



**Séance du Conseil Municipal
du 21 mai 2010**

Délégation de service public

Cinéma d'Art et Essai

Note explicative relative au choix du candidat retenu et à l'économie générale du contrat
(Article L. 1411-5 du CGCT)

Sommaire

I - Procédure de délégation de service public

II - Procédure de négociations

III - Proposition du choix du délégataire

IV -Economie générale du contrat

1) Qualité du service rendu au profit des usagers

- offre culturelle*
- travaux*
- tarifs*

2) garanties de gestion du service public

- redevance*
- contrôle de délégation*

I – Procédure de délégation de service public

Par délibération du **25 septembre 2009**, le Conseil Municipal a adopté le principe d'une délégation de service public portant sur l'exploitation du Cinéma République après avoir préalablement consulté pour avis la Commission Consultative des services publics locaux et le Comité technique paritaire en date du **16 et 18 septembre 2009**. Les deux organes consultatifs ont émis à l'unanimité un avis favorable au lancement d'une procédure de DSP portant sur un cinéma d'art et d'essai.

Un appel à candidature a été envoyé au Bulletin Officiel des Marchés Publics le 13 novembre 2009, au Films Français et dans le Paris Normandie le 13 novembre 2009.

La date limite de dépôt des candidatures et des offres a été fixée au **lundi 11 janvier 2010**.

La Commission de Délégation de Service Public, sous la présidence de Madame Jeandet Mengual, s'est réunie :

► le **18 janvier 2010** pour l'ouverture des plis contenant les candidatures. Au vu de documents jugés insuffisamment explicites, un délai d'une semaine a été accordée à l'un des candidats pour communication de pièces complémentaires. Pour les candidats retenus, les plis contenant les offres ont été ouvertes.

► le **25 janvier 2010** pour l'examen des pièces complémentaires mentionnées ci-avant. Après examen, ladite candidature est jugée recevable et le pli contenant son offre est ouvert.

Les 4 sociétés dont les candidatures ont été jugées recevables et dont les offres font l'objet d'un examen sont :

- la société UGC
- la société NOE
- la société Cinémondo
- la société Cinétoile

La Commission a fait l'inventaire et dressé un état des pièces constitutives des offres. Les dossiers ont été confiés aux services municipaux afin qu'ils réalisent une étude comparative des offres sur les aspects juridiques, techniques, culturels et financiers.

La commission de délégation de service public s'est réunie à nouveau le 1er février 2010 pour prendre connaissance du rapport d'analyse établi par les services et procéder à l'examen des offres.

La Commission a jugé les mérites respectifs des 4 offres pour l'exploitation du Cinéma République en tenant compte des critères d'appréciation qui ont été définis dans le règlement de consultation.

Ces critères sont les suivants :

–Adéquation des propositions du candidat avec les exigences de la Ville de ROUEN relatives à la qualité du service public délégué

–Qualité économique de l'offre (comptes prévisionnels, grille tarifaire, redevance)

-Qualité de la proposition concernant les travaux à réaliser et le dispositif mis en place pour permettre la poursuite de l'activité durant la réalisation des travaux (nature et description des travaux envisagés, montant, échéancier de réalisation) .

Elle a estimé que les quatre offres étaient recevables et qu'il était dans l'intérêt de la ville d'engager des négociations avec les quatre candidats.

II- Procédure de négociations

Aux termes de l'article L.1411-5 du code général des collectivités territoriales, « au vu de l'avis de la commission, l'autorité habilitée à signer la convention engage toute discussion utile avec une ou des entreprises ayant une offre ».

Au vu de l'avis de la commission, Madame le maire a donc décidé, par courrier du **22 février 2010**, adressé à chacun des candidats, d'entamer des négociations avec les sociétés Noé cinéma, Cinétoile, UGC et Cinémondo.

A – Engagement des négociations:

Madame le maire a souhaité que ces négociations soient axées notamment sur les points suivants:

- Pour la société NOE CINEMAS:

- ***Economie de l'offre***

- impact sur le projet si la durée de la DSP est maintenue à 10 ans,
- approfondir la description de la SARL spécifiquement créée pour la DSP,
- estimation de la taxe remplaçant la taxe professionnelle et conséquences sur l'équilibre financier en cas de non obtention de son exonération.

- ***Tarifs***

- simplifier l'offre tarifaire de manière à la rendre plus lisible pour le spectateur,
- justifier les raisons pour lesquelles les formules d'abonnement ne sont pas soumises à la procédure de l'article 27 du contrat,
- expliciter le mode de calcul du tarif moyen annoncé.

- ***Travaux***

- préciser et développer le projet architectural dans son option basse à savoir sans aucune subvention publique en décrivant les conséquences sur le projet culturel (avec hypothèse de durée de DSP entre 10 et 15 ans).
- décrire plus précisément les mesures envisagées pour permettre les phases 2,3 et 4 de travaux en maintenant l'exploitation.
- d'une manière générale expliciter le mode de calculs des coûts travaux et en particulier ceux concernant l'électricité, la centrale de changement d'air et les ascenseurs.

- Pour la société CINETOILE:

- ***Economie de l'offre***

- proposer une prise en charge totale, par Cinétoile, des travaux en étudiant notamment la possibilité d'étendre la durée de la DSP.
- formuler une indexation de la redevance sur le CA
- préciser de façon concrète les modifications évoquées pour les articles 13,18,25,37 et 51 du projet de contrat.
- fournir les comptes d'exploitation prévisionnels sur l'ensemble de la DSP
- expliciter les principaux postes de dépenses et de recettes et notamment les recettes de confiserie et la construction du montant des subventions attendues
- décrire l'organisation prévue en terme de personnel
- intégrer ou identifier les charges liées à la création des manifestations et événements,
- faire apparaître la redevance de programmation et de siège.
- proposer une rédaction précise des articles 13,18,25,37 et 51.

- ***Tarifs***

- apporter des compléments d'information sur la politique tarifaire globale.
- préciser les catégories concernées par « le tarif unique spécial ».
- expliciter le mode de financement en dehors de toute subvention publique.

- ***Travaux***

- présenter un projet architectural complet avec une estimation précise des coûts et une description des mesures envisagées pour une réalisation des travaux avec maintien de l'exploitation.
- en expliciter le mode de financement en dehors de toute subvention publique.

- Pour la société UGC:

- ***Economie de l'offre***

- proposer une prise en charge totale, par UGC, des travaux en étudiant notamment la possibilité d'étendre la durée de la DSP.
- justifier la perspective de fréquentation à 300 000 dès l'année 3 avec une programmation à 90% de films Art et Essai conforme au cahier des charges.
- préciser le mode de calcul des subventions d'exploitation.
- prendre en compte l'augmentation du coût de la vie sur l'ensemble des postes de dépenses y compris sur le personnel
- intégrer un poste impôts et taxes dans les comptes d'exploitations
- proposer une rédaction précise des articles 2,4,6,8,10,13,14,16,18,21,25,37,43 et 44.

- ***Tarifs***

- proposer une modulation de la grille tarifaire nationale d'UGC en étudiant notamment les outils d'accès à la culture des collectivités locales
- développer des tarifs pour les publics spécifiques
- expliciter le mode de calcul du prix moyen et expliquer sa stabilité sur la durée de la DSP.

- ***Travaux***

- prévoir le financement intégral des travaux par UGC et la réalisation de ceux-ci sans fermeture de l'établissement en décrivant les mesures envisagées pour maintenir l'exploitation.
- définir plus précisément les coûts des modifications lourdes de structure
- plus généralement, détailler le descriptif des travaux envisagés.

-Pour la société CINEMONDO:

• Economie de l'offre

- proposer une prise en charge totale, par Cinemondo, des travaux en étudiant notamment la possibilité d'étendre la durée de la DSP.
- apporter la preuve de la solidité financière de l'offre
- définir précisément les relations contractuelles avec le cinéma Lux
- préciser le mode de fonctionnement de l'espace bar/confiserie, dont les recettes apparaissent dès la 1ère année d'exploitation, et sa localisation dans les murs.
- justifier une fréquentation à 160 000 entrées en année 1 avec 4 salles.
- intégrer dans les recettes prévisionnelles l'impact de la réalisation des travaux.
- préciser le mode de calcul des subventions d'exploitation.
- définir concrètement les charges de personnels
- expliquer le résultat exceptionnel récurrent tout au long de la durée de la DSP.
- proposer les amendements précis aux articles du projet de contrat auxquels il fait référence dans l'offre

• Tarifs

compléter la grille tarifaire en proposant notamment une modularité pour les publics préciser le contenu des abonnements annuels

expliquer l'augmentation de 2% par an jusqu'en 2014 puis de 4% sur les dernières années

explicitier le mode de calcul du prix moyen.

• Travaux

- prévoir le financement intégral des travaux par Cinemondo et la réalisation de ceux-ci sans fermeture de l'établissement en décrivant les mesures envisagées pour maintenir l'exploitation.
 - estimation de la taxe remplaçant la taxe professionnelle et conséquences sur l'équilibre financier en cas de non obtention de son exonération.
 - faire valider et décrire le phasage envisagé par un architecte
 - faire ressortir dans l'estimation les grands postes de dépenses sans les fondre dans un chiffrage salle par salle.
 - dessiner le projet architectural et faire développer par l'architecte sa note d'intention.
- intégrer la réalisation de l'espace bar/ confiserie.

Par ce courrier du 22 février 2010, les candidats ont été invités à répondre à ces axes de négociations mentionnés ci-dessus, par écrit, au plus tard pour le **12 mars 2010**. Ils ont également été informés qu'ils seraient auditionnés ultérieurement afin que les offres soient précisées et améliorées.

Les candidats ont transmis leurs réponses dans le délai indiqué hormis le candidat cinétoile qui, suite à un changement d'adresse, a été autorisé à déposer une proposition d'offre trois jours après le délai indiqué. Le délai de trois jours supplémentaires correspond au nombre de jours « perdus » du fait de ce changement d'adresse.

B- Audition des candidats:

Après avoir été convoqués par les services municipaux, les candidats ont été auditionnés afin de présenter leurs offres et d'engager des discussions avec la ville aux date et heure suivantes:

- le 23 mars 2010, à 10 heures pour la société UGC,
- le 23 mars 2010, à 15 heures pour la société Cinétoile ,

- Le 25 mars 2010, à 11 heures pour la société NOE Cinéma,
- le 25 mars 2010, à 15 heures pour l'association Cinémondo.

C- Remise des offres finales:

A l'issue de ces discussions, les différents candidats ont été invités par un courrier daté du 26 mars 2010 à remettre leurs offres définitives (soit par courriel, soit par voie postale) **pour le 13 avril 2010** au plus tard de la manière suivante:

- Une note de synthèse récapitulant et explicitant les principaux points modifiés de l'offre,
- le bilan prévisionnel révisé,
- le projet de contrat dans lequel devront impérativement figurer de façon apparente les clauses auxquelles des modifications de rédaction auront été apportées.

Le 13 avril 2010, les services ont constaté que les quatre offres étaient transmises en Mairie:

- le 12 avril 2010, la société Cinétoile a déposé son offre par courrier,
- le 13 avril 2010, la société NOE Cinéma a déposé son offre finale par courrier et par mail,
- le 13 avril 2010, la société UGC a déposé son offre par courrier,
- le 14 avril 2010, cette dernière a à nouveau communiqué son offre par envoi UPS,
- le 13 avril 2010, la société Cinémondo a déposé son offre par fax, et par mail,
- le 14 avril 2010, cette dernière a à nouveau communiqué son offre par courrier.

Les dossiers ont été confiés aux services municipaux afin qu'ils réalisent une étude comparative des offres sur les aspects juridiques, techniques, culturels et financiers.

III- Proposition de choix du délégataire

Il a été procédé à un examen comparatif des offres finales en fonction des critères de sélection mentionnés dans le règlement de consultation. Au regard de ces 3 critères, le mérite respectif des 4 offres apparaît de la façon suivante :

- Qualité du service public délégué :

Le projet culturel présenté par NOE se distingue par sa qualité et sa singularité supérieures aux offres d'UGC et Cinémondo qui présentent une bonne adéquation aux exigences du cahier des charges, l'offre de la société Cinétoile se situant en retrait par rapport à ses 3 concurrentes.

- Qualité économique de l'offre

L'offre de NOE apparaît comme la plus réaliste en proposant une hypothèse de fréquentation conforme à l'étude de marché restreinte réalisée par la Ville et une politique tarifaire diverse et attractive. La durée de la DSP proposée est de 15 ans.

L'offre d'UGC est caractérisée par une durée de DSP maintenue à 10 ans et par un niveau de fréquentation qui paraît surestimé par rapport à l'étude de marché (même si la société UGC propose la création d'une salle supplémentaire), leur politique tarifaire étant en outre alignée sur la politique nationale du groupe avec quelques modulations dues au contexte concurrentiel très fort à Rouen.

Les documents produits par Cinémondo ne permettent pas d'apporter un jugement sur la cohérence économique de l'offre finale. La bonne modularité des tarifs de Cinémondo aboutit à un prix moyen faible de 5 € qui conduit cependant à s'interroger sur l'équilibre financier de l'exploitation. La durée de la DSP proposée est de 15 ans.

Même si la fréquentation proposée par Cinétoile est cohérente avec l'étude de marché, l'absence de développements sur la politique tarifaire et l'absence de lisibilité des documents économiques fournis fragilisent la qualité économique de cette offre. La durée de la DSP proposée est de 15 ans.

-Montant des redevances

NOE propose de verser à la Ville de Rouen une redevance comprenant:

- une part fixe de 30 000 euros à partir de 2014, indexée selon une formule s'appuyant sur le prix moyen des places. L' exonération de la redevance sur les premières années est liée à la réalisation des travaux qui se terminerait en 2013.
- une part variable due dès la première année d'exploitation s'appuyant soit sur le chiffre d'affaires hors toutes taxes, soit sur le résultat net comptable égale à 50% du résultat net comptable dégagé avec un minimum garanti égal à un pourcentage du chiffre d'affaires hors toutes taxes calculé selon la formule suivante:

inférieur à 1 400 000 euros:	0,10% du CAHTT
compris entre 1 400 001 euros et 1 600 000 euros:	0,25% du CAHTT
compris entre 1 600 001 euros et 1 800 000 euros:	0,50% du CAHTT
compris entre 1 800 001 euros et 2 000 000 euros:	0,75% du CAHTT
supérieur à 2 000 000 euros:	1,00% du CAHTT

Selon son plan prévisionnel, il verserait le résultat net comptable que représente sur la période 2010 à 2018, une redevance de 1063 euros à 1347 euros par an et sur la période 2019 à 2024, une redevance de 3645 euros à 3890 euro par an.

Soit 50% du résultat net dégagé, si ce dernier a un montant supérieur. En application de cette formule , la redevance en 2010 serait de 2500 euros environ.

Il appliquerait la formule la plus avantageuse des deux.

UGC, dans sa dernière proposition, supprime toute part fixe de sa redevance et prévoit de verser une redevance variable correspondant à 15% sur le chiffre d'affaires dès lors qu'il est supérieur à 2,1 millions d'euros. Cela signifie, qu'en dessous de ce chiffre d'affaires, le délégataire ne verserait aucune redevance variable.

Selon son plan prévisionnel, il verserait 16990 euros en 2012 (1ère année de versements) et 55917 euros en 2019.

Cinémondo propose de verser à la Ville de rouen une redevance à partir de l'année 2013 qui est composée comme suit:

- une part fixe de 30 000 euros
- une part variable correspondant à un pourcentage de 3 à 5% appliqué sur le chiffre d'affaires aboutissant à une redevance prévisionnelle de 10 230 euros en 2013 pour atteindre 26 481 euros en 2024.

Cinétoile propose de verser une redevance à partir de la huitième année.

Celle-ci comprend:

- une part fixe de 30 000 euros à partir de la huitième année
- une part variable correspondant à un pourcentage de 2% appliqué sur le chiffre d'affaires aboutissant à une redevance prévisionnelle de 24 341,45 euros pour la huitième année pour atteindre 30 111,50 euros pour la quinzième année.

Aucune part variable liée aux recettes annexes n'est prévue dans l'offre.

- Travaux et dispositif de continuité de l'activité

NOE propose de phaser les travaux afin de maintenir ouvert l'établissement. Le projet architectural est de qualité, l'accessibilité est garantie sur l'ensemble des salles au terme des travaux.

UGC présente une offre de grande qualité en matière architecturale et d'importance des travaux qui garantit l'accessibilité à l'ensemble des salles. Cependant, cette offre implique une fermeture totale du cinéma pendant une période de 7 à 8 mois à partir de l'obtention du permis de construire.

Cinémondo propose des travaux en 2 phases sur les étés 2010 et 2012 impliquant une fermeture sur ces périodes. La qualité architecturale est en deçà de celles d'UGC et de NOE. L'accessibilité est garantie sur l'ensemble des salles.

Le phasage des travaux proposés par Cinétoile implique une fermeture de l'établissement mais le Melville, membre de ce groupement, garantit l'ouverture de son établissement pendant cette période, sous réserve du soutien financier des collectivités. La qualité architecturale est en deçà de celles d'UGC et de NOE. En outre, l'accessibilité PMR n'est pas garantie sur les salles du fonds. Enfin, une subvention de la moitié du coût des travaux (750 000 €) est demandée à la Ville.

L'offre de NOE paraît en définitive la plus équilibrée par rapport aux critères fixés et la plus conforme à l'ensemble des exigences du cahier des charges défini par la Ville. Je vous propose donc de retenir l'offre de la société NOE CINEMAS.

IV-Economie générale du contrat

1) Qualité du service rendu au profit des usagers

- **offre culturelle**

L'obtention des 3 labels Art et Essai est garantie : sur la base moyenne de 12 000 séances annuelles, 9360 séances seront des films d'art et essai. La société NOE intégrera également le réseau Europa Cinémas. Les horaires d'ouverture proposés (dès 10 h le matin) sont élargis par rapport à l'offre actuelle sur Rouen.

- **tarifs**

L'offre tarifaire s'articule autour de 10 tarifs, 4 formules d'abonnement et une formule en direction des comités d'entreprise. Le tarif plein est de 8,50 € le tarif le plus bas de 2,50 € pour un tarif moyen s'élevant en 2010 à 5,18 € TTC. Les spectateurs rouennais pourront bénéficier des avantages du réseau régional Noé (carte du groupe) et à terme également du système de cartes illimitées des grands groupes nationaux, ce qui est autorisé par le Centre National du Cinéma.

- **travaux**

La société NOE s'engage sur un montant minimal de travaux de 1 550 000 € HT avec un apport de fonds propres garanti de 832 500 € (dont 600 000 € d'emprunt sur 10 ans) sur une DSP de 15 ans. Pour ce montant, les volumes des salles 5 à 7 restent inchangés (avec un changement de décoration et de fauteuils et un aménagement des cabines). Dans l'actuelle salle 4 sera aménagé un « Ciné café », ce qui réduit le nombre de salles exploitées à 6. L'ensemble du cinéma est rendu accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR). La société NOE s'engage par ailleurs à affecter à des travaux supplémentaires toute nouvelle subvention qu'elle obtiendrait auprès d'autres collectivités (et notamment celles de la Région relatives à la modernisation et la numérisation des salles Art et Essai).

Les travaux sont réalisés en 4 phases sur 5 ans en maintenant l'exploitation du lieu.

2) garanties de gestion du service public

- **redevance**

Le dispositif de redevance est le suivant :

- Redevance pour occupation du domaine public : montant 30 000 € annuels.

Le titulaire est exonéré de versement pour les années 2010 à 2013 incluses.

- Redevance variable annuelle sur le chiffre d'affaires

Cette redevance est égale à 50 % du résultat net comptable de l'entreprise avec un minimum garanti égal à un pourcentage du chiffre d'affaires calculé selon la formule suivante :

si le CA est :

- inférieur à 1 400 000 € : 0,10 % du CA
- compris entre 1 400 001 et 1 600 000 : 0,25 % du CA
- compris entre 1 600 001 et 1 800 000 : 0,50 % du CA
- compris entre 1 800 001 et 2 000 000 : 0,75 % du CA
- supérieur à 2 000 000 € : 1 % du CA.

Cette redevance est dûe dès la première année d'exploitation.

- **contrôle de délégation**

En application de l'article L.1411-3 du CGCT, le délégataire produit chaque année à la Ville de Rouen avant le 1er juin un rapport comportant notamment les comptes retraçant la totalité des opérations afférentes à l'exécution de la DSP et une analyse de la qualité du service public délégué.

Pour garantir la lisibilité et la qualité des comptes, conformément au souhait de la Ville, le délégataire crée une société ad-hoc.

En outre, le délégataire est tenu de fournir un compte-rendu d'activités trimestriel à la Ville.