser cette opération en son nom et pour son compte, et de lui conférer à cet effet le pouvoir de la représenter pour l'accomplissement des actes juridiques relevant des attributions du maître de l'ouvrage, dans le cadre d'un mandat régi par les textes législatifs précités et par les dispositions du présent contrat.

Le mandataire désigné, après mise en concurrence, est la société SHEMA de Caen.

Cette ancienne friche commerciale est située en centre-ville dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire mais s'inscrit également dans le volet « ATTIRER » du dispositif Territoires d'Industrie.

Par courrier en date du 07/10/2020, la Société a manifesté son intérêt pour acquérir une parcelle en vue de construire un complexe cinématographique de 6 salles décrit ci-dessous :

- **Format recommandé :**

Cinéma actuel "Les 4 Vikings" : 4 salles, 849 places (dont salle 1 de 469 places).

- **Projet : 6 salles, 780 places**

- Zone d'Influence Cinématographique (ZIC) : 63 000 habitants à 25/30 mn
- Fréquentation 2019 (4 salles) : 92 000 entrées (source CNC).
- Fréquentation annuelle potentielle (6 salles) : 150 000 entrées (entre 145000 et 155000).
- Evolution envisagée de la programmation :
 - Diversité : passer de 188 films à 210/225 films par an.
 - Augmentation du nombre de séances :
 - ✓ Hebdomadaires : de 17 à 22.
 - ✓ Annuelles : de 3 600 à 6 900.
 - Art & essai : objectif obtention classement.

Flers Agglo a répondu favorablement à cette demande d'installation sur une partie du foncier disponible et a ainsi envisagé de procéder à :

1. La déconstruction (désamiantage et dépollution inclus) du bâtiment,
2. La rétrocession de l'emprise nécessaire au projet à la Société exploitant le cinéma ou à SCI ad hoc dans le cadre de ce contrat de projet et qui intégrera les modalités opérationnelles de la cession (montant, portage juridique et technique, phasage),
3. L'aménagement VRD et paysager de la friche en vue d'accueillir de nouvelles activités sur le site.

Dans ce cadre, Flers Agglo et la Société s'obligent :

- à céder / acheter l'emprise foncière nécessaire au projet aux conditions suivantes et après évaluation par France Domaines :

Montant

- Surface cédée après travaux : environ 3 300 m² (Suivant plan projet)
- Prix de cession : 516.000 € HT comprenant avis des domaines et une part sur les frais supportés par la collectivité : acquisition, désamiantage, dépollution, déconstruction de l'immeuble, aménagement (VRD et espaces publics)
- Montant du dépôt de garantie : 51.600 € à verser par la Société au moment de la signature de la promesse de vente
- Tva à régler par la Société le jour de l'achat définitif soit 103.200 €
- Charges, impôts et taxes en sus au preneur

Modalités de Paiement

- Modalité de versement : paiement échelonné sous forme d'une vente précédée d'une promesse de vente moyennant le versement d'un dépôt de garantie de 10 % du prix déterminé à 516.000 €.
- Modalité de paiement échelonné du solde sur 5 années à compter de la signature de l'acte définitif.

Modalités de Paiement :

La vente est conclue moyennant :

- un privilège de vendeur au même rang que la banque finançant la construction ; en cas de non-paiement, Flers Agglo sera prioritaire, au même titre que la banque, en cas de vente du bien pour être réglée au moyen du prix de vente,
- une caution personnelle de Monsieur LE GOFFE afin de permettre un recouvrement du prix directement sur ses fonds personnels en cas de non-paiement.

Calendrier

- Signature de la promesse de vente : décembre 2022 (suite conseil communautaire)
- Signature de la cession définitive : **1^{er} semestre 2023** sous réserve de la livraison du terrain aménagé nécessaire au projet à la société et une fois que les permis de construire et la CDAC soient purgés de tous recours.

CECI BRIEVEMENT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

I. ENGAGEMENTS DE FLERS AGGLO

Sur la base de ce contrat de projet, Flers Agglo s'engage à :

- Consentir une aide financière de de 112.000 € déjà déduite du prix de vente du terrain et valorisée comme une aide directe de Flers Agglo au projet
- Prendre en charge les travaux de démolition, désamiantage, de dépollution et la viabilisation des terrains ainsi que les travaux finaux de VRD.

Le montant de l'investissement immobilier prévisionnel à ce stade s'élève à 2,83 M€ HT (frais d'environnement, taxes sur permis de construire et frais financiers intercalaires compris, ...).

- Conclure avec la Société au titre dudit terrain un acte de vente selon les termes exposés ci-dessus.

II. ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE

La Société de son côté s'engage fermement et irrévocablement à :

- Conclure avec Flers Agglo la promesse de vente du foncier nécessaire au projet.
- Conclure avec Flers Agglo un acte de vente au titre dudit terrain selon les termes exposés ci-dessus.
- Mettre en œuvre toutes les démarches administratives et financières nécessaires à la construction d'un multiplexe, sachant que le projet ne pourra se faire sans l'aide de subventions de la part des collectivités territoriales au titre de la loi Sœur

III. ANNEXES

- Plan cadastral
- Plan aménagement Cabinet ADEPE