

PROCÈS-VERBAL

Le Conseil Municipal s'est réuni le vendredi 26 janvier 2024 à 18 h 00, à la Salle Edgar Faure de DOLE, sur la convocation de Monsieur Jean-Baptiste GAGNOUX, Maire de Dole. Conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Madame Maryline MIRAT a été désignée comme secrétaire de séance.

Nombre de conseillers en exercice : 35

Nombre de conseillers présents : 26

Nombre de procurations : 09

Nombre de votants : 35

Date de la convocation : 19 janvier 2024

Date de publication : 2 février 2024

Conseillers présents

M. Jean-Baptiste GAGNOUX,	M. Alexandre DOUZENEL,	BLANC, Mme Patricia ANTOINE,
Mme Isabelle GIROD,	M. Jean-Pierre CUINET,	M. Mohamed MBITEL,
Mme Isabelle MANGIN,	M. Paul ROCHE,	Mme Claire BOURGEOIS-
M. Mathieu BERTHAUD,	M. Jacques PECHINOT,	REPUBLIQUE, M. Hervé PRAT,
Mme Sylvette MARCHAND,	M. Jean Michel REBILLARD,	Mme Laetitia JARROT-MERMET,
M. Daniel GERMOND,	M. Patrice CERNELA,	M. Nicolas GOMET,
Mme Frédérique DRAY,	M. Jean-Philippe LEFEVRE,	M. Timothée DRUET,
M. Philippe JABOVISTE,	Mme Nathalie JEANNET,	Mme Nadine HERRMANN
Mme Maryline MIRAT,	Mme Catherine DEMORTIER-	

Conseillers absents ayant donné procuration

M. Stéphane CHAMPANHET donne procuration à Mme Isabelle MANGIN
Mme Catherine NONNOTTE-BOUTON donne procuration à Mme Patricia ANTOINE
M. Jean-Pascal FICHÈRE donne procuration à M. Jean-Baptiste GAGNOUX
Mme Blandine CRETIN-MAITENAZ donne procuration à M. Philippe JABOVISTE
Mme Isabelle DELAINE donne procuration à m ; Jean-Pierre CUINET
Mme Laetitia CUSSEY donne procuration à M. Paul ROCHE
Mme Justine GRUET donne procuration à Mme Isabelle GIROD
Mme Christine MUGNIER donne procuration à M. Jacques PECHINOT
M. Guillaume BOUTELOUP donne procuration à Mme Nadine HERRMANN

Conseillers absents non représentés

Point d'information

Désignation d'un secrétaire de séance

- 01 Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 18 décembre 2023
- 02 Cession de terrain à la Société OMNIA REX (Groupe MAJESTIC) - Délibération complémentaire

Procès-verbal

M. le Maire : Je vais ouvrir cette séance du Conseil Municipal en vous donnant tout d'abord les pouvoirs. Stéphane CHAMPANHET donne pouvoir à Isabelle MANGIN, Catherine NONNOTTE-BOUTON à Patricia ANTOINE, Jean-Pascal FICHÈRE à moi-même (Jean-Baptiste GAGNOUX), Blandine CRETIN-MAITENAZ à Philippe JABOVISTE, Isabelle DELAINE à Jean-Pierre CUINET, Laetitia CUSSEY à Paul ROCHE, Justine GRUET à Isabelle GIROD, Christine MUGNIER à Jacques PÉCHINOT, Guillaume BOUTELOUP à Nadine HERRMANN.

Je propose, dans la suite du tableau, de désigner Maryline MIRAT comme secrétaire de séance. Cela pose-t-il un problème ? Merci.

RAPPORT N° 01 : APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 18 DECEMBRE 2023

M. le Maire : Y a-t-il des observations sur ce compte rendu ? Je n'en vois pas. Je le considère comme étant approuvé.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés, approuve le compte rendu de la séance du 18 décembre 2023.

RAPPORT N° 02 : CESSIION DE TERRAIN A LA SOCIETE OMNIA REX (GROUPE MAJESTIC) - DELIBERATION COMPLEMENTAIRE

DCM-2024-001

M. le Maire : Je vous remercie les uns les autres de vous être libérés du mieux possible pour ce Conseil Municipal qui portera uniquement sur le dossier du multiplexe cinématographique, les choses s'étant décantées très récemment. En effet, la dernière banque ayant délibéré en milieu de semaine dernière, nous ne pouvons pas attendre le prochain Conseil Municipal du 18 mars 2024 pour pouvoir délibérer sur cette vente de terrain afin de me donner ensuite pouvoir pour signer devant notaire des crédits bailleurs pour le projet et afin que celui-ci puisse débiter.

Chacun comprend que c'est un dossier important, très attendu. Il a connu plusieurs épisodes compte tenu de sa complexité, et bien sûr, compte tenu très logiquement des difficultés de financement du projet. Les choses étaient bien parties fin 2019, début 2020. Ensuite, le Covid est passé par là, avec la crise du cinéma, les interrogations légitimes des partenaires bancaires à s'engager dans la construction d'un multiplexe cinématographique sans connaître les évolutions sociétales sur le cinéma. Je ne doute pas que nous étions un certain nombre ici ou là à considérer que le cinéma allait se poursuivre, mais il y avait aussi parallèlement toutes les plateformes qui naissaient sur nos télévisions.

Il s'avère que depuis cette sortie progressive du Covid, le fait que la production de films reparte un peu partout en Europe, en France, comme aux États-Unis, a permis de redonner des propositions intéressantes en termes de films à l'industrie cinématographique. Aujourd'hui, nous sommes sur un volume national d'entrées qui n'est pas exactement celui de 2019, année exceptionnelle, mais nous nous en rapprochons. Dès lors, nous pouvons constater que les Français, mais aussi les Dolois et les Doloises, retournent au cinéma et que l'avenir du cinéma est à nouveau sous des horizons un peu plus joyeux pour elle que ce ne l'était jusqu'à maintenant.

Tout cela a conduit à ce que début septembre dernier, une réunion se tienne à Besançon avec le PDG de Majestic Cinéma et les partenaires bancaires. Contrairement au mois précédent et à l'année précédente, l'ensemble des banques avait donné un avis favorable oral lors de cette réunion sur l'idée, au moins, de cofinancer le projet sous forme de crédit-bail, ce qui était déjà une étape importante. Il restait ensuite à engager dans chaque banque un travail important sur le dossier et l'ensemble des réunions des comités d'engagement – décidément, ce mot « engagement » est important. Ces différentes réunions se sont tenues au mois décembre pour la plupart, la dernière s'étant tenue au début du mois de janvier. À la suite de ces comités d'engagement, il y avait nécessité de signatures qui se sont tenues mi-janvier, jusqu'à la dernière banque la semaine dernière.

Désormais, nous sommes dans une autre phase qui nécessite la cession du terrain par la collectivité. Nous refaisons un Conseil Municipal pour modifier les délibérations prises précédemment, parce que tout a été affiné avec l'architecte, au mètre carré près. Nous avons donc des variations en termes de superficie par rapport aux précédentes délibérations. Le prix n'a pas changé, il est toujours de 48,92 euros HT du mètre carré. Nous faisons donc une délibération qui ne tient pas compte de la vente de Bambuck. En effet, ce sera une autre vente à un autre moment au sein de notre Conseil Municipal. Il y aura probablement nécessité de revoir la délibération que nous avons faite afin de passer devant notaire et probablement sur un mode de financement plus classique pour le PDG de Majestic.

Il faut savoir que ce dernier ne remet pas du tout en cause son autre projet quant à la volonté de donner du sens à ce dernier dans sa globalité et dédier davantage cette zone aux loisirs au sens très large. En effet, cette zone va s'inclure dans le futur parc public, à côté des activités commerciales. Il sera toujours possible de continuer à imaginer un bowling, un laser game et d'autres activités sur cet ancien gymnase Bambuck. Cela fera l'objet d'une autre délibération un peu plus tard.

Voilà les quelques points que je voulais vous dire. Je rappelle globalement que cet investissement se situe autour de 15 millions d'euros. C'est aussi un investissement très important de Monsieur TUPIN et

des partenaires bancaires. Je voudrais rappeler aussi, pour une bonne connaissance des élus du Conseil Municipal, que dans ce projet, en termes de subventions, il y a eu :

- environ 1 million d'euros du Centre National du Cinéma et de l'Image animée (CNC) ;
- 400 000 euros du Département du Jura qui ont été votés il y a un bon moment ;
- 300 000 euros de la Ville de Dole ;
- 200 000 euros de la Communauté d'Agglomération du Grand Dole ;
- 50 000 euros de la Région.

Tout cela fait environ 1 million d'euros de la part du CNC, 1 million d'euros de la part des collectivités, le reste provenant soit du financement des crédits-bailleurs, soit des financements en propre de la société de Monsieur TUPIN.

J'ajoute qu'en ce qui concerne le projet, il n'y a pas de changement majeur par rapport à ce qui avait été délibéré par le passé. Il n'y a pas eu de permis modificatif tel que celui attribué. Nous restons évidemment sur dix salles de cinéma, ce qui permettra une proposition assez large sans que l'on puisse dire aux gens « ce n'est pas aujourd'hui, ce n'est pas à cette heure-là que vous pourrez voir ce film. Il faudra revenir ». Par ailleurs, deux restaurants permettront au gestionnaire d'avoir des loyers, parce qu'il faut quand même payer l'investissement, ce qui est bien normal. Surtout, il y a eu plus qu'un œil des obligations des Bâtiments de France sur l'ensemble, puisque nous sommes en partie à la limite du secteur sauvegardé dans le site inscrit, ce qui n'a pas changé par rapport à ce qui était prévu auparavant. Quelques économies ont été réalisées sur le projet dans les discussions entre Monsieur TUPIN et les entreprises qui commenceront les travaux.

Pour terminer avec les explications, il est évident, mais c'est mieux de le dire, que le partenariat et la convention avec la MJC pour le cinéma d'art et d'essai vont se poursuivre, voire s'intensifier, ce que j'ai dit à Monsieur TUPIN, de manière à ce que cette activité puisse se poursuivre sur site, non seulement pour l'association, mais globalement dans ce domaine-là du cinéma d'art et d'essai. Je tiens d'ailleurs à dire qu'il y a une certaine satisfaction du travail établi globalement entre Monsieur TUPIN et la MJC, mais au-delà de cela, également avec les scolaires pour notre ville.

Vous avez à l'écran une vision de ce que sera ce cinéma, avec autour, un bardage en aluminium imposé par les Bâtiments de France, et aussi beaucoup de bois. Depuis le haut de la Collégiale, les visions ont eu pour conséquence un certain nombre de contraintes imposées par l'ABF sur ce sujet. La Ville de Dole a commencé très largement les aménagements aux abords, ce qui faisait partie des discussions que j'avais entreprises depuis 2017 avec Jean-Claude TUPIN. Ces abords ont été très largement cofinancés par des partenaires (Région, Europe, Département) et c'est la même chose sur la deuxième phase, que nous établirons, d'aménagements des abords plutôt du côté de Bambuck une fois que le multiplexe aura largement été construit pour terminer ce secteur.

Il vous est demandé ce soir

- de réitérer la décision de cession à la société OMNIA REX ou organisme se substituant, des parcelles BW n° 320 et BW n° 317 pour une surface totale de 7 454 mètres carrés ;
- de préciser que cette cession sera réalisée moyennant le prix de 48,92 euros HT par mètre carré (le prix n'a pas changé) ;
- de préciser le classement dans le domaine public du reste des parcelles aujourd'hui cadastrées BW n° 318 et BW n° 319 non cédées pour des superficies respectives de 3 786 mètres carrés et 17 mètres carrés ;
- de préciser qu'il est convenu que la réalisation par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de la société OMNIA REX, soit au profit de toute personne morale ou physique ou tout pool de crédits bailleurs que ce dernier se réserve de désigner, mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve ;
- de prendre acte que l'acquéreur s'engage à terminer le chantier, situation attestée par le dépôt en mairie de Dole de la déclaration d'achèvement et la conformité des travaux, au plus tard vingt-quatre mois après la signature de l'acte de vente ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer l'acte à intervenir ainsi que tout document y afférent.

L'étape suivante sera la signature devant notaire une fois que cette délibération sera adoptée, ce qui représente un gros travail administratif avec les différents notaires des différents crédits-bailleurs, ensuite la signature avec la Ville. Les travaux devraient commencer fin février, sous toute réserve, sur le secteur et s'établir pour une durée qui reste à définir. Cela dépendra des aléas de chantier, Monsieur TUPIN ayant pour objectif de pouvoir ouvrir en fin d'année. Ce sera peut-être compliqué, mais pas impossible. Cela dépendra de l'ensemble des évolutions du chantier, étape par étape. Voilà ce que je pouvais vous dire. Avez-vous des questions sur ce dossier ?

Mme HERRMANN : Bonsoir. Il est évident que le cinéma actuel est dans un tel état de vétusté qu'il y avait un réel besoin d'un nouveau cinéma. Ce futur cinéma est annoncé comme étant le plus grand

complexe cinématographique du Jura. Comme vous l'avez annoncé, ce seront dix salles, deux restaurants, 1 580 sièges. Monsieur TUPIN a vu grand, même très grand. Vous avez indiqué un montage complexe, que l'on peut qualifier de laborieux. Pour la suite, nous pouvons souhaiter que les choses soient plus simples. Mais malgré tout, si la construction de ce cinéma connaissait des imprévus, tant en termes de délai que de coût supplémentaire, ce qui est très souvent le cas lorsque l'on mène des projets de cette envergure, les banques suivraient-elles ?

S'agissant de la pérennité du projet, si les résultats escomptés n'étaient pas à la hauteur, je pense au fait que nous sommes à proximité de Dijon, de Besançon, territoires très bien pourvus et de nombreux Dolois fréquentaient ces cinémas, la zone d'attractivité de Dole n'étant pas non plus extensible, les prix des tickets seraient sans doute plus élevés qu'aujourd'hui. Je pense également à un poste très important, celui de l'énergie. Si les résultats n'étaient pas à la hauteur, le propriétaire pourrait-il décider un changement de destination du bâtiment ? Pour résumer, je voudrais connaître les garanties prises par la Ville face à ces différents aléas, comme je viens de les décrire.

M. le Maire : Vous savez ce que l'on dit des « si », Madame HERRMANN. Personnellement, je n'en suis plus à des « si », mais j'en suis à « on fait », et c'est bien là l'essentiel. Ceci étant, je comprends vos questions. Elles sont des classiques d'élus d'opposition. Je vais donc y répondre.

Pour ce projet, il y a d'abord un permis de construire très cadré. C'est le premier point. On ne construit pas n'importe quoi dans cette zone. Tout cela est encadré, soit par le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal), soit par le PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur), sachant que dans cette zone, il y avait eu des sous-classements de périmètre d'attente et autres. Ensuite, nous abordons les choses sur 24 mois en termes de réalisation du chantier. Une fois le chantier établi, le multiplexe construit, pour les clauses que nous avons mises dans la délibération et dans le bail qui sera signé, c'est fini. Le projet se poursuit.

Évidemment, c'est comme tout. À partir du moment où c'est une activité privée, il est évident que tout est toujours possible dans l'évolution de tel ou tel dossier. Mais ce n'est pas nouveau. Dans tout chantier ou dans toute entreprise, c'est toujours ainsi. Oui, on peut toujours être pessimiste, établir des scénarios de façon très difficile, noire, de jouer les Cassandra en pensant que, mais en tout état de cause, je ne vois pas pourquoi l'activité de cinéma ne fonctionnerait plus, tout en sachant qu'aujourd'hui, nous sommes à 150 000 entrées dans un cinéma extrêmement vieillissant. Nous savons pertinemment qu'il y a des fuites énormes sur Dijon et Besançon, que les prix des places seront inférieurs, contrairement à ce que vous aviez commencé à raconter sur les réseaux sociaux, parce que de votre côté, vous aimez bien entretenir les polémiques, ce que je regrette. Les tarifs seront beaucoup plus intéressants que dans les deux grandes métropoles. Tout cela fait que l'activité sera beaucoup plus importante. Après, c'est le travail d'un entrepreneur pour gérer son entreprise tel qu'il l'entend.

C'est ainsi que les choses se font, très classiquement, quand on cède un foncier pour créer une activité. Après, tous les multiplexes de France sont construits de cette manière dans le montage juridique. Ce n'est pas nouveau. Si vous voulez vous assurer de la réponse formelle à vos questions, en toute assurance, la Collectivité sort 15 millions d'euros et paie le cinéma. Autant dire qu'il n'y aura pas de cinéma. Ce n'est pas plus compliqué que cela. Voilà ce que je peux vous répondre tout en n'ayant pas de boule de cristal pour savoir quelles seront les destinées du cinéma dans 20, 30 ou 40 ans. Néanmoins, je ne suis pas inquiet de ce point de vue. Avez-vous d'autres questions ?

M. PRAT : Monsieur le Maire, mesdames et messieurs les conseillers municipaux, c'est un projet ambitieux. En 2020, on parlait de 10 millions d'euros ; aujourd'hui, vous parlez de 15 millions d'euros. Les négociations avec les partenaires bancaires ont dû être âpres, d'autant plus qu'il faudra passer de 150 000 à 350 000 entrées, d'après ce que j'ai pu lire dans la presse. C'est un objectif, mais je suppose qu'à la banque, cet objectif a été présenté pour avoir les financements. C'est ambitieux. J'imagine que les discussions ont dû être âpres aussi avec la municipalité quant à sa participation, quant à ses aides directes ou indirectes. Parmi les aides qu'il y a, c'est l'art et l'essai, puisqu'aujourd'hui, il y a de l'art et de l'essai. Je suis assez confiant sur le fait que cela se pérennisera.

Monsieur TUPIN recevant les aides du CNC, il faut au moins 15 % d'art et d'essai, et j'espère que vous avez bien jalonné pour que cela continue. Je sais que vous soutenez les associations et qu'il y a un dynamisme de ce côté. Je suis quand même assez confiant sur ce sujet. Cela fait partie du dynamisme global. Néanmoins, parmi les autres points qui ont pu être discutés peut-être dans votre bureau, je ne sais pas si vous pourrez nous en dire plus, mais il y a l'avenir de l'ancien bâtiment. Y a-t-il un deal avec Monsieur TUPIN pour acheter l'ancien bâtiment ? Sachant que ce bâtiment est très amianté, le coût de démontage ou de reconversion sera compliqué.

La Municipalité a décidé de s'occuper des parkings. Le cinéma en profitera. Apparemment, les usagers autres de la Rive Gauche dans le cadre du parc pourront en profiter aussi. Puisque nous finançons ce parking, avons-nous un projet un peu ambitieux pour éviter trop d'artificialisation en mettant un parking

drainant pour éviter les afflux vers les réseaux lors des grands abats d'eau ? Voilà les trois points que je souhaitais aborder.

M. le Maire : Merci. Je reviens sur les interrogations de Madame HERRMANN, puisque vous parlez des discussions âpres avec les banques. Je ne suis pas rentré dans ces discussions ; elles concernent Monsieur TUPIN avec les banques, si ce n'est que j'ai pu avoir certaines banques au téléphone. En revanche, et c'est justement aussi un élément de réponse aux interrogations de Madame HERRMANN, si cinq banques, quatre pour financer le multiplexe, plus BPI (qui n'est pas n'importe quoi) pour le matériel se sont engagées avec Monsieur TUPIN après différents comités d'engagement, exploration des dossiers, de la société de Monsieur TUPIN, de ses filiales, des projections de futurs bilans et de résultats, je pense que c'est une forme de réponse à vos interrogations sur la crédibilité du dossier, particulièrement dans le contexte actuel.

Nous ne sommes pas avant 2008 où les banques donnaient à tout le monde et nous savons comment cela a fini. Les restrictions sont extrêmement fortes. D'ailleurs, entre 2020 et 2023, les choses n'ont pas pu se faire, parce que les banques n'y croyaient pas ou n'y croyaient plus. Je crois que personne ici ne peut dire comment seront les choses dans quelques années. En revanche, ceux, dont c'est le travail de mesurer la pertinence d'un projet lorsque justement ils prêtent de l'argent et ils ne prêtent pas 100 000 euros, sont les mieux à même de justement démontrer qu'ils y croient. En effet, après, Monsieur TUPIN devra payer les crédits-bailleurs. De toute façon, pendant le temps du contrat du crédit-bail, les banques sont propriétaires du bâtiment. Ce sera donc à lui, ou à ses successeurs, in fine probablement de pouvoir être propriétaire de l'ensemble dans les discussions à venir sur la fin du crédit-bail.

Ensuite, s'agissant des discussions, oui, les négociations et les discussions se sont faites entre 2017 et 2020, entre Monsieur TUPIN et moi. Dans ces discussions, il y avait les aménagements autour du multiplexe, parce qu'il était souhaité une forme de cohérence en termes d'aménagement urbain et dans la poursuite ensuite du parc urbain, tout en sachant que nous avons été très soutenus. Je n'ai plus le chiffre exact, mais le soutien financier des aménagements urbains doit se situer entre 60 et 80 % de subventions, de mémoire, parce qu'il y avait de la renaturation notamment et vous savez aujourd'hui toute l'attention des uns et des autres sur ces questions.

Il y a eu ensuite la question des Tanneurs. Effectivement, la collectivité rachètera les Tanneurs, le prix des Domaines ayant été fixé autour de 350 à 400 000 euros, sans pour autant, à ce stade, savoir quelle sera la destination du site. Nous devons faire tous les diagnostics. Monsieur PRAT était formel, et concernant l'amiante, ce sera probablement le cas, mais nous ne savons pas à quel niveau. Il conviendra donc de savoir quel type d'activité nous pourrions faire, que ce soit du logement, du parking, du parking en silo, si nous pourrions vendre à un promoteur qui fera du logement ou une activité commerciale. Cela reste à voir. En tout cas, c'est un sujet important pour que le multiplexe puisse se faire.

Nous sommes dans le périmètre du cœur de ville. Nous pourrions peut-être aussi avoir des aides de ce point de vue quant au rachat de cette future friche en centre-ville. Je pense qu'il était important pour nous de contrôler particulièrement ce site rue du 21 janvier. Concernant le parking, effectivement, des parkings drainants seront réalisés pour les 130 à 150 places, particulièrement après le Bambuck. C'est tout à fait ce qui est prévu. Avez-vous d'autres questions ? La parole est à Monsieur DRUET.

M. DRUET : Merci. Bonsoir à tous. J'ai une question justement sur Bambuck, même si ce n'est pas dans ce lot, mais ce sera par la suite. Que fait-on de Bambuck ? Qu'inaugurera-t-on ? En ferons-nous une place ? Que ferons-nous par rapport à ce nom ?

M. le Maire : Là, vous parlez de Monsieur BAMBUCK.

M. DRUET : Oui, parce que nous n'allons pas prendre le bâtiment pour le mettre ailleurs. Ce n'est pas possible. En revanche, nous pouvons mettre une plaque ailleurs. Je vous remercie.

M. le Maire : Nous verrons. Nous en discuterons. Nous pourrions tout à fait imaginer un espace Bambuck à l'intérieur de l'espace Talagrand qui comporte de nombreuses salles sportives. Mais à partir du moment où, dans une ville, nous attribuons un lieu à une personnalité, il serait particulièrement incongru que le nom disparaisse. Cela me semble donc assez pertinent. En tout cas, c'est l'idée que j'ai. J'entends votre question, et bien évidemment, j'y ai réfléchi. Nous en discuterons entre autres avec l'adjointe au sport au sein de la commission Sport. Cela pourrait être cela, ou nous pourrions donner son nom à un autre équipement, une autre salle de sport existante.

Avez-vous d'autres questions ? Je n'en vois pas. Je vais mettre aux voix cette délibération, pour que je puisse aller chez le notaire par la suite. Y a-t-il des oppositions ou des abstentions ? Je vous remercie de cette unanimité sur ce projet qui lui-même est particulièrement attendu des Doloises, des Dolois et au-delà.

*Je vous remercie de ce Conseil Municipal particulier. Cela nous permettra d'avancer sur ce projet.
Bonne soirée.*

La séance est levée à 18 heures 30.

Le Maire,
Monsieur Jean-Baptiste GAGNOUX

La secrétaire de séance,
Madame Maryline MIRAT