

Comité Syndical du 17 Décembre 2019

Délibération n°59/2019

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF et le dix-sept décembre 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 : 29 novembre 2019.

Membres présents : Messieurs François Bonneau, Philippe Bouty, Didier Jobit, Xavier Bonnefont, François Elie et Guy Etienne.

Mesdames Stéphanie Garcia, Marie-Henriette Beaugendre, Christine Labrousse, Florence Pechevis, Elisabeth Lasbugues et Fabienne Godichaud.

Membres absents ou excusés : Messieurs William Jacquillard, Mathieu Hazouard, Daniel Sauvatre Samuel Cazenave, Jacques Chabot et Jean-Hubert Lelièvre.

Mesdames Martine Pinville et Jeanne Filloux.

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

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

Objet : Acquisition foncière à l'amiable de l'Eperon – 72b et 74, rue de la corderie 16000 Angoulême

Par délibération n°43 du 23 septembre 2019, les membres du Comité Syndical du Pôle Image Magelis ont approuvé l'acquisition de l'ancien cinéma l'Eperon, situé aux 72bis et 74 rue de la Corderie à Angoulême, pour un montant de 400 000 € nets vendeur plus frais d'acte. La signature de l'acte authentique devait intervenir avant le 13 décembre 2019, sous peine de caducité de la délibération.

Or en raison des délais de gestion et de réponse administrative (notamment envoi et étude de la DIA, exercice du droit de préemption), la signature de l'acte définitif ne peut intervenir dans le délai initialement fixé.

Il est donc proposé de délibérer de nouveau sur le projet d'acquisition et décider d'acheter l'ensemble immobilier, cadastré AP n° 91, 607, 715, 716 et 717, comprenant :

- 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 l'association La compagnie des arceaux) 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 espace d'habitation,
 - un espace à l'étage au-dessus du hall d'accueil, accessible par le hall d'immeuble mitoyen,
 - un local comprenant un ancien transformateur et un compteur électriques,
- pour un montant de 400 000 € nets vendeur plus frais d'acte.

Le comité syndical avait, le 23 septembre dernier, décidé de conditionner l'achat à un accord entre le SMPI MAGELIS et le CGR quant à une reprise en exploitation du cinéma. Le CGR a confirmé officiellement sa volonté à poursuivre son engagement et aménager une salle équipée des dernières technologies Premium ICE immersive. Une partie du bâtiment, pourra donc, après acquisition, être mis à disposition du groupe CGR dans le cadre d'un bail commercial, bail qui sera rédigé sous forme d'un acte authentique et publié au bureau des hypothèques pour être opposable aux tiers, dans la mesure où il sera d'une durée supérieure à 12 ans. Le montant du loyer proposé au CGR sera évolutif au regard des travaux réalisés par le preneur.

Enfin, dans le cadre de la délégation d'attribution consentie au Président en matière de louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans (délibération 26/2018), un prêt à usage ou commodat sera passé avec l'association La compagnie des arceaux afin de permettre à Madame Ladoire, directrice de l'association, de poursuivre son activité au sein de la salle 2, du bureau et de la pièce annexe, de la date d'achat et jusqu'au 30 juin 2023.

Après en avoir délibéré, 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, les membres du Comité Syndical – à l'unanimité [12 présents – 12 votants – 12 voix « pour »] :

- approuvent l'acquisition –par le Syndicat Mixte du Pôle Image MAGELIS à la SCI 74 H 2M – du bien situé aux 72bis et 74 rue de la Corderie à Angoulême (ancien cinéma l'Eperon uniquement / exclusion des appartements) - cadastré AP n° 91, 607, 715, 716 et 717 - pour un montant de 400 000 € nets vendeur plus frais d'acte ;
- approuvent le principe et les termes du bail commercial établi entre le SMPI MAGELIS et le Groupe CGR, pour l'occupation de la salle 1 ;
- 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. ;
 - à signer le bail commercial conclu entre le SMPI MAGELIS et le Groupe CGR, et tous les documents relatifs à ce dossier.
- prennent acte de la mise à disposition de la salle 2, du bureau et de la pièce annexe (ancienne chambre) à la Compagnie des Arceaux, jusqu'en juin 2023, via un prêt à usage ou d'un commodat.

La signature de l'acte authentique n'ayant pu intervenir dans les délais prévus (soit avant le 13 décembre 2019), la présente délibération abroge la délibération du Comité Syndical n° 43/2019 du 23 septembre 2019.

Acte administratif rendu exécutoire
du fait de sa publication le 19 déc. 2019
et de sa transmission au
représentant de l'Etat le 19 déc. 2019
(Lois de décentralisation des 2 mars et 22 juillet 1982)

Angoulême, le 19 décembre 2019

Signé: Le Président

François BONNEAU
Président du Pôle Image Magelis