

**EXTRAIT DU REGISTRE**  
**DES**  
**DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**  
**SEANCE DU LUNDI 16 DÉCEMBRE 2024**



Publié le 18 DEC. 2024

COMMUNE

DE

CALUIRE & CUIRE

Date de convocation du Conseil Municipal : mardi 10 décembre 2024

Nombre de conseillers municipaux en exercice au jour de la séance : 43

N° D2024\_070

Président : M. Côme TOLLET

Secrétaire : M. Laurent MICHON

OBJET

PROJET DE  
CONSTRUCTION D'UN  
CINÉMA À CALUIRE ET  
CUIRE

Etaient présents :

M. TOLLET, Mme MAINAND, M. THEVENOT, M. COUTURIER, M. JOUBERT, Mme WEBANCK, M. CIAPPARA, Mme HAMZAOU, M. MICHON, Mme FRIOLL, Mme GOYER, M. DIALLO, Mme CRESPIY, Mme DEL PINO, Mme GUGLIELMI, M. TAKI, Mme LINARES, M. BALANCHE, Mme BRAC DE LA PERRIERE, Mme COTON, Mme CHANDIA, M. PROTHERY, M. JUENET, M. MANINI, M. KRIEF, Mme CORRENT, M. JOINT, Mme LE CARPENTIER, M. GILLARD, M. FAIVRE, M. ATTAR BAYROU, M. MATTEUCCI, M. DEYGAS, Mme GEHIN, M. COMPAGNON DE LA SERVETTE, Mme PATET, M. MEGEVAND, M. GUEDJ  
M. GUERIN (par proc. à M. COUTURIER), Mme VERNAY (par proc. à M. MICHON), M. TROTIGNON (par proc. à M. GILLARD), M. BUATHIER (par proc. à Mme MAINAND)

Etai(en)t absent(s) :

M. COCHET

PREFECTURE

Accusé de réception

Reçu le 18 DEC. 2024

Identifiant de l'Acte :

069-216900340-20241216-D2024\_070-DE

Rapport de : Côme TOLLET

Jusqu'en 2021, la Ville disposait de 2 cinémas : Ciné Caluire, un cinéma mono-écran de 202 places, propriété de l'URFOL, situé dans le quartier du Vernay depuis 1971, et le Méliès, salle mono-écran de 267 places créée en 1937 dans le quartier de Vassieux, propriété de l'Association Caluire Paroisses (ACP) et exploité par l'association Cinéma Le Méliès depuis 1990. Trop coûteux en fonctionnement, Ciné Caluire a cessé définitivement son activité en 2020 avant d'être rasé début 2022 pour laisser place à un projet immobilier.

Dès lors, un projet ambitieux et complémentaire du Cinéma Le Méliès, porté par des professionnels, MM. Patrick BROUILLER (exploitant de plusieurs établissements et ancien président de l'Association Française des Cinémas d'Art et Essais, AFCAE) et Christian CARION (producteur, réalisateur et résident de Caluire et Cuire) a été présenté à la Municipalité dès Juillet 2022.

Ce projet, porté par la Société « Les Ecrans Associés », représentée par M. Patrick BROUILLER et M. Christian CARION, et de Mmes Karen BROUILLER, exploitante, et Laure Irmann CARION, productrice, porte sur la construction et l'exploitation d'un cinéma nouvelle génération dans le quartier Montessuy.

Il représente actuellement un investissement estimé à 5,6 M €.

Il s'agit de créer un cinéma nouvelle génération avec 5 salles dont une dotée d'un concept architectural innovant (Oma), pouvant contenir 750 places, dans le quartier Montessuy, qui puisse répondre prioritairement aux besoins de l'ensemble de la population communale et offrir une alternative à celle des communes environnantes non équipées d'un cinéma.

Il s'agit d'une opération privée dont le compte d'exploitation prévisionnel présenté par le porteur prévoit un potentiel de 140 000 entrées annuelles au démarrage. Il est précisé que pour s'assurer de la viabilité du projet, la Ville a mené une étude d'opportunité qui a confirmé la fiabilité de cette projection.

En complément des financements privés amenés par la Société « Les Ecrans Associés » (prêts, fonds propres, ...), le plan de financement du projet prévoit :

- une subvention d'investissement d'un montant maximum de 1,5 M€ versés par la Région Auvergne-Rhône-Alpes au porteur de projet « Les Ecrans Associés » ;
- une subvention d'investissement d'un montant maximum de 1 M€ versés par la Ville de Caluire et Cuire au porteur de projet « Les Ecrans Associés ».

L'emplacement envisagé de ce projet est situé à l'intersection de la rue Paul Painlevé et de l'allée du Parc de la Jeunesse. La parcelle et le bâti appartiennent à la Ville. Actuellement, le site est occupé par la crèche municipale Les Galipettes et le Centre social et culturel dont le déménagement a d'ores et déjà été réalisé. Le crèche municipale libérera pour sa part les locaux en janvier 2025.

Par délibération N° 2024\_024 en date du 8 avril 2024, le Conseil Municipal a entériné le déclassement de cette parcelle par anticipation, afin de permettre la réalisation du projet.

En outre, l'évolution réglementaire de la parcelle, actée dans le cadre de la modification N° 4 du PLUH dont l'approbation est prévue au conseil métropolitain du 16 décembre 2024, permet la faisabilité réglementaire du projet tout en sécurisant la destination future puisque la servitude d'urbanisme appelée "secteur de mixité fonctionnelle n°1" indique que 100 % de la surface de plancher du projet seront dédiés au cinéma et à ses activités annexes (restauration, loisirs marchands).

Pour permettre la réalisation du projet, il est envisagé de mettre la parcelle en cause à disposition de la Société « Les Ecrans Associés » via un bail emphytéotique administratif (BEA) visé aux articles L.1311-2 et suivants du Code général des collectivités territoriales.

Les modalités juridiques et financières de ce contrat sont à définir mais suivront les lignes directrices suivantes :

- Mise à disposition de la parcelle nue, après démolition du bâti par la ville en vue de la réalisation et de l'exploitation du cinéma ;
- Durée projetée du BEA : 60 ans ;
- Redevance d'occupation domaniale composée d'une part fixe et d'une part variable assise sur le chiffre d'affaires, dont le montant reste à définir notamment au vu de l'avis du service du Domaine à intervenir.

Ces modalités seront précisées et définies dans le cadre d'une promesse de BEA puis du contrat de BEA, qui seront soumis au conseil municipal.

La conclusion du contrat de BEA sera toutefois conditionnée à la levée des conditions suivantes :

- Démolition du bâtiment du 18 rue Paul Painlevé par la Ville,
- Obtention par le porteur de l'ensemble des autorisations nécessaires pour exploiter le cinéma et en particulier : autorisation d'aménagement cinématographique délivrée par la CDAC (Commission Départementale d'Aménagement Cinématographique) et homologation des salles et équipements et autorisation d'exploitation délivrées par le CNC (Centre National du Cinéma)
- Obtention par le porteur d'un permis de construire purgé de tous recours,
- Obtention par le porteur de l'ensemble des financements nécessaires à la réalisation du projet.

Le planning prévisionnel envisagé du projet pour 2025 est le suivant :

- 1<sup>er</sup> trimestre 2025 :

- o Elaboration de la promesse de BEA et du contrat de subvention ;
- o Délibération du conseil municipal autorisant la signature, puis signature de la promesse de BEA et du contrat de subvention.

- 2<sup>e</sup> trimestre 2025 :

- o Démolition du bâti,
- o Dépôt et obtention par le porteur du projet de l'ensemble des autorisations nécessaires à la réalisation et l'exploitation du cinéma,
- o Elaboration du projet de BEA,
- o Délibération du conseil municipal autorisant la signature, puis signature du BEA

- 3<sup>e</sup> trimestre 2025 :

- o Lancement des travaux par le porteur du projet.

Le Conseil Municipal décide, après avoir délibéré,

à l'unanimité, par 42 voix pour,

- D'APPROUVER les grands principes du montage financier et juridique du projet de réalisation d'un cinéma à Caluire et Cuire ;

- DE CHARGER le Maire ou son remplaçant de l'exécution de la présente délibération et de signer tout acte afférent.

POUR EXTRAIT CONFORME  
par suppléance, LE PREMIER ADJOINT  
Côme TOLLET



TELETRANSMIS EN PREFECTURE LE 18 DEC. 2024  
LE PRESENT ACTE EST EXECUTOIRE A CETTE DATE  
par suppléance, LE PREMIER ADJOINT  
Côme TOLLET



---

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Lyon dans les deux mois suivants son entrée en vigueur.