

EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU MARDI 13 OCTOBRE 2026



Publié le 16 OCT. 2026

COMMUNE

DE

CALUIRE & CUIRE

Date de convocation du Conseil Municipal : mercredi 7 octobre 2026

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

N° D2026_101

Président : M. Bastien JOINT

Secrétaire : M. Geoffroy KRIEF

OBJET

Etaient présents :

PROJET DE
CONSTRUCTION D'UN
CINÉMA À CALUIRE ET
CUIRE _ PROMESSE DE
BAIL EMPHYTÉOTIQUE
ADMINISTRATIF
CONSENTIE PAR LA VILLE
DE CALUIRE ET CUIRE AU
BÉNÉFICE DE LA SOCIÉTÉ
LES ECRANS ASSOCIÉS

M. JOINT, Mme MAINAND, M. CIAPPARA, Mme GOYER, M. JOUBERT, Mme WEBANCK, M. PROTHERY, Mme LINARES, Mme HAMZAOU, M. ATTAR-BAYROU, Mme COTON, M. KRIEF, Mme BARTHEL, M. GAYET, Mme GUGLIELMI, M. TAKI, Mme PELLEGRINI, Mme THOMAS, Mme BLACHERE, M. DEYGAS, M. BALANCHE, Mme GIRAUD, M. BUATHIER, Mme CHANDIA, M. GUERIN, Mme CARDOSO, Mme JOVOVIC, M. JUENET, Mme SALANOUVE, M. ARSALE, Mme ESCORSA, M. BEROUD, M. FERON, Mme LE CARPENTIER, M. MATTEUCCI, M. TYROL CHARY, M. DURET, Mme AZEMA, Mme ZRARI, M. JEANNE
M. MICHON (par proc. à Mme MAINAND), M. COMPAGNON DE LA SERVETTE (par proc. à M. CIAPPARA), Mme GEHIN (par proc. à Mme GOYER)

Etai(en)t absent(s) :

PREFECTURE

Accusé de réception

Reçu le 16 OCT. 2026.....

Identifiant de l'Acte :

069-216900340-20261013-D2026-101-DE

Rapport de : Isabelle MAINAND

Le Code général des collectivités territoriales, et notamment les articles L.1311-2 et suivants et R.1311-2 et suivants, autorise la conclusion d'un bail emphytéotique administratif.

Sur ces fondements la Ville de Caluire et Cuire a adopté plusieurs délibérations notamment :

- la délibération n°D2024_070 en date du 18 décembre 2024 approuvant les grands principes du montage financier et juridique du projet de réalisation d'un cinéma à Caluire et Cuire
- la délibération n°D2024_024 en date du 8 avril 2024 portant sur la désaffectation des parcelles AY n°202 et 203 correspondant à l'emprise du bâtiment et de son terrain et prononçant le déclassement par anticipation du domaine public communal de ces mêmes parcelles et du bâtiment
- la délibération n°D2025_0284 en date du 10 avril 2025 constatant la désaffectation des parcelles AY n°202 et 203

La Ville de Caluire et Cuire est propriétaire d'un terrain à bâtir situé Allée du parc de la jeunesse et Rue Paul Painlevé. Ce terrain figure au cadastre sous les références AY n°202 et 203 pour une contenance globale de 2 590 m². Il appartient au domaine privé de la commune.

Jusqu'en 2021, la ville de Caluire et Cuire disposait de deux cinémas : Ciné Caluire, un cinéma mono-écran de 202 places, propriété de la société URFOL CINEMA, 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 détruit début 2022 pour laisser place à un projet immobilier.

La Ville de Caluire et Cuire a été sollicitée pour la présentation d'un projet ambitieux et complémentaire du Cinéma Le Méliès porté par la société dénommée Les Écrans Associés. Ce projet initié et développé par Les Écrans Associés porte sur la construction et l'exploitation d'un cinéma nouvelle génération de cinq salles dans le quartier Montessuy, pouvant contenir 750 places ainsi que les bureaux nécessaires à son exploitation et un bar/café, d'une surface de plancher d'environ 2.100 m², dans un emplacement situé à l'intersection de la rue Paul Painlevé et de l'allée du Parc de la Jeunesse.

Dans ce contexte, la société Les Écrans Associés a sollicité la Ville pour la conclusion d'un bail emphytéotique administratif en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt général relevant de la compétence de la commune. En effet, ce projet a vocation à répondre aux besoins de l'ensemble de la population communale. Ce projet participera à la diversité de l'offre culturelle et au rayonnement culturel de la Ville. Aucune mission de service public n'est attachée à la réalisation de cette opération.

A cette fin, un projet de promesse de bail emphytéotique administratif a été proposé entre la Ville de Caluire et Cuire (bailleur) et la société Les Écrans Associés (preneur).

Dans le cadre de cette promesse de bail emphytéotique administratif, les parcelles louées ne pourront être affectés qu'à l'usage prévu dans le cadre du futur bail emphytéotique administratif et le preneur s'engage à réaliser le projet. Ce dernier aura à sa charge la conception, le financement, la réalisation et l'exploitation du projet, dans son intérêt propre et sous sa seule responsabilité, pendant toute la durée du futur bail emphytéotique administratif.

La Ville de Caluire et Cuire aura seulement la qualité de bailleur au titre du futur bail emphytéotique administratif et n'aura ni la qualité de maître d'ouvrage, ni celle de pouvoir adjudicateur, ni celle d'exploitant et ne participera ni au projet, ni à la conception, ni à la réalisation, ni au financement des investissements liés à ce cinéma, sans préjudice des subventions que le preneur pourrait demander au bailleur pendant la durée du futur bail emphytéotique administratif dans les conditions prévues dans la délibération n°D2024_070 en date du 18 décembre 2024 précitée.

Pendant la durée du contrat, les parcelles mises à disposition resteront de la propriété de la Ville de Caluire et Cuire. Les constructions, aménagements et équipements réalisés par le preneur pendant l'exécution du futur bail emphytéotique administratif appartiendront pendant toute la durée du contrat au preneur. Celui-ci sera tenu de mettre en œuvre les moyens nécessaires au fonctionnement des installations. Il assumera toutes les charges d'exploitation de l'activité.

Le futur bail emphytéotique administratif sera consenti pour une durée de 60 années et conférera au preneur des droits réels lui permettant notamment de grever son droit au bail et les constructions qu'il aura édifiées sur les emprises mises à sa disposition d'un privilège ou d'une hypothèque, uniquement pour la garantie des emprunts qu'il contractera en vue de financer la réalisation ou l'amélioration des ouvrages.

Au vu de l'avis de la Direction Immobilière de l'État, le bail emphytéotique administratif sera consenti et accepté moyennant le versement d'une redevance annuelle décomposée comme suit :
Part fixe : 2 500 € HT/an.

Part variable du loyer assise sur la billetterie :

- 0,25% du CA HT généré par les recettes guichets entre 200 001 et 250 000 entrées
- 0,75% du CA HT généré par les recettes guichet au-delà de 250 001 entrées

Part variable du loyer assise sur les autres recettes (confiserie, publicité, privatisations-prestations, bar, sous-location, etc.) :

- 0,25% du CA HT dégagé par les autres recettes entre 200 001 et 250 000 entrées
- 0,75% du CA HT dégagé par les autres recettes au-delà de 250 001 entrées.

La réitération de la promesse de bail emphytéotique administratif aura lieu dans un délai maximal de trois mois qui suivent la réalisation de la dernière des conditions suspensives et en tout état de cause à l'expiration d'un délai de vingt-quatre mois à compter de la signature de la promesse, sauf l'effet des prorogations prévues dans la promesse.

La promesse est conclue sous les conditions suspensives suivantes :

- L'obtention des autorisations nécessaires à l'exploitation d'un cinéma
- L'obtention des autorisations d'urbanisme exprès et ayant acquis un caractère définitif
- L'obtention d'un financement et de subventions liées au financement du projet du preneur
- La justification d'un état hypothécaire hors formalité ou d'une fiche d'immeuble en cours de validité ne révélant aucune publication de commandement de saisie, ni d'inscription d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou spéciale
- L'absence de servitude conventionnelle ou légale non révélée susceptible soit de déprécier la valeur du terrain soit d'empêcher la réalisation de son projet par le preneur
- Les renseignements d'urbanisme et les pièces produites ne révèlent aucun projet, vices ou servitudes de nature à déprécier de manière significative la valeur de l'immeuble ou à nuire à l'affectation indiquée à laquelle le preneur le destine ou pouvant faire obstacle au projet du preneur ou à le rendre plus onéreux
- Les études hydrogéologiques et géotechniques à diligenter par le preneur, à ses frais et sous sa responsabilité sur l'ensemble des parcelles formant le terrain d'assiette du projet, ne révèlent pas de contraintes rendant la construction du projet du preneur impossible ou engendrant un surcoût de la construction
- L'obtention d'un rapport d'audit environnemental concluant à la compatibilité du sol et du sous-sol avec l'usage projeté, savoir un usage tertiaire au sens de l'article D556-1 A du Code de l'environnement et plus particulièrement une affectation à un usage de cinéma, bureau et café/bar tel que susvisé

En cas de défaillance de l'une seulement des conditions essentielles et déterminantes et des conditions suspensives, et sauf renonciation éventuellement à s'en prévaloir par son bénéficiaire si faire se peut, la promesse deviendra caduque de plein droit. Les parties seront alors déliées de tout engagement.

Enfin, le Preneur souscrira au bénéfice du Bailleur au plus tard à la date de signature du Bail une caution délivrée par un organisme financier de premier rang ou une entreprise d'assurance agréée à cet effet aux termes de laquelle le garant s'oblige à payer toutes les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux conformément au permis de construire définitif et aux plans et descriptifs qui seront annexés au BEA, en renonçant aux bénéfices de discussion et de division.

Le Conseil Municipal décide, après avoir délibéré,

à la majorité, par 36 voix pour et 1 contre,

- D'APPROUVER les termes de la promesse de bail emphytéotique administratif au bénéfice de la société Les Écrans Associés, telle qu'annexée à la présente délibération ;

- D'AUTORISER Monsieur le Maire à signer la promesse de bail emphytéotique administrative aux conditions essentielles ci-dessus définies ainsi que tout acte nécessaire à son autorisation.

Six conseillers municipaux s'abstiennent.

POUR EXTRAIT CONFORME

Bastien JOINT,

Maire de Caluire et Cuire

Vice-Président de la Métropole de Lyon



TELETRANSMIS EN PREFECTURE LE 16 OCT. 2026

LE PRESENT ACTE EST EXECUTOIRE A CETTE DATE

Bastien JOINT,

Maire de Caluire et Cuire

Vice-Président de la Métropole de Lyon



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.