

**Comité Syndical du 23 septembre 2019**

**Délibération n°43/2019**

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF et le vingt-trois septembre à quatorze heures trente, les membres du Comité Syndical se sont réunis aux Ateliers Magelis suivant la convocation qui leur a été adressée par M. Le Président en application des articles L. 2121.9, L. 2121.10, L. 2121.12 et L. 5211-8 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Date de convocation : 6 septembre 2019.

Membres présents : Messieurs François Bonneau, François Nebout, Samuel Cazenave, Jacques Chabot, Jérôme Sourisseau, Philippe Bouty et William Jacquillard.  
Mesdames Martine Pinville, Elisabeth Lasbugues, Annette Feuillade et Fabienne Godichaud.

Membres absents ou excusés : Messieurs Didier Villat, Didier Jobit, Xavier Bonnefont, Jean-François Dauré, Jean-Hubert Lelièvre, Mathieu Hazouard et Daniel Sauvaitre.  
Mesdames Stéphanie Garcia et Jeanne Filloux.

Membres consultatifs présents : Monsieur Daniel Braud et Madame Anne Frangeul.

Membres consultatifs absents excusés : Monsieur Andreas Koch et Madame Cécile François.

**Monsieur Mathieu Hazouard donne pouvoir à madame Martine Pinville.**

**Objet : Acquisition foncière à l'amiable de l'Eperon 72b et 74, rue de la corderie 16000 Angoulême – Madame Martine Ladoire (ou représentée)**

Depuis 2 ans, suite à l'ouverture très provisoire durant le FFA de l'ancien cinéma de « l'Eperon », est née l'idée d'une ouverture permanente de cet ancien cinéma de centre-ville, situé à proximité immédiate des salles du CGR.

Dans ce cadre, Magelis s'est rapproché de madame Martine LADOIRE pour lui acheter son bien situé aux 72bis et 74 rue de la Corderie à Angoulême (également accessible via la rue des Artisans) soit l'ancien cinéma de l'Eperon. L'ensemble immobilier – d'une superficie de 839 m<sup>2</sup> au sol et développée de 1 232 m<sup>2</sup> – cadastré AP n° 91, 715, 716 et 717 – comprend sur trois niveaux :

- quatre anciennes salles de cinéma réparties au rez de chaussée (salle 1, utilisée comme lieu de projection éphémère durant le FFA), au rez de jardin (salle 2 accueillant aujourd'hui la compagnie de théâtre et de danse de madame LADOIRE) et à un niveau intermédiaire pour les salles 3 et 4 (lieux de stockage de costumes, de décors et divers);
- des anciens locaux techniques et de stockage, un hall d'accueil / billetterie et des sanitaires ;
- un logement actuellement habité par la propriétaire des lieux ;
- l'espace à l'étage au-dessus du hall d'accueil, accessible par le hall d'immeuble mitoyen.

Les quatre logements situés aux étages supérieurs ne sont pas intégrés dans la proposition de cession.

Ce bâtiment est en bon état vis-à-vis de la solidité des murs extérieurs, hors cheminée fortement dégradée et quelques fissures. Cependant, à l'intérieur, certains ouvrages menacent de s'effondrer (faux plafonds, planchers ...). Des travaux conséquents doivent être menés pour permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (mise en place d'ascenseurs, rampes d'accès, sanitaires, espaces dans les salles, accès à la scène...). L'ensemble des réseaux doit être repris. Des travaux d'isolation par rapport aux tiers et une mise aux normes intégrale en matière de sécurité-incendie s'imposent (remplacement des revêtements, mise en place de désenfumage et d'alarmes, porte coupe-feu ...).

Au terme des négociations, le prix de vente a été fixé à 400 000 € plus frais d'acte pour un bien libre de toute occupation, avec transfert de propriété et de jouissance lors de la signature de l'acte authentique. Toutes les salles devront être libres de tous encombrants et occupants. Cependant, il a été négocié que madame LADOIRE puisse conserver intuitu personae, à titre précaire et gracieux la jouissance de la salle 2. Cette mise à disposition s'arrêtera dès que son activité liée à sa compagnie de théâtre et de danse cessera.

Conformément au décret n°86-455 du 14 mars 1986, l'estimation du Pôle d'Évaluation Domaniale a été sollicitée le 15 mars 2019. Remise le 15 avril 2019, celle-ci affiche une valeur vénale (libre d'occupation) de 315 000 €.

Aussi, je vous propose de bien vouloir approuver l'acquisition de ce bien à madame Martine LADOIRE (ou à la société qu'elle représenterait, ou à une SCI dont elle serait associée, ou clause de substitution), considérant son intérêt stratégique pour la promotion et le développement économique et culturel du Pôle, pour son attractivité territoriale et compte-tenu de l'emplacement privilégié de l'Eperon en cœur de ville.

La signature de l'acte authentique devra intervenir au maximum avant le 13 décembre 2019. En l'absence, l'achat par le Pôle Image sera réputé caduc, et la présente délibération abrogée.

Le bâtiment sera alors mis à disposition du groupe CGR qui investira afin de transformer la salle 1 en salle « ICE », au travers d'un contrat entre le SMPI MAGELIS et le CGR.

Aussi, il est proposé que cet achat par le pôle image soit réalisé sous condition suspensive : l'achat n'aura lieu que si un accord est acté entre le SMPI et le CGR.

Après en avoir délibéré, les membres du Comité Syndical - à l'unanimité des suffrages exprimés (11 présents - 12 votants - 12 voix « pour » - 1 abstention : monsieur William Jacquillard) :

- approuvent l'acquisition -par le Syndicat Mixte du Pôle Image MAGELIS à madame Martine LADOIRE (ou à la société qu'elle représenterait, ou à une SCI dont elle serait associée, ou clause de substitution) - du bien situé aux 72bis et 74 rue de la Corderie à Angoulême (ancien cinéma l'Eperon uniquement) - cadastré AP n° 91, 715, 716 et 717 - pour un montant de 400 000 € nets vendeur plus frais d'acte, sous la condition suspensive d'un accord entre le SMPI MAGELIS et le CGR sur la réalisation de travaux et la gestion de la salle 1 ;
- acceptent que la salle 2 soit mise à disposition de madame LADOIRE - intuitu personae - à titre précaire et gracieux, jusqu'à l'arrêt de son activité liée à sa compagnie de théâtre et de danse ;



AR PREFECTURE

016-251602595-20190923-DELIB43-DE  
Reçu le 25/09/2019

- autorisent monsieur le Président :
  - à engager les démarches administratives, juridiques, techniques et financières relatives à cette acquisition ;
  - à signer l'acte notarié correspondant ainsi que tous les documents nécessaires à la mise en place et en œuvre de cette procédure, et toutes les pièces afférentes.

Acte administratif rendu exécutoire  
du fait de sa publication le 25 sept. 2019  
et de sa transmission au  
représentant de l'Etat le 25 sept. 2019  
[Lois de décentralisation des 2 mars et 22 juillet 1982]

Angoulême, le 25 septembre 2019

Signé: Le Président

  
François BONNEAU  
Président du Pôle Image Magelis