

D 1769

OBJET : Approbation du nouveau cahier des charges d'exploitation du complexe audiovisuel Grand Ecran, 18-20, place d'Italie à PARIS 13ème.

CL 91/269

PROJET DE DELIBERATION

Exposé des Motifs

Mes Chers Collègues,

Par vos délibérations des 22 juin 1987 et 24 octobre 1988 vous avez bien voulu m'autoriser à céder à la société "La Foncière des Champs-Élysées" à laquelle a été substituée la SCI "Italie Grand Ecran" l'ensemble des droits immobiliers attachés au terrain communal situé 18-20, place d'Italie, 1 à 13, rue Bobillot et 2 à 16, avenue d'Italie constituant le lot 23 de l'ensemble Italie Vandrezanne ainsi que divers volumes déclassés aux adresses ci-dessus. Cette cession a été régularisée par contrat notarié du 20 décembre 1988 au prix de 75 611 400 F.

Je vous rappelle que la vente a été réalisée dans les conditions prévues au dossier d'une consultation lancée par la Ville de Paris le 23 février 1987. Le promoteur s'était donc engagé à réaliser un ensemble immobilier, d'une superficie totale de 38 655 m² HO de locaux comportant des commerces (3 015 m² HO), des bureaux (18 400 m² HO), un hôtel (6 840 m² HO) et un complexe audiovisuel dit Grand Ecran (pour 6 135 m² HO). Ces locaux sont désormais sur le point d'être achevés, étant précisé que suite à un permis de construire modificatif délivré le 9 juin 1989, un complément de prix de 2 795 090,13 F a été versé en 1989 par la SCI "Italie Grand Ecran". Le projet définitif représentait en effet les superficies suivantes : 7 486 m² HO pour l'hôtel, 17 068 m² pour les bureaux et 4 415 m² pour les locaux commerciaux, en augmentation par rapport aux surfaces annoncées à l'origine (la surface du complexe audiovisuel pour sa part ayant été portée à 6 270 m²).

.../...

Le promoteur s'était engagé à respecter le cahier des charges pour l'exploitation de l'ensemble audiovisuel qu'il avait approuvé le 20 mai 1987. Ladite exploitation devait donc être confiée conformément au choix résultant de la consultation à une société regroupant, outre "La Foncière des Champs Elysées" (puis la SCI "Italie Grand Ecran), les sociétés "Minerve" et "La Fauvette", une grande chaîne de télévision agréée par la Ville ou toute autre société pareillement agréée par la venderesse. Ce cahier des charges a été joint à l'acte de vente signé le 20 décembre 1988.

La société d'exploitation devait donc être constituée de sociétés de production de films et vidéo, d'exploitants de salles de cinéma et d'une grande chaîne de télévision de diffusion nationale. Cette composition répondait aux objectifs de la Ville et était destinée à assurer la pérennité d'un fonctionnement polyvalent du complexe audiovisuel.

Toujours dans cette perspective, il était prévu dans le cahier des charges qu'à côté de deux petites salles de cinéma (150 fauteuils chacune) une grande salle polyvalente de 700 à 1 000 places serait utilisée pour les activités suivantes :

- cinéma sur écran supérieur à 20 mètres, réalisation d'avant-premières ou de premières de cinéma, 60 jours/an ;
- retransmission sportives et/ou culturelles sur écran géant à partir d'émissions satellite, câble ou réseau hertzien, 25 jours/an ;
- réalisation et production de manifestations publiques sportives et/ou culturelles (concerts, troupes artistiques, folklore, matchs de catch ou de boxe, etc...), soirées de galas, 20 jours/an ;
- congrès et grandes manifestations politiques, 20 jours/an ;
- utilisation par la télévision (qui représenterait l'essentiel de l'utilisation), 100 jours/an :
 - . spectacles TV et émissions en direct
 - . enregistrements publics
 - . studios vidéo permanents pour la création de films vidéo et/ou de pièces de théâtre
- mise à disposition de la Mairie de Paris de la grande salle en ordre de marche, 8 jours/an.

Au-delà de tout un ensemble de dispositions destinées à régler ou garantir le fonctionnement du complexe audiovisuel l'acte de vente stipulait que ce cahier des charges devait être appliqué sur une durée de 20 ans à dater de l'achèvement du bâtiment.

*

* *

.../...

Au moment où la construction de l'ensemble immobilier s'achève (les bureaux, l'hôtel et le centre commercial sont livrés), la "Foncière des Champs Elysées Promotion" ne peut que constater la défection des deux sociétés pressenties pour participer à la Société d'exploitation (Stés Minerve et La Fauvette) et le manque d'intérêt pour l'utilisation de la grande salle polyvalente des sociétés de télévisions susceptibles d'y réaliser des spectacles. En effet, depuis l'époque du concours, certaines évolutions se sont produites. La Première Chaîne, privatisée, implante son siège social à Boulogne où elle disposera de moyens propres d'enregistrement ; Canal Plus, dont les programmes sont essentiellement basés sur des films et des événements sportifs prévoit des studios d'enregistrement liés à son siège social dans le 15ème arrondissement ; la production d'Antenne 2 et de FR 3 s'effectue par la Société Française de Production ; enfin, en ce qui concerne La Cinq, les restrictions de son développement limitent son intérêt pour un complexe du type de Grand Ecran.

Force est donc de constater que depuis l'époque de la consultation, le paysage audiovisuel s'est modifié au point qu'il s'avère maintenant exclu qu'une chaîne de télévision utilise le complexe Grand Ecran autrement que de façon épisodique. Il est donc apparu à la Foncière des Champs-Elysées Promotion (gérante de la SCI) à la suite des contrats pris pour la mise en place de la société d'exploitation prévue par le cahier des charges, que celui-ci nécessitait un certain nombre d'aménagements pour être adapté à la conjoncture actuelle. C'est dans ces conditions que la Financière Immobilière Indosuez, SICOMI du Groupe Indosuez lequel contrôle la Foncière des Champs-Elysées Promotion a proposé d'acquérir le complexe audiovisuel et d'en consentir la jouissance à la Société d'Exploitation Cinématographique GAUMONT laquelle s'est déclarée intéressée par l'exploitation. Elle a manifesté l'intention d'intégrer ce lieu à son réseau prestigieux de salles dotées des meilleures équipements, d'une programmation d'exclusivité d'un système de réservation de places téléphonique et télématique.

Définition

Le complexe audiovisuel d'une surface hors oeuvre de 6 270 m² comprendrait maintenant :

- une grande salle polyvalente d'environ 650 fauteuils ;
- deux salles de cinéma d'environ 100 fauteuils chacune ;
- des locaux annexes destinés à l'accueil du public : foyer, salon de réception, lieux d'exposition, etc...
- des locaux annexes techniques.

.../...

La grande salle serait équipée de projecteurs 35/70 mm, double bande, double poste, automatisme intégral, bénéficiant des dernières innovations techniques, d'un équipement sonore Dolby Stéréo, bi amplification grande puissance, vidéo projection grand écran.

Propriété des murs

Ce complexe serait acquis par une SICOMI, la Financière Immobilière Indosuez, dans le cadre d'une opération de crédit-bail immobilier, le locataire exploitant étant la Société GAUMONT. A l'expiration de ce crédit-bail, la Société locataire deviendrait propriétaire de l'immeuble, à charge pour elle de respecter tant le cahier des charges que l'ensemble des conditions particulières, et les documents annexés à l'acte du 20 décembre 1988.

Pendant la durée du contrat de ce crédit-bail, la Société locataire et la SICOMI propriétaire devraient respecter l'ensemble de ces mêmes dispositions. Il serait donc expressément confirmé que le lot correspondant au complexe audiovisuel ne pourrait faire l'objet d'aucune subdivision, et que sa propriété, susceptible d'être transmise dans des conditions de droit commun devrait rester intangible.

Société d'exploitation

La Société qui se verrait confier l'exploitation de l'ensemble audiovisuel et cinématographique, devrait comporter des actionnaires, et/ou des dirigeants présentant toutes garanties dans les domaines suivants :

- Gestion de société commerciale ;
- Gestion d'équipement d'envergure recevant du public ;
- Gestion et exploitation de salle de projection cinématographiques ;
- Organisation de manifestations culturelles.

Elle devrait, en outre, de par ses actionnaires, présenter toute garantie de solidité financière. Il serait prévu que la Société GAUMONT ou les filiales dont elle détiendrait plus de 50 % du capital social assureraient l'exploitation de ces salles.

Cadre juridique de l'exploitation

a) Pendant la durée du crédit-bail :

Les droits d'exploitation de la Société GAUMONT résultant d'un crédit-bail, c'est ce dernier qui conférerait ses droits à occupation par des sous-occupations partielles et de courte durée sous réserve du respect par les sous-occupants du cahier des charges.

.../...

b) A l'expiration du crédit-bail :

L'exploitation se ferait dans le cadre d'un bail commercial. Des sous-locations partielles de courte durée pourraient intervenir sous réserve du respect, par les sous-locataires, du cahier des charges, sans pour autant également que la sous-location remette en cause l'indivisibilité du bail.

Engagement de programmation

Le complexe comprendrait deux types d'établissement :

- D'une part des cinémas. Il s'agirait de deux petites salles d'environ 100 fauteuils. Les films présentés devraient être des films de première exclusivité. Les salles seraient dotées d'un équipement sonore dolby stéréo et d'équipements d'accueil et de confort de toute première catégorie.

- D'autre part une grande salle (650 places) dans laquelle les activités suivantes seraient exercées :

a) Projection de films long métrage

- Cinéma sur grand écran supérieur à 18 mètres s'intégrant dans la programmation d'un réseau de salles prestigieuses.

- Projections de films d'exclusivité ainsi que festivals à thème et "nuits de cinéma", tous les soirs à partir de 19 heures 30 et toute la journée à partir de 13 heures les mercredi, samedi, dimanche, jours fériés et vacances scolaires.

b) En dehors des heures de projection de films d'exclusivité

Les utilisations suivantes de la salle seraient prévues :

- Congrès, conventions, manifestations, assemblées générales de sociétés : 40 séances par an.

- Utilisation par les producteurs et organismes de télévision pour des présentations en avant-première d'émission de télévision, de films ou téléfilms : 60 à 90 séances par an.

- Projections pour les scolaires et enfants : 95 séances par an.

- Projections de films concernant principalement PARIS pour des groupes organisés de touristes : 60 séances par an.

- Projections pour les personnes du troisième âge : 10 à 30 séances par an (matin et après-midi).

- Utilisation par la Ville de Paris : 12 séances par an.

.../...

Si vous en étiez d'accord serait donc établi un nouveau cahier des charges -limité à une durée de 15 ans- qui serait substitué à celui figurant en annexe du contrat de vente du 20 décembre 1988 de telle sorte que le montage de l'opération sur le plan foncier soit mieux adapté au contexte actuel de l'audiovisuel en France. Ce nouveau document contractuel reprendrait les dispositions énumérées ci-dessus, le texte ancien étant par ailleurs adapté en conséquence.

Je vous propose, en conséquence, d'approuver le projet ci-annexé et en vous soumettant le dossier de cette affaire, je vous prie, Mes Chers Collègues, de bien vouloir en délibérer.

Le Maire de Paris

Pour le Maire de Paris
et par délégation
Le premier Adjoint

Signé : Jean TIBERI