



REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD
VILLE D'AJACCIO

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AJACCIO

Le 25 novembre 2019 à 18h00 heures, le conseil municipal de la Ville d'AJACCIO, légalement convoqué le 19 novembre 2019 conformément à l'article L2121-17 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni en séance publique à l'Hôtel de Ville sous la présidence de M. le Maire, Laurent MARCANGELI.

Etaient présents :

M. SBRAGGIA, Mme RUGGERI-ZANETTACCI, M. VANNUCCI, Mme GUERRINI, M. PUGLIESI, Mme OTTAVY-SARROLA, M. BILLARD, Mme OTTAVY, M. VOGLIMACCI, Mme COSTA-NIVAGGIOLI, M. ARESU, Mme CORTICCHIATO, M. MONDOLONI, adjoints au Maire.

M. CARLOTTI, Mme FLAMENCOURT, M. PAOLINI, Mme BERNARD, M. CASTELLANA, Mme NADAL, M. LUCCIONI, M. KERVELLA, M. FERRARA, Mme FALCHI, Mme SANTONI-BRUNELLI, M. BACCI, M. HABANI, Mme VILLANOVA, Mme MASSEI, M. DELIPERI, M. LUCIANI, M. CIABRINI, M. BASTELICA, M. LEONETTI, M. FILONI, M. CHAREYRE, conseillers municipaux.

Avaient donné pouvoir de voter respectivement en leur nom :

Mme BIANCAMARIA à Mme COSTA-NIVAGGIOLI, Mme JEANNE à M. PUGLIESI, Mme SICHİ à Mme SANTONI-BRUNELLI, Mme SIMONPIETRI à M. LUCIANI, Mme SANNA à M. FILONI

Etaient absents :

M. CAU, Mme ZUCCARELLI, Mme PILLOTTI, Mme GRIMALDI D'ESDRA, Mme RICHAUD, Mme GUIDICELLI, M. FALZOI, Mme GIACOMETTI, conseillers municipaux.

Nombre de membres composant l'Assemblée :	49
Nombre de membres en exercice :	49
Nombre de membres présents :	36
Quorum :	25

Le quorum étant atteint, M. DELIPERI est désigné en qualité de secrétaire de séance.

Visa Contrôle de légalité

Séance du lundi 25 novembre 2019
Délibération N°2019/276

**Aide a la modernisation-extension de l'établissement
cinématographique cinéma Laetitia**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02A-212000046-20191125-2019_276-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 03/12/2019

Affichage : 03/12/2019

Pour l'autorité compétente par délégation



Monsieur le maire expose à l'assemblée :

La SAS TRYPTIQUE, société nouvellement créée, souhaite moderniser, étendre et exploiter l'établissement cinématographique « CINEMA LAETITIA » situé dans la commune d'Ajaccio, établissement mono-écran déjà existant, mais fermé depuis 2017, afin d'y créer 3 salles pour un total de 284 places sous la même dénomination commerciale «CINEMA LAETITIA».

Ce projet s'inscrit dans la politique de redynamisation du centre historique menée par la ville d'Ajaccio au bénéfice de la population ajaccienne, permettant un accès piéton au cinéma, le centre-ville étant dépourvu d'écran depuis 2017.

La demande de subvention d'un montant de 185 000 € porte sur l'aide à la modernisation-extension du « CINEMA LAETITIA » dont le budget de travaux est estimé à 1 619 656,15 € HT, le soutien de la ville représentant 11,42 % de la dépense totale.

I-CONTEXTE ET OPPORTUNITE

1.1 LE CONTEXTE

Une étude réalisée en 2009 par la société « HEXACOM » l'un des deux cabinets agréés par le CNC pour ce type de prestation, pour le compte de la Collectivité Territoriale de Corse, avait dressé un état alarmant de l'exploitation cinématographique en Corse, seule région française sans multiplexe ou complexe cinématographique et cumulant, des records négatifs concernant le prix des places, le taux de fréquentation par habitant et par fauteuil, la richesse, la qualité de l'offre cinématographique.

La création en décembre 2014 du complexe cinématographique « CINEMA ELLIPSE » à Ajaccio situé en périphérie de la ville, sur la Rocade (projet soutenu à l'époque par la ville d'Ajaccio et la Collectivité Territoriale de Corse), ainsi que la réouverture du « REGENT » à Bastia en 2015, ont permis de constater une réelle évolution positive.

En effet, le « CINEMA ELLIPSE » situé à proximité de la Rocade d'Ajaccio, à environ 10-15 minutes en voiture du centre-ville d'Ajaccio est un complexe de nouvelle génération doté de 6 salles et totalisant 1 147 places. Il a totalisé plus de 365 000 entrées en 2016 (+17,0%), sur la base d'une trentaine de séances hebdomadaires par salle, affichant un taux de remplissage élevé de 19,5%. Proposant une programmation diversifiée, il est classé *Art et Essai* avec 21% des séances recommandées. Avec un billet d'entrée moyen à 6,80 €, le « CINEMA ELLIPSE » s'inscrit dans la moyenne pour ce type d'établissement.

Les chiffres de « La géographie du cinéma », une étude annuelle éditée par le Centre national du cinéma et de l'image animée (CNC), ont permis de constater qu'en trois années, suite à l'ouverture de ce complexe cinématographique et conjointement à la fin de la campagne de numérisation et modernisation des salles insulaires, les chiffres de fréquentation et les montants de recettes guichets ont doublé en Corse, tandis que le prix moyen de la place sur Ajaccio est passé de 8.66 € en 2009 à 6.53 € en 2018, se rapprochant de la moyenne nationale de 6.51 €. Enfin l'offre de films recommandés « Art et Essai » en première exclusivité qui était 6 fois inférieure à la moyenne nationale selon les chiffres de l'étude réalisée en 2009 par la société « HEXACOM », est en 2016 d'environ 2.2 fois inférieure à cette même moyenne nationale.

Toutefois, malgré ces résultats positifs, force a été de constater que la dynamique engagée sur le bassin de population d'Ajaccio avec l'ouverture du « CINEMA ELLIPSE » a entraîné une dévitalisation du centre-ville (alors que l'activité cinématographique est un vecteur de centralité), avec la fermeture des deux cinémas présents sur Ajaccio :

En 2016, le cinéma « L'EMPIRE » doté d'une salle d'une capacité de 1100 places.

En 2017, le cinéma « LE LAETITIA » doté d'une salle, d'une capacité de 426 places. Cet établissement diffusait environ 7 films par semaine, en étant ouvert 48 semaines dans l'année. Il a enregistré à peine 2 000 entrées en 2016 et 2 300 en 2015. Il offrait une programmation mixte généraliste / Art et essai et était classé Art et essai, avec 30% de séances consacrées aux films recommandés.

De ce fait, l'offre cinématographique de centre-ville s'en est retrouvée réduite et uniquement assurée par :

- ✓ **« L'ESPACE DIAMANT »** : espace culturel municipal disposant d'une salle de 319 places, mais dont la programmation d'exploitation cinématographique reste ponctuelle mais enrichie de l'accueil dédié aux dispositifs d'éducation à l'image (Ecole et Cinéma, Collège au cinéma, Lycéens et apprentis au cinéma), ainsi que l'accueil des festivals (9 au total). Avec 9 300 entrées en 2016, « L'ESPACE DIAMANT » a enregistré une hausse de la fréquentation de +10,5% par rapport à 2015. Il a fonctionné 24 semaines dans l'année, au cours desquelles ont été organisées 153 séances, dont 74% sont réalisées avec des films Art et Essai. Le taux de remplissage a été de 18,5% pour un prix moyen de l'entrée à 4,40 €.
- ✓ **LE PALAIS DES CONGRÈS** : auditorium de 434 sièges, dédié à l'accueil de festivals, il a enregistré près de 9 000 entrées en 2016 sur 7 semaines et environ 80 séances annuelles. Le prix moyen d'un billet d'entrée constaté est de 4,80€.

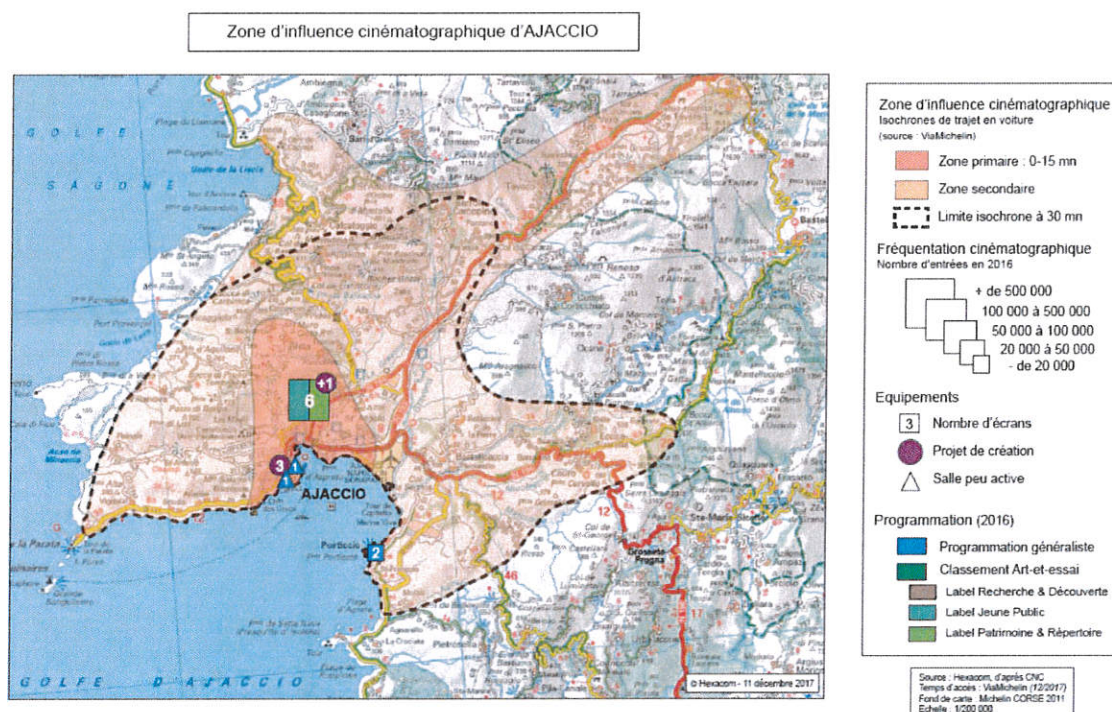
1.2. L'OPPORTUNITE

Dans le cadre de ce projet de modernisation-extension du « CINEMA LAETITIA », la SAS TRYPTIQUE a commandité une étude de marché auprès du cabinet « HEXACOM », afin de s'assurer de sa faisabilité.

Cette étude a permis de déterminer la zone d'influence cinématographique (ZIC), celle-ci présente **des caractéristiques contrastées** au regard des critères de fréquentation cinématographique :

- ✓ **Un territoire de 88 500 habitants**, dont 71 700 habitants (soit 81% de la ZIC) sont situés en zone primaire, c'est-à-dire le territoire dont la population est susceptible de se rendre en 15 minutes maximum au cinéma (Ajaccio et Alata), et 16 800 habitants (soit 19% de la ZIC) sont en zone secondaire, c'est-à-dire le territoire des communes dont la population est susceptible de se rendre au cinéma en un temps de trajet compris entre 16 et 20 minutes (Bastelicaccia, Afa, Villanova, Cauro, Appietto, Eccica-Suarella, Valle-di-Mezzana, Sarrola-Carcopino, Calcatoggio, Tavaco, Vero, Carbuccia, Ucciani, Tavera).
- ✓ **Une croissance démographique de +10,2%** pour l'ensemble de la ZIC sur la période 2006–2014, en comparaison de la moyenne nationale enregistrée à +4,3% sur la même période ; cette croissance étant particulièrement importante dans la zone secondaire (+21,9%).

- ✓ **Une sociologie moins favorable** : avec une part de jeunes inférieure à la moyenne nationale : 13,2% de 3-14 ans (15,4% en moyenne nationale) et 11,0% de 15-24 ans (12,4% en moyenne nationale) et une sous-représentation des cadres (17,4% contre 19,6% en moyenne nationale).



En fonction de ces éléments, le marché réalisable par un nouveau cinéma complémentaire du « CINEMA ELLIPSE » a été évalué entre 63 000 et 82 000 entrées annuelles (sans tenir compte de la fréquentation scolaire) réparties comme suit :

- ✓ Création nette de marché (marché résiduel) : 40 000 entrées
- ✓ Reports d'entrées de L'ELLIPSE : 21 000 à 39 000 entrées (selon la politique de programmation conjointe)
- ✓ Clientèle hors zone : 3 000 à 4 000 entrées

Sur la base d'un taux de remplissage de **18%**, avec 28 séances par semaine (hors scolaires), soit 53 semaines par an, la jauge idéale pour réaliser un tel marché d'entrées serait un établissement de 3 salles, pour un maximum de 300 fauteuils.

Au vu du ratio de coût d'adjonction (réhabilitation et création de nouvelles salles) par fauteuil hors foncier honoraires, équipements « image et son » constaté par l'Agence pour le Développement Régional du Cinéma (A.D.R.C) qui se situe entre 4 000 et 4 400 € par fauteuil en 2016, le coût d'un tel complexe devrait se situer entre 1.2 et 1.32 millions d'euros, générant un revenu brut d'exploitation (RBE) théorique allant de 40 000 € la première année, pour atteindre 123 500 € la quatrième année d'exploitation, avec un prix moyen du ticket à 6,20 €.

Un tel niveau de rentabilité ne permet pas à un opérateur privé de financer seul un tel projet, ce qui justifie le soutien de l'Etat et des collectivités locales. Le CNC a acté cet état de fait en

attribuant en 2019 une aide sélective de 250 000 €, préalable du dépôt de la demande à la ville pour la modernisation-extension de cet établissement.

Pour la Ville d'Ajaccio, ce projet offre de nombreux avantages en matière de développement culturel cinématographique du centre-ville.

L'implantation du futur établissement dans un site à fort potentiel commercial et facile d'accès pour les habitants du centre-ville renforcera l'attractivité d'Ajaccio sur l'ensemble du territoire, en particulier dans sa fonction de loisirs culturels. S'incluant ainsi dans le projet global de la réhabilitation du centre initié par la municipalité.

Le « CINÉMA LÆTITIA » permettra une augmentation de l'offre globale en salles, avec une plus grande diversité et une meilleure exposition des films. Son offre s'adressera plus particulièrement aux habitants du centre-ville, notamment aux plus jeunes, sans voiture, aux seniors isolés, ou aux établissements scolaires qui peuvent avoir des difficultés de déplacements. Cette offre en plein centre-ville aura pour conséquence de réduire les déplacements en voitures ou en transports en commun.

La modernisation du « CINÉMA LÆTITIA » aura plusieurs conséquences positives sur l'offre cinématographique de la zone car elle permettra une harmonisation de l'offre sur le territoire, rendant le cinéma accessible à une plus large population, et permettant un plus large choix de films. En effet, l'entente de programmation avec le ELLIPSE CINÉMA déjà implanté dans la zone, permettra 5 sorties de films hebdomadaires dont 2 sorties nationales en plus pour la population ajaccienne sur les deux cinémas avec :

- ✓ Une offre plus variée en type de films, pour tous les publics, principalement dans le champ de l'art-et-essai.
- ✓ Une meilleure exposition des films avec davantage de séances et de semaines de projection, en particulier pour les films en direction du jeune public et pour les films art-et-essai n'ayant pas a priori un fort potentiel commercial ou nécessitant du temps pour "trouver leur public".
- ✓ Un équipement moderne, doté d'un niveau de confort optimal et accessible facilement pour la population du centre-ville.

II- DESCRIPTION ARCHITECTURALE DU PROJET

2.1 LE FONCIER

Le CINÉMA LÆTITIA sera implanté au 24, cours Napoléon sur la commune d'Ajaccio, dans le bâtiment où se trouve l'ancien mono-écran du même nom et correspondant aux parcelles 243 et 244 de la Section BX01. Il se situe sur l'axe principal du centre-ville d'Ajaccio, et se trouve à environ 4 km du « ELLIPSE CINÉMA », seul cinéma du bassin ajaccien.

LA « SAS TRYPTIQUE » n'est pas propriétaire du foncier, propriété de la « SARL CINÉMA LÆTITIA », en conséquence la « SARL CINÉMA LÆTITIA » louera l'enceinte à la S.A.S TRYPTIQUE. Une promesse de bail commercial a été rédigée puis signée le 20 juin 2019.

Le bail commercial définitif prendra effet le 1er janvier 2020 et ce pour neuf ans si toutes les conditions suspensives ont été levées.

Les conditions suspensives sont l'obtention du permis de construire, l'obtention et d'une avance remboursable d'un prêt en vue de réaliser les travaux et l'octroi de subventions par la Collectivité de Corse, la Ville d'Ajaccio et le CNC.



ANNEXE II-01-Photos façade extérieure



ANNEXE II-02-Plans de localisation

2.2 LE PROJET ARCHITECTURAL

Le projet porte sur la modernisation et le réaménagement entièrement de l'ancien « CINÉMA LÆTITIA » (mono-écran) avec la création de 3 salles et 284 places, dont 6 places pour les personnes à mobilité réduite (PMR) pour une surface totale de 681,71 m² dont 540,61 m² pour les espaces accessibles au public (hall, salles, sanitaires, sas d'entrée et de sortie) et 141,10 m² pour les espaces professionnels et non accessibles au public (billetterie, bureau, rangements, chaufferie, cabine de projection, archives...).

Le projet architectural a été élaboré par le cabinet « CQF Design », M. Frédéric PINNA, dont le parti pris extérieur est de conserver l'entrée et l'enseigne du cinéma donnant sur le cours Napoléon à l'identique (l'idée étant de garder l'aspect originel et « vintage » du lieu). La volumétrie générale du bâtiment ne sera pas modifiée. Les façades ne seront pas affectées par ces modifications car les menuiseries de l'entrée du « CINÉMA LÆTITIA » seront restaurées à l'identique, tout comme la marquise constituant l'enseigne du cinéma.

L'ensemble de ce projet sera conforme aux règles d'accessibilité et de sécurité en vigueur. Le choix des coloris sera validé par l'Architecte des bâtiments de France. Seule la menuiserie de l'entrée principale sera changée (mais réalisée à l'identique), le tout en conformité avec la palette de la commune. L'accès au cinéma est existant et se fait directement depuis la voie publique (Cours Napoléon). Une issue de secours sera créée et donnera sur la rue Sebastiani.

Le projet a fait l'objet d'un permis de construire obtenu par arrêté délivré par la Ville d'Ajaccio à la SAS TRYPTIQUE en date du 13 septembre 2019.

2.3 LES TRAVAUX INTERIEURS

Les travaux ne concernant que les aménagements intérieurs sont les suivants :

- ✓ de créer un plancher, afin de fermer le vide au niveau de la mezzanine existante et de créer une salle au niveau supérieur sans quasiment modifier les aménagements existants (sanitaires, accès, gradins, sièges). La capacité de cette salle sera de 180 places.
- ✓ de recouper le volume inférieur, en deux salles ayant chacune une capacité de 52 places dont 3 PMR.
- ✓ de créer un dégagement de secours à l'arrière, pour la salle 2 du RDC et la salle 3 à l'étage.
- ✓ de créer des EAS (Espaces d'attente sécurisés) pour les deux salles du RDC.
- ✓ de reconfigurer les sanitaires.

TABLEAU DE SURFACES	
SALLES	
Surface Totale	365,8 m ²
SALLE 1	69,80 m ²
SALLE 2	69,90 m ²
SALLE 3	226,10 m ²
ESPACE ACCÈS PUBLIC	
Surface Totale	174,8 m ²
RDC	
ENTRÉE - HALL - CIRCULATION	135,86 m ²
SANITAIRES	13,70 m ²
ETAGE	
SANITAIRES	9,00 m ²
CIRCULATION	16,25 m ²
ESPACE NON ACCESSIBLE AU PUBLIC	
Surface Totale	141,1 m ²
RDC	
ACCUEIL - BILLETTERIE	12,70 m ²
ESPACE TECHNIQUE DE PROJECTION SALLE 1	8,40 m ²
ESPACE TECHNIQUE DE PROJECTION SALLE 2	5,15 m ²
BUREAU	6,70 m ²
CIRCULATION	3,80 m ²
RÉSERVES	18,50 m ²
ETAGE	
SANITAIRES	9,00 m ²
ESPACE TECHNIQUE DE PROJECTION SALLE 3	21,70 m ²
LOCAL CLIMATISATION	16,50 m ²
CIRCULATION	38,65 m ²
SURFACE TOTALE	
681,71 m²	

Les espaces d'accueil et la billetterie du cinéma sont réunis au rez-de-chaussée au sein d'un hall d'accueil de 135,86 m² comprenant :

- ✓ Un comptoir billetterie avec 2 caisses
- ✓ Un espace confiserie après le sas d'accès aux salles principales

Le contrôle de la billetterie et l'accès aux salles pour tous les publics (y compris les personnes handicapées), s'opèrent au rez-de-chaussée. L'espace professionnel sera composé des locaux de gestion du cinéma seront situés au rez-de-chaussée (réserves, cabines de projection salle 1 et 2) et à l'étage (Bureaux, cabine de projection salle 3).

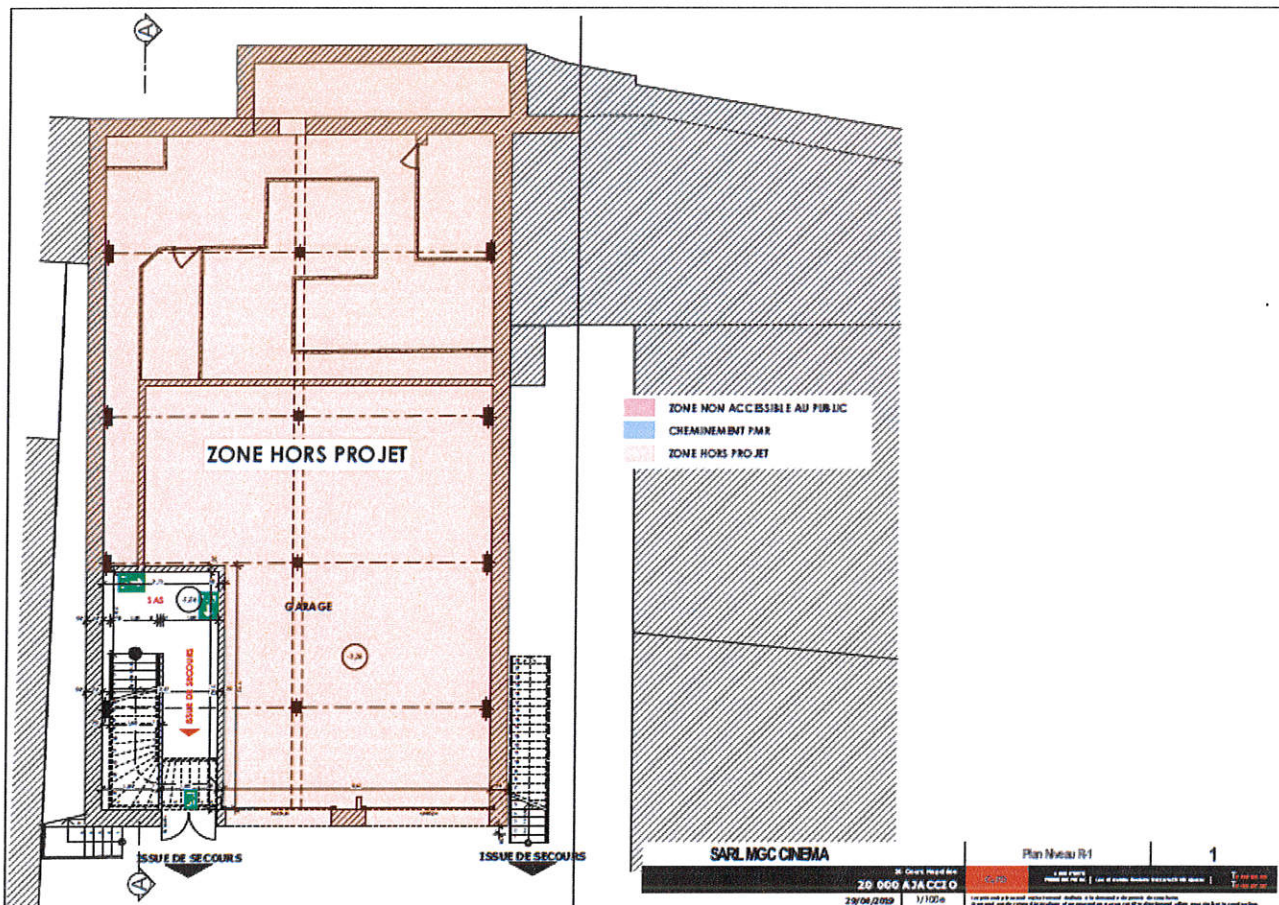
2.4 LES SALLES & EQUIPEMENTS

Dans l'approche architecturale actuelle, le projet porte sur la création de 3 salles et 284 places, dont 6 places pour les personnes à mobilité réduite (PMR).

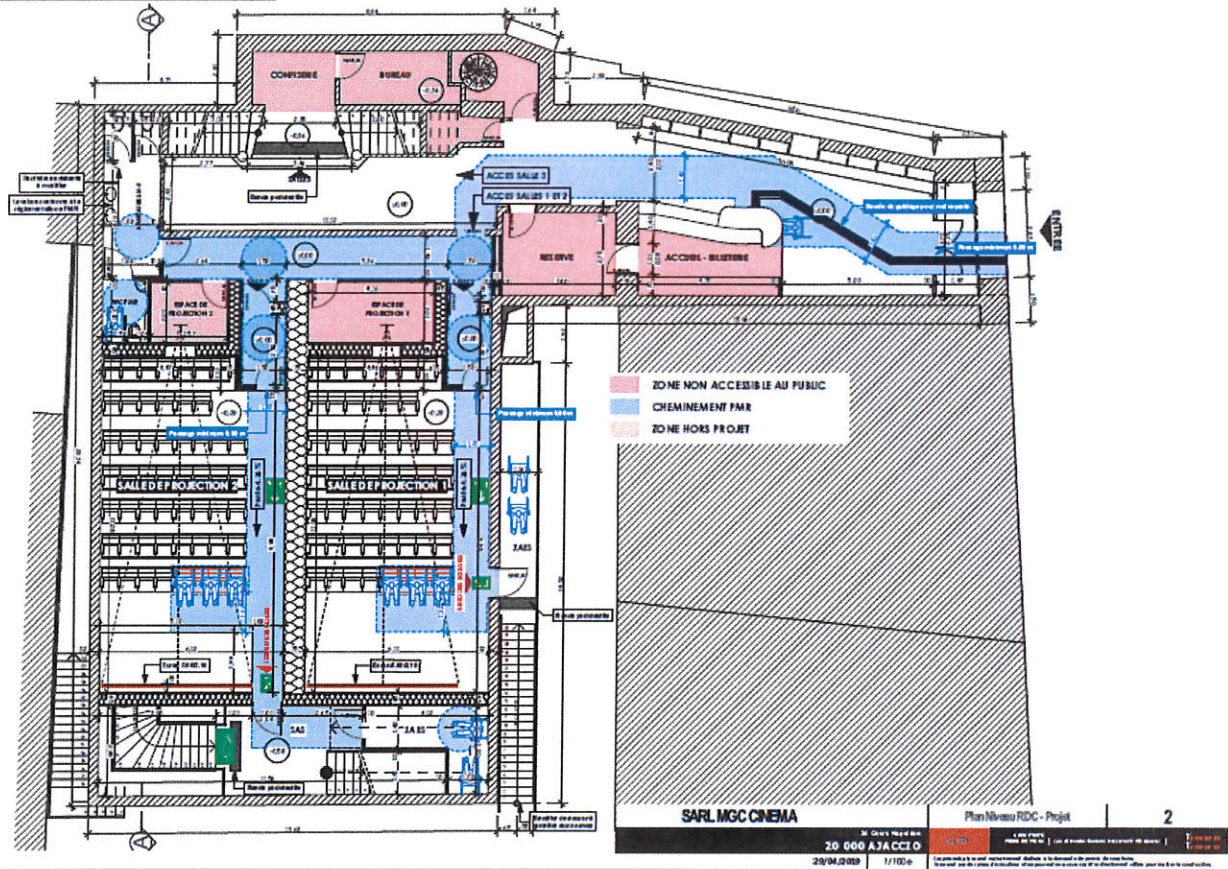
Salles	Places	PMR	Total	Ecran	Formats	Projection	Son
1	49	3	52	5 m x 2,10 m	2,39	Numérique	Dolby 7.1
2	49	3	52	5 m x 2,10 m	2,39	Numérique	Dolby 7.1
3	180	0	180	9,55 m x 4 m	2,39	Numérique	Dolby 7.1
TOTAL	278	6	284				

Il est à noter que la SARL « CINEMA LAETITIA » a consenti par ailleurs à vendre le matériel cinéma à la « SAS TRYPTIQUE » déjà installé et exploitable à savoir des fauteuils et le matériel de projection numérique, qui viendront en complément des nouveaux équipements acquis par la «SAS TRYPTIQUE ».

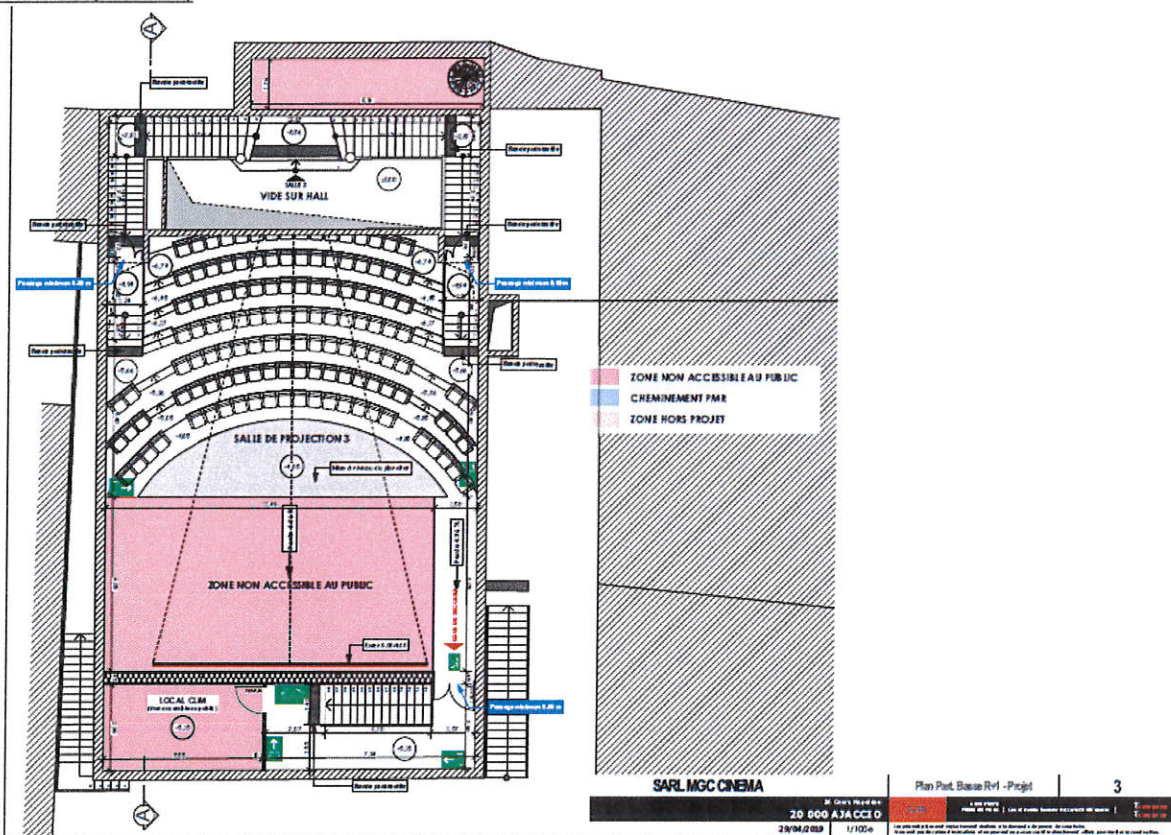
Plan R-1 (issue de secours)



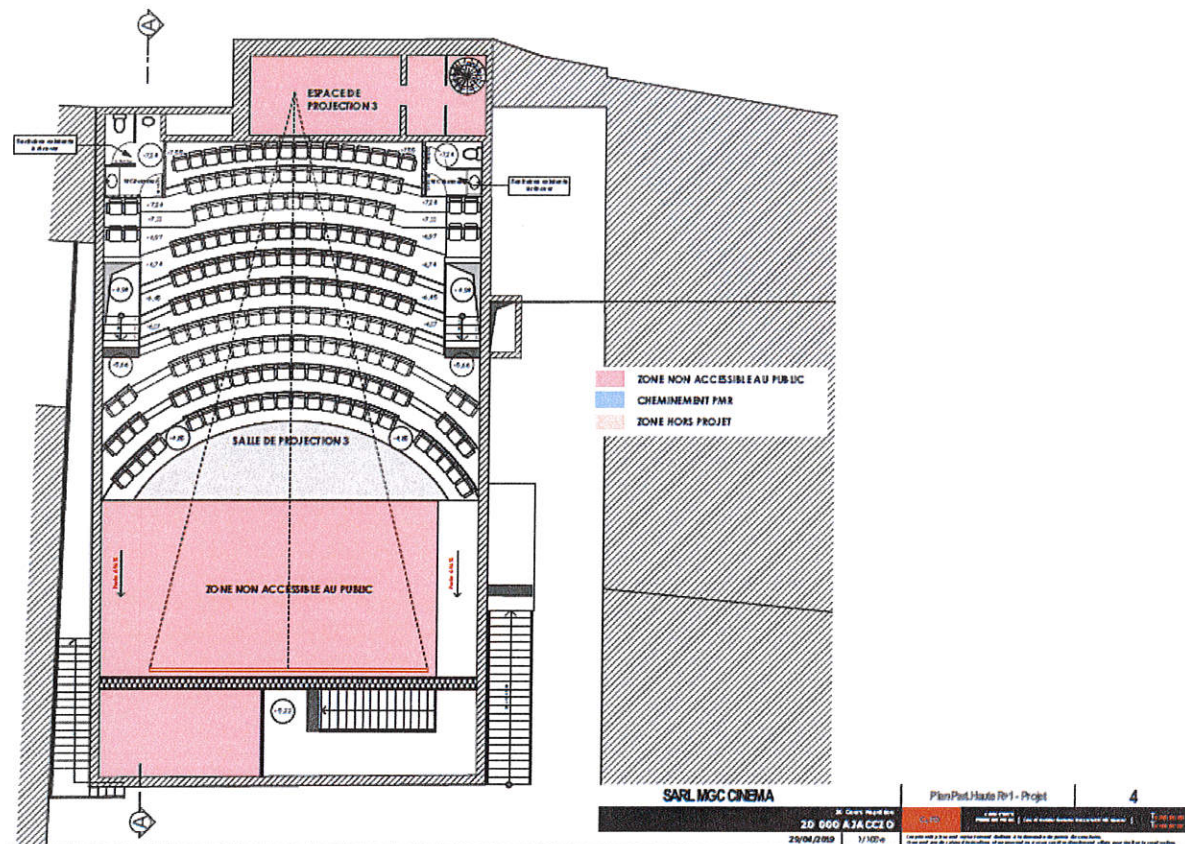
Plan RDC (Salles 1 & 2)



Plans R+1 (Salle 3)



Plan R+1 partie basse



Plan R+1 partie haute

2.5 L'ACCES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Seules les deux salles du rez-de-chaussée seront parfaitement accessibles à toutes les personnes présentant des handicaps moteurs. En effet, la configuration du bâtiment existant ne permet pas de rendre la salle 3 accessible aux personnes à mobilité réduite en fauteuil roulant.

L'impossibilité technique est liée à l'étroitesse du hall et de la cage d'escalier ainsi que la superposition des salles, ne permettant pas de réaliser un ascenseur desservant la salle se trouvant à l'étage. Par ailleurs, la création d'une cage d'ascenseur nécessitant la création d'un sas de sécurité contraindrait à supprimer la moitié des fauteuils, remettant en cause la faisabilité économique du projet.

Dans ce contexte, une demande de dérogation a été déposée par la SAS TRYPTIQUE le 28 mai 2019, qui a été validée par arrêté de la Direction départementale des territoires et de la mer, portant dérogation aux règles d'accessibilité des personnes handicapées aux établissements recevant du public en date du 3 juillet 2019.

Ainsi, la SAS TRYPTIQUE s'est engagée à ce que la programmation soit envisagée de manière à ce qu'aucun film ne soit projeté uniquement dans la salle se trouvant à l'étage dans le but qu'il n'y ait pas d'impossibilité de voir un film pour une personne à mobilité réduites en fauteuil roulant.

III- LE PROJET CULTUREL CINEMATOGRAPHIQUE

Le projet culturel cinématographique du futur « CINÉMA LÆTITIA » a été élaboré sur la base d'une collaboration étroite avec le « CINEMA ELLIPSE ». Il a été réfléchi tout d'abord en termes de programmation qui englobe la programmation commerciale, la programmation « art et essai » et la politique d'animation (et notamment le jeune public et le public scolaire).

3.1. LA PROGRAMMATION

Le « CINÉMA LÆTITIA » souhaite proposer une programmation adaptée à son public, la fréquentation totale envisagée autour de 80 000 spectateurs/an sera composée du public qui recherche dans le cinéma un loisir et un moment de divertissement, et de celui qui souhaite découvrir des œuvres plus exigeantes. La complémentarité avec la programmation cinématographique de l'ESPACE DIAMANT sera recherchée. Ainsi une offre variée de films de divertissement (50% du marché), ainsi qu'une offre art-et-essai très diversifiée (50% du marché) seront proposées. Les films étrangers seront – autant que possible – projetés en version originale sous-titrée en français (VOSTFR). Nombre de ces films feront l'objet de présentations, de débats, d'animations spécifiques.

Les films commerciaux

Un petit nombre de films représentent une part majeure de la fréquentation. Ainsi, en France en 2018, sur l'intégralité des films inédits distribués, les 42 premiers (qui ont dépassé le million d'entrées) ont représenté 53% du marché. Ces films passeront bien évidemment au « CINÉMA LÆTITIA » toujours en bonne entente avec « ELLIPSE CINÉMA ».

Ils seront accompagnés par des actions classiques de promotion ou de partenariat. Les avant-premières organisées en accord avec les distributeurs, pourront être accompagnées d'accueil d'équipes de films lors des tournées de promotion nationale. Ces avant-premières sont soutenues par les médias (presse / radio).

La programmation « art et essai »

L'objectif de fréquentation art-et-essai est de la moitié de la fréquentation globale, 40 000 entrées/an, le « CINÉMA LÆTITIA » demandera à obtenir son classement art-et-essai auprès du CNC.

En 2018, 22 % des entrées, au niveau national, concernaient des films classés Art et Essai. (Bilan du CNC 2018) Cette clientèle est bien définie dans les études de fréquentation : elle est plus féminine (57%) et plus âgée, les 35 ans et plus représentent 54,1% des entrées pour des films Art et essai en 2018, (Bilan du CNC 2018). Ce profil correspond à celui de la population ajaccienne, dont 48,1% est âgée de plus de 45 ans et 53,11% de la population totale est constituée de femmes (chiffre INSEE 2016).

3.2. L'ANIMATION CINEMATOGRAPHIQUE ET CULTURELLE

L'animation cinématographique et culturelle est un des éléments fondateurs du projet. Ainsi, en plus des opérations tarifaires nationales (Fête du cinéma, Printemps du cinéma...), le « CINÉMA LÆTITIA » organisera des événements visant à créer une réelle dynamique culturelle tels que des rencontres ciné-débats régulières avec des acteurs ou réalisateurs, en collaboration avec des associations locales, régionales ou nationales ; la diffusion de programmes audiovisuels alternatifs et, notamment, des spectacles prestigieux projetés en direct par réseau haut débit satellite ou terrestre (Ballets, Opéras, Théâtre, Concerts...) ou bien l'organisation de séances et animations à destination des différents publics (séances de films du Patrimoine, séances Jeune Public, ateliers,

soirées thématiques, etc.). Le cinéma sera doté d'un petit espace d'accueil dont l'agencement permettra d'accueillir des cocktails et des réceptions lors des événements.

3.3. L'ORGANISATION ET L'ACCUEIL DE FESTIVALS LOCAUX

Des festivals ou des manifestations régulières à l'initiative du «CINEMA LAETITIA» viendront compléter cette programmation : festival Télérama, quinzaine du film documentaire, cinématographies d'ailleurs, Fête du Court, reprise de la programmation de l'ACID ou encore «cartes blanches»...

L'accueil de festivals locaux et la mise en œuvre de partenariats avec des acteurs culturels régionaux viendront également enrichir l'offre de programmation. Il est entendu que les festivals de cinéma programmés au sein « L'ESPACE DIAMANT » qui seraient éventuellement délocalisés au «CINEMA LAETITIA» seront accueillis dans les mêmes conditions techniques et financières accordées par la Ville d'Ajaccio à ces associations.

3.4. LE JEUNE PUBLIC ET LE PUBLIC SCOLAIRE

L'offre visant le jeune public sera distinguée entre le temps scolaire et le hors temps scolaire.

Pendant le temps scolaire : le « CINÉMA LAETITIA » sera partenaire des dispositifs nationaux Ecole et Cinéma, Collège au cinéma, Lycéens et apprentis au cinéma, permettant aux établissements à proximité de venir à pied, en mettant en place un partage géographique des établissements avec « ELLIPSE CINÉMA » et « L'ESPACE DIAMANT », au bénéfice des élèves et des enseignants. Au-delà des dispositifs nationaux, les liens tissés avec le monde de l'éducation seront développés, notamment par la programmation de films spécifiques à la demande d'enseignants.

Hors du temps scolaire : il s'agira de permettre au public jeune et adolescent de découvrir des cinématographies plus fragiles. Pour les plus jeunes, seront organisées des opérations spécifiques en reprenant notamment des opérations déjà éprouvées à « ELLIPSE CINÉMA » comme « Mon P'tit Ciné » et « Mon Tout P'tit Ciné » (Séances proposant des films Jeune Public de qualité, d'hier et d'aujourd'hui, à un tarif unique), des ateliers couplant visionnage de films et activités artistiques, des expositions autour des films projetés, tout comme des opérations de type « Ciné-goûter ».

3.5. LE SOUTIEN A LA CREATION CINEMATOGRAPHIQUE INSULAIRE

Le « CINÉMA LAETITIA » se présentera en soutien de la création cinématographique corse. Dans le même esprit que ce qui est déjà réalisé à « L'ELLIPSE CINÉMA ».

Il s'agira d'être une vitrine pour les films réalisés en Corse et/ ou par des corses, en les projetant au cinéma.

Leur donner la possibilité d'être vus par le plus grand nombre dans des conditions idéales, de faire connaître cette cinématographie et ses acteurs, notamment les différents organismes qui soutiennent le développement du cinéma en Corse : Corsica Pôle Tournage, France 3 Corse Via Stella, la filière audiovisuelle de l'IUT de l'Université de Corse, le G.R.E.C, la Cinémathèque de Corse, etc. L'objectif étant de nouer avec eux des relations et partenariats fructueux, qui pourront déboucher sur des projets communs. Le « CINÉMA LAETITIA » pourra également mettre à disposition ses locaux, que ce soit pour des tournages, des castings, du visionnage de copie de travail, etc.

IV- FONCTIONNEMENT ET POLITIQUE TARIFAIRE

Le « CINÉMA LÆTITIA » prévoit d'être ouvert toute l'année, 7 jours sur 7, à raison de 3 à 5 séances par jours, pour un nombre de 84 séances par semaine avec une exploitation entre 6 et 9 films différents par semaine (dont un minimum de 2 en sortie nationale).

Le « CINÉMA LÆTITIA » prévoit d'employer 4 salariés à plein temps. Soit 2 techniciens de cinéma polyvalents et 2 agents d'accueil polyvalents.

Jours de semaine	Horaire première séance	Nombre de séances par jour	Nombre de salles	Nombre total de séances
Lundi	16H	3	3	9
Mardi	14H	4	3	12
Mercredi	14H	4	3	12
Jeudi	16H	3	3	9
Vendredi	14H	4	3	12
Samedi	11H	5	3	15
Dimanche	11H	5	3	15
Nbre total de séances/semaine				84
Nbre total de séances/an				4368

La politique des prix sera modérée, elle favorisera les pratiques de fidélisation du public aux travers d'abonnements. Compte tenu de l'accord de programmation prévu entre le « CINÉMA LÆTITIA » et le « CINÉMA ELLIPSE » les cartes d'abonnement et les tarifs préférentiels pour les comités d'entreprises et les comités d'œuvres sociales seront valables sur les deux sites. De plus, les détenteurs de la carte « Ajaccio Culture » pourront bénéficier de la tarification appliquée aux comités d'entreprises et aux comités d'œuvres sociales. Le « CINÉMA LÆTITIA » s'engage également à adhérer au dispositif régional PASS CULTURA et au dispositif national CINÉCHÈQUE.

Le prix moyen (recette moyenne par spectateur) s'établira autour de 6,20 € la première année pour une fourchette comprise entre 5,40 € et 8,50 € incluant des réductions pour les scolaires, les chômeurs, les étudiants et le 3^{ème} âge.

Plein tarif : 8,50 €

Tarif réduit* : 7,50 €

Tarif moins de 18 ans : 6 €

Tarif séance de 11H : 6 €

Tarif séance «Cycle» : 5 €

Associations (Centres sociaux, etc...) : 5 €

Tarifs scolaires (hors dispositifs) : de 3,50€ à 4,00 €

Cartes d'abonnement (5 à 30 places) : de 5,50€ à 7,10€

Tickets CE/COS/Carte Ajaccio culture : de 5,40€ à 5,80€

V- MONTAGE JURIDIQUE ET FINANCIER

Le « CINEMA LAETITIA » sera géré par la « SAS TRYPTIQUE », entreprise nouvellement créée qui louera l'enceinte à « SARL CINÉMA LÆTITIA », propriétaire du foncier. Une promesse de bail commercial de 9 ans a été signée le 20 juin 2019, prenant effet le 1^{er} janvier 2020, une fois les conditions suspensives levées.

Le présent n'étant pas contraint par une autorisation auprès de la Commission départementale d'aménagement commercial (C.D.A.C.), la première condition suspensive relative à l'obtention du permis de construire est levée, la « SAS TRYPTIQUE » ayant obtenu un arrêté en date du 13 septembre 2019.

Les autres conditions suspensives sont l'obtention et d'une avance remboursable d'un prêt en vue de réaliser les travaux et l'octroi de subventions par la Collectivité de Corse, la Ville d'Ajaccio et le CNC.

5.1 LE COUT DES TRAVAUX ET LE PLAN DE FINANCEMENT

Le coût prévisionnel estimé pour la réalisation des travaux, figurant en annexe de la convention, a été évalué à 1 619 656,15 € HT et détaillé de la manière suivante :

DEVIS PREVISIONNEL DES TRAVAUX (en € HT)	
LOTS	ESTIMATION HT
A1 : Démolitions – Gros Œuvre	170 180,00 €
A2- Second œuvre	395 650,00 €
A3 – Electricité, plomberie, Climatisation...	290 000,00 €
A4- Equipements techniques cinéma	408 789,00 €
B- Etudes MO, acousticien, contrôle...	208 689,60 €
C- Assurances	17 116,60 €
D- Aléas techniques (5% des travaux)	63 230,95 €
E- Rachat de matériel (promesse de vente cinéma Laetitia)	66 000,00 €
COUT TOTAL TRAVAUX ET EQUIPEMENTS	1 619 656 ,15 €

Le coût HT hors honoraires, équipements « image et son » estimé à 1 327 849 €, soit un ratio de 4 675 € par fauteuil, il se situe dans la fourchette haute du constat réalisé par l'Agence pour le Développement Régional du Cinéma (A.D.R.C) en 2016.

PLAN DE FINANCEMENT		
LIBELLE	Part en €	%
Apports en fonds propres (dont capital et comptes courants) *	92 256 €	5,70 %
Emprunt BPMED 96 mois à 1,20%*	350 000 €	21,61 %
Avance remboursable CADEC *	200 000 €	12,35 %
Aide sélective CNC *	250 000 €	15,44 %
Soutien financier de l'État à l'industrie cinématographique *	242 400 €	14,97 %
Subvention Collectivité de Corse	300 000 €	18,52 %
Subvention Ville d'Ajaccio	185 000 €	11,42 %
TOTAL FINANCEMENT	1 619 656 €	100 %

*Les financements acquis sont mentionnés par cet astérisque.

5.2 LE PREVISIONNEL D'EXPLOITATION

La « SAS TRYPTIQUE » a présenté un budget prévisionnel d'exploitation sur 4 ans, **figurant en annexe du projet de convention**. La société s'est appuyée sur une étude de marché sur le bassin de population d'Ajaccio réalisée par le cabinet « HEXACOM ». Cette étude indique que le marché réalisable par un nouvel établissement, avec un nombre de salles et de fauteuils adapté, est estimé entre 63 000 et 82 000 entrées, sans fréquentation scolaire, en tenant compte d'un report d'entrées du « CINÉMA ELLIPSE » dans le cadre d'une programmation complémentaire des deux établissements.

Le compte de résultat prévisionnel d'exploitation est basé sur une montée en puissance progressive de la fréquentation de 40 000 entrées dès l'année 2020 pour atteindre 89 100 entrées en 2023, soit une progression cumulée de 11.37%.

Cette hypothèse est objective puisqu'elle s'appuie sur la zone d'influence cinématographique (ZIC) estimée à 88 500 habitants dont la fréquentation théorique totale (zone primaire et secondaire) est estimée à 350 343 entrées. Le « CINÉMA ELLIPSE » a réalisé 365 000 entrées en 2016, l'hypothèse tient donc compte d'un report d'entrées du « CINÉMA ELLIPSE » vers le « CINÉMA LAETITIA » en moyenne de 30 000 entrées par an. Par ailleurs, ce calcul ne tient pas compte de la fréquentation du public scolaire dans le cadre des dispositifs d'éducation à l'image aujourd'hui capté par « L'ESPACE DIAMANT ».

Les recettes prévisionnelles ont été établies sur la base d'un ticket moyen d'entrée de 6,20 euros TTC, d'un chiffre d'affaires moyen bar /cafétéria par entrée de 1,10 euros HT et 0,25 € HT de recettes publicitaires par entrée générant des recettes annuelles HT allant de 248 000 € en 2020 pour atteindre 552 420 € en 2023.

Le budget prévisionnel inclut également en recettes, une subvention d'exploitation (fonctionnement) auprès des collectivités locales sur les bases suivantes : 40 000 € par an pour la Ville d'Ajaccio et 20 000 € pour la Collectivité de Corse, la « SAS TRYPTIQUE » l'ayant formulé dans son dossier de demande de subvention.

Le revenu brut d'exploitation (RBE) théorique ainsi dégagé est de 39 344 € en 2020, pour atteindre 123 500 € en 2023. Le soutien des collectivités permet à la « SAS TRYPTIQUE » d'éviter un résultat d'exercice déficitaire, l'entreprise ne dégageant pas de bénéfices sur les 4 premières années d'exploitation.

VI- ENCADREMENT JURIDIQUE DU SOUTIEN A LA SAS TRYPTIQUE

En application de l'article L1111-2 du Code Général des collectivités territoriales, qui confère une compétence générale aux collectivités pour intervenir sur leur territoire, l'aide sollicitée par la « SAS TRYPTIQUE » est encadrée juridiquement par la loi n°92-651 du 13 juillet 1992 relative à l'action des collectivités territoriales en faveur de la lecture publique et des salles de spectacle cinématographique dite " loi SUEUR "; la loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité; la loi n°2004-809 du 13 août 2004 modifiée relative aux libertés et responsabilités locales et le Code Général des collectivités territoriales et plus précisément les articles R1511-40 à R1511-43 du CGCT.

L'attribution de ces aides se fait dans le cadre d'une convention conclue entre la ou les collectivités territoriales et l'exploitant. Ce dernier doit répondre à certaines conditions : être titulaire de l'autorisation d'exercice délivrée par le Centre national de la cinématographique, réaliser en moyenne hebdomadaire moins de 7 500 entrées ou faire d'objet d'un classement " art et essai ". Par année, le montant de subvention accordé par une ou plusieurs collectivités locales ne peut excéder 30 % du chiffre d'affaires de l'établissement, ou 30 % du coût du projet si celui-ci porte exclusivement sur des travaux susceptibles de donner lieu à l'octroi d'un soutien financier.

Le dossier fourni à l'appui de la demande réceptionné dans les services de la Ville d'Ajaccio en date du 2 août 2019 comporte toutes les pièces demandées par le règlement et notamment :

- ✓ Les statuts de l'exploitation et les références des autorisations d'exercice ;
- ✓ La description de l'équipement et de la capacité de l'établissement ;
- ✓ Le compte d'exploitation des deux années précédant la demande (non applicable pour une entreprise nouvellement créée) ;
- ✓ Les comptes d'exploitation prévisionnels des deux années suivantes ;
- ✓ Un relevé d'informations fourni par le Centre national de la cinématographie et relatif au nombre d'entrées moyen hebdomadaire réalisé par l'ensemble des salles de l'établissement concerné au cours de l'année précédant la demande de subvention ;
- ✓ Le projet cinématographique présentant les actions prévues, notamment en matière de programmation en direction de publics déterminés, de formation à la culture cinématographique ou de prospection de nouveaux publics, ainsi que les engagements en matière de politique tarifaire, d'accueil du public ou de travaux d'aménagement.

S'agissant de la demande de subvention d'investissement, les subventions demandées par la « SAS TRYPTIQUE » aux deux collectivités : Ville d'Ajaccio et Collectivité de Corse s'élèvent à 485 000 € (185 000 € pour la Ville d'Ajaccio et 300 000 € pour la CDC), soit 29,94 % du montant total des travaux estimés à 1 619 656 € HT. L'attribution de la subvention par la Ville d'Ajaccio est donc conforme aux dispositions de la loi SUEUR.

Concernant la demande de subvention d'exploitation (fonctionnement) demandée par la « SAS TRYPTIQUE », la Loi SUEUR qui ne permet pas de cumuler les deux subventions (fonctionnement et investissement) sur une même année. Par ailleurs, la « SAS TRYPTIQUE » est une nouvelle société en démarrage d'activité et pour prétendre à bénéficier d'une aide à l'exploitation au titre de la loi SUEUR, elle doit justifier de deux années d'activité.

De ce fait, la Ville d'Ajaccio n'est pas en mesure d'accorder une subvention d'exploitation à ce stade. Néanmoins elle peut s'engager à étudier cette demande à partir de l'ouverture effective du « CINÉMA LÆTITIA » en explorant d'autres solutions juridiques dans le respect de la réglementation européenne, et à partir de 2022 envisager un soutien au titre de la loi SUEUR, afin de permettre la garantie du maintien de cette activité dont le potentiel de revitalisation du centre-ville ajaccien est avéré.

VII- CONCLUSION

La réalisation du projet « CINÉMA LÆTITIA » de dernière génération permettrait de doter le centre-ville d'Ajaccio d'un équipement culturel cinématographique de référence, doté d'un niveau de confort optimal, à la pointe des avancées techniques actuelles, et facile d'accès pour les habitants du centre-ville. Ce projet renforcera l'attractivité d'Ajaccio sur l'ensemble du territoire, en particulier dans sa fonction de loisirs culturels, s'incluant ainsi dans le projet global de la réhabilitation du centre initié par la municipalité.

De plus le projet s'inscrit dans une réelle démarche partenariale que cela soit avec les acteurs culturels du territoire que des équipements culturels de la Ville d'Ajaccio, comme « L'ESPACE DIAMANT ».

Le porteur du projet, M. Michel SIMONGIOVANNI Président de la « SAS TRYPTIQUE » et également gérant de la SARL « MSG CINEMA » exploitant le « CINEMA ELLIPSE » est un professionnel dont le sérieux est acté par le centre national du cinéma et de l'image animée et qui a à cœur le

développement des publics et la défense d'une programmation culturelle ambitieuse traduite par la volonté de classement « art et essai » de son établissement.

Le montage administratif du projet est solide, mais le financement de l'exploitation reste fragile, imposant une prise de risque au regard de l'étude de marché réalisée et du prévisionnel d'exploitation sur 4 ans. Ceci démontre la volonté affirmée de la part de ce professionnel de l'exploitation cinématographique de s'investir en faveur de la revitalisation du centre-ville ajaccien.

Au vu de la qualité technique, architecturale et culturelle de ce projet et de la situation de l'exploitation cinématographique de la zone d'influence cinématographique, il paraît opportun de donner une suite favorable à cette demande.

IL EST DEMANDÉ AU CONSEIL MUNICIPAL

D'APPROUVER le projet de modernisation-extension du cinéma « LE LAETITIA », situé cours Napoléon à Ajaccio.

D'AUTORISER le Maire à signer la convention d'aide à la modernisation-extension d'un établissement cinématographique avec la SAS TRYPTIQUE et à conduire toutes les procédures afférentes.

DIRE QUE Les crédits seront proposés à l'inscription du budget 2020 et les dépenses imputées au chapitre 11, fonction 33.

LES MEMBRES DU CONSEIL MUNICIPAL VOUDRONT BIEN EN DELIBERER

LE CONSEIL MUNICIPAL

**Ouï l'exposé de Mme Simone Guerrini, adjointe déléguée
Et après en avoir délibéré**

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2121-29 ;

Vu la loi n°92-651 du 13 juillet 1992 relative à l'action des collectivités territoriales en faveur de la lecture publique et des salles de spectacle cinématographique dite " loi SUEUR " ;

Vu la loi n°2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité ;

Vu la loi n°2004-809 du 13 août 2004 modifiée relative aux libertés et responsabilités locales ;

Vu le Code Général des collectivités territoriales et plus précisément les articles R1511-40 à R1511-43 du Code Général des collectivités territoriales ;

Vu les pièces constitutives du dossier réceptionné le 2 août 2019 ;

Vu l'avis favorable de la commission municipale compétente en date du 22 novembre 2019,

Considérant ce qui suit :

La légitimité de l'intervention publique en vue de recréer une activité d'intérêt général avérée dans le centre-ville d'Ajaccio, dépourvu aujourd'hui d'écran de cinéma ;

Le rôle de l'établissement cinématographique « CINEMA LAETITIA » anciennement mono-écran, modernisé dans le cadre de ce projet par l'extension de 1 salle existante à 3 salles pour un total de 284 places au service de la population ajaccienne, permettant un accès piéton au cinéma et s'intégrant dans le projet de redynamisation du centre historique d'Ajaccio.

La direction de la « SAS TRYPTIQUE » assurée par un professionnel du cinéma et totalement indépendante de tout groupe d'exploitation.

La promesse de bail conclue entre la SAS TRYPTIQUE et la société « CINEMA LAETITIA », propriétaire du foncier, en date du 20 juin 2019.

L'autorisation d'exercice accordée en date du 12 juillet 2019 par le Centre national du Cinéma et de l'Image Animée portant les numéros suivants pour les trois salles : Salle 1 : 7-013.693 / Salle 2 : 7-013.694 / Salle 3 : 7-013.695.

La demande d'aide à la modernisation et au fonctionnement d'établissement cinématographique adressée le 17 juillet 2019 par la « SAS TRYPTIQUE » auprès de la Collectivité de Corse.

Le dossier complet déposé à la Ville d'Ajaccio par la « SAS TRYPTIQUE » le 2 août 2019.

L'obtention d'une aide sélective à la modernisation d'établissement cinématographique et d'une avance majorée obtenue auprès du Centre national du Cinéma et de l'Image Animée par la commission d'aide sélective en date du 5 novembre 2019.

APPROUVE

A l'unanimité de ses membres présents et représentés

Le projet de modernisation-extension du « CINEMA LAETITIA », situé cours Napoléon à Ajaccio.

AUTORISE

Le Maire à signer la convention d'aide à la modernisation-extension d'un établissement cinématographique avec la « SAS TRYPTIQUE », en annexe de la présente délibération et à conduire toutes les procédures afférentes.

DIT QUE

Les crédits seront proposés à l'inscription du budget 2020 et les dépenses imputées au chapitre 11, fonction 33.

Conformément à l'article R 421-1 du code de justice administrative, il est rappelé que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bastia dans un délai de 2 mois à compter de sa mesure de publicité.

Le tribunal administratif de Bastia peut être saisi via l'application "Télérecours citoyens", accessible depuis l'adresse ci-après : www.telerecours.fr

La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune et d'un affichage en Mairie.

FAIT ET DELIBERE A AJACCIO, les jour, mois et an que dessus.

(Suivent les signatures)

POUR EXTRAIT CONFORME

LE MAIRE
Laurent MARCANGELI

