



Direction Générale des Finances Publiques

Le 28/03/2023

Direction départementale des Finances Publiques du Doubs

Pôle d'évaluation domaniale

17 rue de la Préfecture
25000 BESANCON

téléphone : 03-81-65-32-00
mél. : ddfip25.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le Directeur départemental des Finances publiques du Doubs

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Julien TAURINYA
Courriel : julien.taurinya@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 06-13-61-56-67

Madame la Maire

Réf DS:11449896
Réf OSE : 2023-25388-11325

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Nature du bien :

cinéma

Adresse du bien :

8-10-12 rue Henri Mouhot 25200 MONTBELIARD

Valeur vénale :

360 000€ HT, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %
(des précisions sont apportées au paragraphe 9)

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Audrey WUNSCH, juriste, 03-81-99-22-26, awunsch@montbeliard.com

2 - DATES

| | |
|--|------------|
| de consultation : | 09/02/2023 |
| le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis: | |
| le cas échéant, de visite de l'immeuble : | 24/02/2023 |
| du dossier complet : | 10/03/2023 |

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

| | |
|-------------------|---|
| Cession : | <input type="checkbox"/> |
| Acquisition : | amiable <input checked="" type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/> |
| Prise à bail : | <input type="checkbox"/> |
| Autre opération : | |

3.2. Nature de la saisine

| | |
|--|-------------------------------------|
| Réglementaire : | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ : | <input type="checkbox"/> |
| Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...) | <input type="checkbox"/> |

3.3. Projet et prix envisagé

La commune de Montbéliard envisage d'acquérir le cinéma « Colisée » situé au centre-ville.

Propriété de Monsieur Kieffer, à travers sa société commerciale d'exploitation, elle souhaite engager des négociations rapidement.

L'objectif est de maintenir une offre culturelle de qualité sur la ville (cinéma classé Art et Essai avec 3 labels « Jeune public », « Patrimoine », « Recherche ») et de proposer un « produit » modernisé (confort, accessibilité, espaces d'accueil, programmation).

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La ville de Montbéliard (26 000 hab) est située au nord-est du département du Doubs, à la limite avec celui du Territoire de Belfort.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Le cinéma se trouve à proximité immédiate de la vieille ville, sur les anciens boulevards de ceinture et à proximité du château. Il fait face à une ancienne salle de bal, «La Gauloise» devenue salle polyvalente municipale. L'entrée se fait sur la rue Mouhot, voie à sens unique.

On trouve, à proximité immédiate, la gare SNCF, le cœur de ville piétonnier et le parking couvert des Blancheries.

De nombreux arrêts de bus sont rapidement accessibles.



4.3. Références cadastrales

| Commune | Parcelle | Adresse/Lieudit | Superficie | Nature réelle |
|-------------|----------|--------------------------|-------------------|-----------------|
| MONTBELIARD | BW195 | 8-10-12 rue Henri Mouhot | 235m ² | complexe cinéma |
| | BW218 | | 655m ² | |
| | BW219 | | 212m ² | |



4.4. Descriptif

La description proposée ci-après reprend les éléments du rapport de diagnostic (juillet 2021) commandé par la mairie auprès de l'ADRC (Agence nationale pour le Développement du Cinéma en Région créée par le Ministère de la Culture).

Cette description est conforme aux constatations visuelles effectuées lors de la visite du 24/02/2023 avec les services de la mairie et Monsieur Kieffer.

« Le bâtiment est composé de trois tènements: la parcelle BW218, qui accueille la salle d'origine (ex-salle de spectacle), latéralement la parcelle BW195 (salle 2) et à l'arrière la parcelle BW219 (salles 3 et 4 superposées). À l'arrière les deux parcelles sont la propriété de la famille Kieffer.

La façade est assez large, avec une écriture de bateau articulant lignes verticales et nervures horizontales qui donnent une belle dynamique. L'enseigne et les 5 caissons porte affiches marque l'entrée. L'ensemble a cependant vieilli (fissures et dégradations des enduits) et nécessite une vraie rénovation. Les affichages à droite, aujourd'hui inutilisés, donnent un sentiment d'abandon.



Façade principale



Affichages vides à droite



Détail façade 1



Détail façade 2

La façade latérale est également dégradée avec des ouvertures bouchées, et des fissurations donnant une image dégradée.

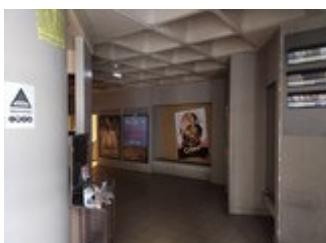


Le hall principal est peu épais, d'autant qu'il bute sur une paroi courbe qui rétrécit l'ampleur du hall. Le cinéma n'est pas à ce jour accessible au regard des arrêtés d'application de la loi de 2005 «Insertion des personnes en situation de handicap (physique, moteur et sensoriel)».

Le hall, et notamment la caisse, ne dispose pas des éléments nécessaires: configuration de caisse adaptée, éveils de vigilance, boucle magnétique, niveau d'éclairement, etc.



hall



Passage derrière la caisse

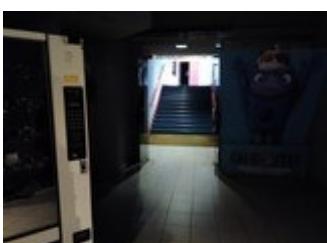


caisse



Détail plafond

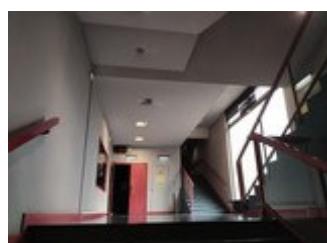
Les espaces latéraux forment des espaces de respiration assez vastes qui ne sont pas suffisamment exploités, en particulier le foyer haut qui dessert les petites salles (148 + 127 + 185) et dispose d'un éclairage naturel.



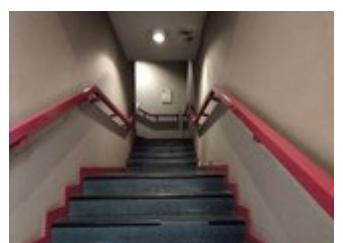
Arrière caisse menant aux salles 2, 3 et 4



Porte sortie secours vers extérieur



Palier vers salle 3



Couloir vers salle 2

Si les salles sont conformes dans la majorité des cas à la norme cinématographique, leur aménagement reste spartiate et accuse souvent un état d'usage avancé. En effet, même si de nombreux fauteuils ont été remplacés, beaucoup d'entre eux restent en très mauvais état, donnant à l'ensemble une image vétuste.



Salle 1



Salle 2



Salle 3



Salle 4



Infiltration/fuite salle 1



Détail fauteuils salle 2



Détail fauteuils salle 3



Détail fauteuils salle 4

Les configurations des quatre salles :

- ➔ *Salle 1 : 28 x 18 m – Hauteur sous faux plafond architectonique au plus haut : 7,80 m - Distance au 1er rang : 11,33 m – Ecran de 15,30 m*
A noter que les rangées de fauteuils du 1^{er} rang ont été retirées pour accueillir les personnes à mobilité réduite ; leur accès n'est toutefois pas aisé
- ➔ *Salle 2 : 15,30 x 12,22 m – Ecart rangées de 95 cm - Ecran de 7,80 m – Distance 1er rang 7 m*
- ➔ *Salle 3 : 15,30 x 7,15 m – Hauteur sous faux plafond au plus haut : 4,40 m - Distance au 1er rang : 5 m – Ecran de 6,70 m – hauteur dernier rang : 2,78 m*
- ➔ *Salle 4 : 17,20 x 7,20 m – Rangées de 1,09 puis pente continue de 8 % - Distance au 1er rang : 4,32 m – Ecran de 6,70 m »*

Les salles techniques n'ont pas été visitées car non autorisé par le propriétaire.

Les espaces sanitaires, dans hall d'accueil, sont également dans un état passable.



Le bâtiment présente de nombreuses traces d'usure (enduits fissuré, moquette hors d'usage, escalier abîmés) :



Enfin, même si l'établissement a obtenu un avis favorable de la commission de sécurité (avis du 03/03/2022), certaines sorties de secours restent difficiles d'accès, en particulier pour les PMR.

Le rapport de l'ADRC conclut de la façon suivante :

Au vu du travail du Colisée, l'existence d'un équipement structurant comme ce cinéma historique de quatre écrans est importante pour cristalliser la vie sociale et culturelle du territoire de Montbéliard. Le cinéma Colisée classé Art et Essai avec trois labels (Jeune public, Patrimoine, Recherche) est un point important du centre-ville mais il nécessite une réhabilitation forte pour lui redonner son lustre d'autan.

Ainsi, il semble opportun d'intervenir pour la restructuration du cinéma Colisée, qui joue un rôle de desserte du territoire, de diffusion d'une offre diversifiée par son classement, en axant l'effort sur les conditions de confort, la vision des images, la qualité de son espace d'accueil tout en réinterrogeant partiellement sa programmation pour accroître son audience.

Aussi, aux fins de la présente évaluation du cinéma le Colisée, il y a lieu de retenir les éléments de moins-values et de plus-values suivants :

- ➔ plus-values : proximité du centre-ville, classement Art&Essai, détention de 3 labels, histoire du lieu
- ➔ moins-values : équipements vétustes, peu de travaux engagés depuis la rénovation importante de 1994 (seul investissement : passage au numérique dans les années 2010), façade dégradée, programmation, absence de parking privatif, architecture non fonctionnelle (très grande salle n°1, 3 petites salles aux accès difficiles et aux étages, grands couloirs latéraux inexploités)

4.5. Surface

La surface indiquée au service du cadastre est de 1 197m². La surface des salles s'élève à 924m² (voir calcul ci-dessus). La différence réside dans les surfaces du hall d'accueil et des couloirs latéraux.

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

- ➔ BW195 et BW219 : SA COLISEE
- ➔ BW218 : SCI rue Henri Mouhot

5.2. Conditions d'occupation

Le bien est actuellement exploité par la SA COLISEE, propriétaire d'une partie du cinéma. Pour la parcelle BW218 (grande salle n°1), propriété de la SCI rue Henri Mouhot (associés famille Kieffer), aucun bail commercial n'a été fourni.

6 - URBANISME

6.1.Règles actuelles

PLU prescrit par délibération du 23/03/2014, modifié par délibération du 20/05/2022

6.2.Date de référence et règles applicables

Les parcelles BW195, BW218 et BW219 sont situées en zonage UA « centre ancien ».

7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

S'agissant d'un bien monovalent, la méthode d'évaluation par comparaison n'est pas envisageable faute d'éléments de référence suffisamment nombreux et probants.

Il est proposé de recourir à la méthode d'évaluation par capitalisation du revenu brut. Elle consiste à rapporter au revenu brut généré par un actif immobilier (un loyer effectivement perçu ou une valeur locative estimée) à un taux de capitalisation fondé sur une analyse du marché locatif concerné.

La méthode de fixation de la valeur locative d'un cinéma est donnée par l'article L. 145-36 du Code de Commerce qui dispose que « *le prix du bail des locaux construits ou aménagés en vue d'une utilisation comme établissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L. 212-2 du code du cinéma et de l'image animée est, par dérogation aux articles L. 145-33 et suivants du présent code, déterminé selon les seuls usages observés dans la branche d'activité considérée* ».

La méthode utilisée par les professionnels du cinéma est la méthode dite « cinématographique ». C'est celle qui sera privilégiée pour la détermination de la valeur locative.

8 - MÉTHODE PAR CAPITALISATION DU REVENU

8.1. Détermination de la valeur locative estimée

Il convient de déterminer le montant des revenus habituellement procurés par des établissements similaires sur le marché locatif des salles de spectacles : c'est la valeur locative de marché.

La méthode appliquée pour les salles de cinéma est similaire à la méthode de la « jauge » utilisée pour les théâtres, mais les éléments à prendre en compte sont notamment le nombre de fauteuils et le prix moyen des places. Une recette théorique annuelle est ainsi dégagée. Un taux d'occupation s'applique sur ce résultat.

Selon la publication des statistiques par le Centre National de la Cinématographie (CNC), sur le département du Doubs, pour les cinémas Art&Essai (10 établissements dans le Doubs), le montant moyen des recettes pour 2019 s'élève à 1,27M€ et le taux d'occupation à 8,53% (voir tableau 2 ci-dessous).

Les entrées font l'objet d'une déclaration de billetterie au CNC, soit, au cas particulier :

| Année | Nombre d'entrées faisant l'objet d'une déclaration de billetterie au CNC | Recettes dues à ces entrées | Prix moyen entrée |
|-------|--|-----------------------------|-------------------|
| 2018 | 45 183 | 190 063 € | 4,21 € |
| 2019 | 44 022 | 180 049 € | 4,09 € |
| 2020 | 16 270 | 69 605 € | 4,28 € |
| 2021 | 21 418 | 89 853 € | 4,20 € |
| 2022 | 27 435 | 112 637€ | 4,11 € |

Les années 2020 et 2021 ont été fortement impactées par la crise du COVID19. Elles ne peuvent donc pas être retenues pour l'évaluation. L'année 2022 est celle de la reprise et présente une baisse significative du nombre d'entrée par rapport aux années de référence 2018 et 2019.

Aussi, pour la présente estimation, seules les années « pleines » 2018 et 2019 seront retenues, soit 45 000 entrées (arrondi) et une recette moyenne arrondie à 185 000€.

Le tableau n°2 ci-dessous présente le calcul du taux d'occupation du cinéma le Colisée (chiffres du Doubs issus du rapport « la géographie du cinéma 2019 » publié chaque année par le CNC) :

| | nombre entrées (A) | recettes guichet (B) | recette moyenne/ entrée (C=B/A)* | Nombre écrans actifs (D) | nombre fauteuils (E)** | nombre fauteuils/ écran (F=D*E) | séances (G) | nombre places disponibles (H=F*G) | tx occupation des fauteuils (I=A/H) |
|-----------------|--------------------|----------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------|-------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Doubs général | 1 697 000 | 10 698 000 € | 6,30 € | 57 | 10 105 | 177 | 79 000 | 14 005 175 | 12,12 % |
| Doubs Art&Essai | 270 000 | 1 270 000 € | 4,70 € | 16 | 3 491 | 218 | 14 500 | 3 163 719 | 8,53 % |
| Le Colisée | 45 000 | 185 000 € | 4,11 € | 4 | 1 000 | 250 | 4 900 | 1 225 000 | 3,67 % |

* recette moyenne des entrées de 4,11€ est cohérente avec la politique tarifaire de l'établissement (prix consultables sur la page Facebook du cinéma : 6€ pour tous et 4€ pour les -de 14 ans)

** nombre de fauteuils : 1 000 fauteuils retenus (981 dans l'avis technique de la commission de sécurité et 1 059 dans le rapport de l'ADRC)

On constate que son taux d'occupation est très bas par rapport aux taux observés sur le département du Doubs (pour le département voisin du Territoire de Belfort, le même taux s'établit à 9,4%). Le rapport de l'ADRC aboutit à la même conclusion avec *un taux de remplissage faible de 3,4 %* et explique cette particularité notamment par un surdimensionnement de la grande salle (600 places) par rapport aux usages des salles de cinéma.

La valeur locative de marché ne pouvant dépendre de la bonne ou mauvaise gestion d'un exploitant, il est d'usage d'apprécier celle-ci à partir d'une recette cinématographique maximale en fonction du nombre de fauteuils, des prix des places, du nombre de séances par jour et du nombre de jours d'exploitation annuelle.

Selon une étude indépendante commandée par la SEDIA et menée par un cabinet spécialisé, le potentiel d'entrée pour le cinéma le Colisée est estimée entre 74 000 et 98 000 (dont 60 % d'entrées A&E, scolaires inclus, et environ 40 % d'entrées généralistes). Pour la présente estimation, une valeur moyenne sera retenue, soit 85 000 entrées potentielles.

Le tableau ci-dessous détaille le calcul de la valeur locative de marché :

| | nombre entrées (A) | recettes guichet (B) | recette moyenne/ entrée (C=B/A)* | Nombre écrans actifs (D) | nombre fauteuils (E) | nombre fauteuils/ écran (F=D*E) | séances (G) | nombre places disponibles (H=F*G) | tx occupation des fauteuils (I=A/H)** | valeur locative théorique (J=B*I) |
|-------------------------|--------------------|----------------------|----------------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------------------|-------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| Le Colisée (projection) | 86 000 | 430 000 € | 5,00 € | 4 | 1 000 | 250 | 3 500 | 875 000 | 10,00 % | 43 000 |

* recette moyenne par entrée arbitrée à 5€, entre celle observée pour les établissements AE (4,70€) et celle des établissements « généralistes » (6,30€)

** taux d'occupation arbitré à 10% conforme à ceux observés pour les établissements AE du même type en France

En conséquence, la valeur locative de marché retenue s'élève à 43 000€.

8.2. Taux de capitalisation

Une étude interne de la DNID indique un taux médian de 11,5 % avec une valeur dominante de 9,5 % pour les cinémas parisiens. Cette étude provient de l'analyse des acquisitions par le groupe UGC de 12 cinémas dont 7 situés à Paris.

Compte-tenu de son positionnement géographique (ville moyenne de province), de ses caractéristiques et de la présence de la concurrence du Megarama à Audincourt, le taux de capitalisation retenu pour cette étude est de 12 %, soit au-dessus du taux médian observé.

A titre d'information, en 2017, la cession du multiplexe Pathé à Belfort (14 salles, 2 565 fauteuils) affiche un taux de capitalisation de 8 %.

8.3. Évaluation par le revenu potentiel

La valeur vénale peut donc être calculée de la manière suivante :

$$43 000 / 12 \% = 358 333\text{€}, \text{arrondi à } 360 000\text{€}.$$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale des emprises de terrain à céder est arbitrée à **360 000€ HT**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 15 % portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 415 000€ HT (arrondi).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours acheter à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour acheter à un prix plus haut.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le Directeur et par délégation,
La responsable du Domaine

Bénédicte MARTIN
Inspectrice Principale Finances Publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.