

OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

APPEL A PROJET

EXPLOITATION DES 3 SALLES DU CINEMA LA GRANDE PASSERELLE

CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet de définir les conditions d'occupation du domaine public afférent à l'exploitation des trois salles de cinéma du pôle culturel La Grande Passerelle. Il est établi en application de la procédure définie à l'article L2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. Cette procédure fait l'objet d'un avis de publicité préalable.

PREAMBULE :

La Ville de Saint-Malo est propriétaire des cinémas de La Grande Passerelle dont l'exploitation a débuté en décembre 2014. Les salles sont actuellement exploitées par une association qui y développe son projet dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire dont l'échéance est fixée au 30 juin 2025.

Le cinéma a une capacité totale de 503 places réparties dans trois salles de 147, 123 et 233 places. Le projet actuellement développé par l'association occupante permet au cinéma de La Grande Passerelle de bénéficier d'un classement « art et essai », œuvrant à la défense de la diversité des expressions culturelles.

Le cinéma est une composante du pôle culturel *La Grande Passerelle* qui comprend également une médiathèque, un foyer dans lequel se trouve le « guichet culture » (accueil général, information et billetterie culturelle), une salle dédiée à l'accueil d'événements culturels temporaires (expositions, conférences...) et un espace dédié à la formation, géré par un tiers. Les cinémas sont accessibles par deux sas qui desservent l'ensemble de ces espaces.

Les salles de cinéma sont essentiellement dédiées à l'activité de diffusion cinématographique. Elles peuvent également accueillir, dans des conditions techniques, partenariales et tarifaires que le candidat précisera, des activités culturelles portées par la Ville elle-même ou par des tiers, en lien le cas échéant avec l'activité cinématographique.

Article 1 : CONDITIONS TECHNIQUES D'OCCUPATION :

1.1 Description des locaux mis à disposition par la Ville :

Les locaux dédiés à l'activité cinématographique comprennent les moyens logistiques suivants mis à disposition par la Ville :

- ✓ Revêtements des sols, murs et plafonds ;
- ✓ Eclairage de salles avec variateurs ;
- ✓ Chauffage et centrale de traitement de l'air ;
- ✓ Fauteuils et écrans (les écrans répondent aux normes techniques définies par la CST et le CNC) ;
- ✓ Un local billetterie pré-équipé permettant l'installation de caisses informatisées agréées (prélèvement de la taxe spéciale additionnelle) ;
- ✓ Un local de régie adapté aux besoins avec capacité d'extraction de l'air ;
- ✓ Des équipements de sonorisation des salles ;
- ✓ Un espace d'attente, un escalier et un ascenseur desservant les salles ;
- ✓ Deux bureaux (17 m² et 9 m²) ;
- ✓ De services communs (sanitaire et vestiaire personnel) ;
- ✓ Des équipements de serveur informatique permettant en salle de projection la réception numérique, la captation vidéo et l'arrivée de la fibre.

1.2 Description des moyens mobilisés par l'occupant

Le matériel de billetterie et les moyens de projection sont à la charge de l'occupant. A cet effet, les projecteurs installés dans les salles par l'exploitant actuel relèvent de sa propriété. La Ville délègue à l'exploitant la gestion du compte de soutien du CNC. L'exploitant pourra en conséquence mobiliser auprès de ce dernier les financements dont il peut bénéficier (droits de tirage et avances remboursables).

Dans l'hypothèse où l'actuel exploitant renouvellerait les matériels nécessaires à la diffusion cinématographique et ne serait pas reconduit au terme du présent appel à candidature, les conditions de la reprise de ces matériels par un nouvel exploitant ou par la Ville s'effectueraient à leur valeur nette comptable, déduction faite des participations reçues du CNC.

1.3 Entretien et maintenance des locaux et équipements :

L'occupant assure l'entretien des locaux et la maintenance du matériel de billetterie et des moyens de projection.

La commune, propriétaire du cinéma, prend en charge les grosses réparations éventuelles liées au maintien en état du bâtiment dans ses différentes composantes. Ces travaux ne sont entrepris qu'après information de l'occupant. Néanmoins, ce dernier ne peut effectuer de travaux (amélioration, percement de murs, édification de cloisons, modification des revêtements et des mobiliers scellés, électricité...) sans le consentement express de la commune et les travaux qui seraient autorisés seraient exécutés sous la surveillance des services techniques de la commune. Tous embellissements, améliorations et installations réalisés pendant la durée de l'occupation constitueront des biens de reprise et deviendront propriété de la commune.

1.4 Répartition des charges d'exploitation :

La commune prendra en charge :

- ✓ Les dépenses relatives à l'entretien technique du bâtiment ;
- ✓ Les dépenses d'entretien relative au système de chauffage, ascenseur, SSI, désenfumage, éclairages de secours, extincteurs, vérifications réglementaires des installations électriques ;
- ✓ Les dépenses liées à la fourniture de fluides, (électricité, eau, chauffage) et
- ✓ Les frais liés au système de télésurveillance et des dispositifs de détection anti-intrusion et vol.
- ✓ Les dépenses d'entretien général de l'ensemble des espaces communs (foyer).

L'occupant prendra en charge :

- ✓ L'entretien et le nettoyage général et régulier des locaux occupés. A cet effet, il signalera sans délai à la ville les fuites d'eau, courts-circuits ou incidents afin que toutes les mesures utiles soient prises à temps pour empêcher ou limiter les dégâts, sous peine d'être rendu responsable des conséquences des négligences à ce sujet. L'occupant permettra aux agents des services techniques de la commune d'effectuer toutes les visites qu'ils jugeraient utiles pour l'entretien des lieux. Il sera préalablement informé de ces visites.

1.5 : Amplitude horaire d'exploitation des locaux mis à disposition :

En accord avec la Ville, le cinéma peut fonctionner selon des amplitudes qui sont propres à ses activités, de 8 h 30 le matin jusqu'à l'issue d'une éventuelle seconde séance en soirée. Le titulaire de l'autorisation d'occupation communique à la Ville si possible 15 jours à l'avance les jours de fermetures envisagés.

ARTICLE 2 : AUTRES PRECISIONS CONCERNANT L'EXPLOITATION :

La Ville a développé une communication autour des offres culturelles proposées à la Grande Passerelle. De manière non exclusive, ces supports présentent les activités développées par le cinéma (renvoi vers le site du cinéma, communication sur les évènementiels, sur la programmation hebdomadaire...). L'exploitant fournira à la Ville les informations nécessaires à la mise en œuvre de cette communication globale à l'échelle du pôle culture La Grande Passerelle.

L'exploitant bénéficie de la délégation de gestion par la ville, propriétaire, du droit d'investir les sommes inscrites au compte de soutien du CNC dont elle est titulaire. Il lui appartient de solliciter les aides auxquelles il peut prétendre par ce biais et tout autre biais qu'il lui appartient d'identifier.

L'Occupant est titulaire de l'autorisation d'exercice accordée par le CNC. Il sera responsable de la gestion courante de l'exploitation et mobilisera tous les moyens matériels et humains (accueil, billetterie, projection, contrôle et sécurité, etc.) qu'il jugera nécessaire pour exercer ses activités et la bonne marche de l'équipement.

Le candidat déclare avoir pris connaissance des conditions d'occupation du domaine public, telles que décrites dans le présent cahier des charges :

Date :

Signature :