

Direction Générale des Finances Publiques

Le 16/05/2023

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 gérant intérimaire de la Direction
départementale des Finances publiques du
Doubs

POUR NOUS JOINDRE

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

à

Madame la Maire

Réf DS:1921067
Réf OSE : 2023-25388-22973

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 :

Fonds de commerce cinéma le Colisée

Adresse du bien :

8-10-12 rue Henri Mouhot 25200 MONTBELIARD

Valeur vénale :

160 000€ HT, assortie d'une marge d'appréciation de 15 %
(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 :	23/03/2023
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	19/05/2023
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	23/03/2023

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 » (murs et fonds de commerce) 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).

La présente évaluation concerne uniquement la valeur du fonds de commerce.

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 département 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.

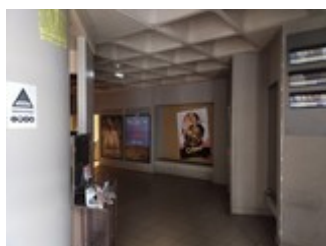


Le hall principal est peu épais, d'autant qu'il bute sur une paroi courbe qui rétrécit l'ampleur du hall. Le cinéma n'est pas à ce jour accessible au regard des arrêtés d'application de la loi de 2005 «Insertion des personnes en situation de handicap (physique, moteur et sensoriel)».

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



hall



Passage derrière la caisse

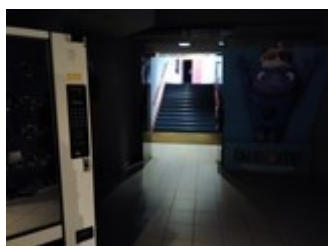


caisse

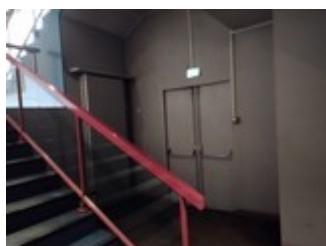


Détail plafond

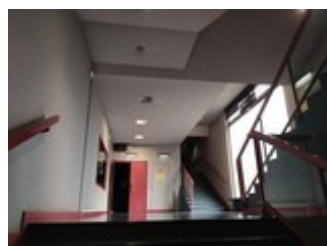
Les espaces latéraux forment des espaces de respiration assez vastes qui ne sont pas suffisamment exploités, en particulier le foyer haut qui dessert les petites salles (148 + 127 + 185) et dispose d'un éclairage naturel.



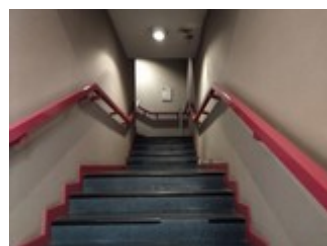
Arrière caisse menant aux salles 2, 3 et 4



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



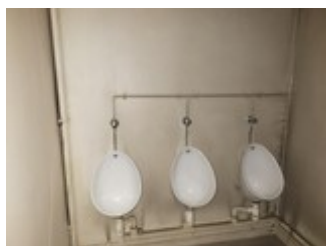
Détail fauteuils salle 4

Les configurations des quatre salles :

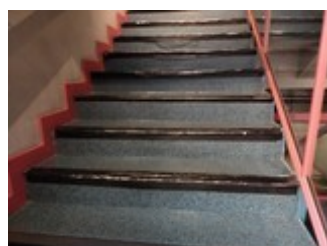
- ➔ *Salle 1 : 28 x 18 m – Hauteur sous faux plafond architectonique au plus haut : 7,80 m - Distance au 1^{er} rang : 11,33 m – Ecran de 15,30 m*
A noter que les rangées de fauteuils du 1^{er} rang ont été retirées pour accueillir les personnes à mobilité réduite ; leur accès n'est toutefois pas aisé
- ➔ *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'antan.

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.

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

La valeur vénale du fonds de commerce est traditionnellement déterminée par la méthode des ratios et/ou par celle des barèmes professionnels.

La méthode des ratios consiste à procéder à une étude de marché sur des cessions de fonds comparables puis à déduire les ratios ressortant des résultats comptables (chiffre d'affaires ou bénéfice) et des prix de vente constatés.

La méthode des barèmes consiste à se référer aux barèmes professionnels habituellement utilisés pour l'évaluation de fonds de commerce comparable. Les barèmes sont rapportés aux données comptables afin de déterminer la valeur du fonds.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Méthode des ratios

En l'absence de communication des éléments financiers par le gérant du Colisée, la méthode des ratios est inopérante. Elle est donc écartée pour la présente étude.

8.2. Méthode des barèmes

Dans « la cote annuelle des valeurs vénales immobilières et foncières » du 01/01/2023 (éditions Callon Moullé), le barème retenu pour une activité de cinéma est compris entre 35 et 75 fois la recette hebdomadaire taxable. Il est également précisé qu'une plus ou moins-value peut être retenue selon l'emplacement.

Le consultant a communiqué au service les éléments chiffrés des entrées qui 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 annuelle arrondie à 185 000€.

Dès lors, il est possible de calculer une recette hebdomadaire : $185\,000/52 = 3\,557,69\text{€}$

Pour déterminer le coefficient de recettes, situé entre 35 et 75, il y a lieu d'établir les éléments de plus et moins-value relatifs au cinéma le Colisée :

- 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)

En conséquence, il est proposé de retenir une valeur basse arbitrée à 45 fois la recette hebdomadaire, soit $3\,557,69 \times 45 = 160\,096,05\text{€}$, arrondi à 160 000€.

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 du fonds de commerce est arbitrée à **160 000€ 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 185 000€ 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.

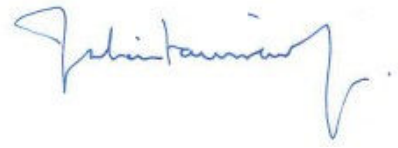
11 - OBSERVATIONS

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 gérant intérimaire de la Direction
départementale des Finances publiques du
Doubs et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Julien Taurinya', with a stylized flourish at the end.

Julien TAURINYA

Inspecteur des Finances Publiques