

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A UNE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE CINEMA LE COLISEE

PREAMBULE

Le cinéma labellisé Art et essai "Le Colisée" est situé en cœur de ville de la commune de Montbéliard et exploité par ses propriétaires, la famille Kiefer.

Il s'agit d'un cinéma de proximité diffusant les films grand public, art et essai et également un outil pédagogique pour les enseignants dans le cadre des dispositifs d'éducation à l'image (École et cinéma...) et à la fois par le ministère de la Culture et le Centre national du cinéma.

Si ce cinéma de cœur de ville a connu une splendeur passée, son bâti est aujourd'hui vieillissant. La ville a appelé de ses vœux une restructuration auprès de M. Kiefer mais les travaux de modernisation n'ont jamais eu lieu.

En effet, le cinéma Colisée, a bénéficié d'une réhabilitation importante en 1994 sous la conduite de l'architecte Yann Lecoq, spécialiste des projets de cinéma, mais hormis ce dossier soutenu en 1997 par le Centre national du cinéma et de l'image animée (CNC), et quelques interventions techniques récentes (projecteurs, etc.), on ne trouve pas de trace de travaux importants depuis cette date.

Seul le passage au numérique dans les années 2010 a donné lieu à un investissement conséquent.



Suite à la visite périodique de la commission de sécurité de l'arrondissement (CSA) de Montbéliard du 7 Janvier 2025 dans le cadre des obligations de sécurité incendie applicables aux établissements recevant du public (ERP) prévues par le code de la construction et de l'habitation, de l'établissement désigné « LE COLISEE », classé en type L de 2ème catégorie, un avis défavorable à la poursuite de l'exploitation a été émis par le groupe de visite.

Des actions indispensables ont été identifiées pour maintenir l'établissement ouvert, notamment le remplacement de l'ensemble des sièges des salles de projection dont la vétusté a pu être constatée (mousse arrachée, tissu déchiré, système automatique de relevage défectueux et non fonctionnel pour certains...).

La détérioration de ces derniers abaisse le niveau de sécurité car la résistance au feu des matériaux n'est plus assurée. Le risque d'éclosion d'un incendie peut être favorisé par les enveloppes défectueuses des sièges, et par les mousses qui dégageraient un important volume de fumée.

Les sièges qui ne se relèvent également plus automatiquement, entraveraient l'évacuation rapide du public, exposant ainsi les occupants aux fumées, et cette situation pourrait provoquer un mouvement de panique et mettre en péril la sécurité des personnes présentes.



Par ailleurs, par courriel en date du 7 janvier 2025, les services de sécurité incendie après concertation avec l'adjoint de Madame le Maire en charge de la sécurité, ont demandé à l'exploitant-propriétaire, de mettre en place un agent SSIAPI pour la surveillance de l'établissement, durant les heures d'ouverture au public.

Deux courriers de mise en demeure de réaliser les travaux ont été adressés à l'exploitant de l'établissement, Monsieur Kiefer, le 30 janvier et le 6 mai 2025 et sont restées sans résultat ; Une nouvelle visite de la commission de sécurité a été diligentée le 8 juillet 2025 donnant lieu à un nouvel avis défavorable, aucun des travaux prescrits n'ayant été réalisé.

En effet, un délai avait été accordé au propriétaire pour lui permettre de passer commande de nouveaux fauteuils, à la fois pour mobiliser les subventions (CNC, ...) ; et le fournisseur avait exceptionnellement changé ses conditions de commande pour permettre la mobilisation des crédits évoqués en réduisant considérablement l'acompte.

Il est à noter en effet que le Colisée dispose d'environ 500 000€ de droits acquis voire d'avance sur droits qu'il peut demander au CNC pour financer sa rénovation.

Le propriétaire n'a pas donné suite aux différentes sollicitations et n'a pas passé commande, aussi, un arrêté du maire en date du 15 juillet 2025 décidant de la fermeture de l'établissement au public a donc été pris pour mettre fin à l'exploitation de l'établissement qui compromettait gravement la sécurité du public.

En parallèle, la Ville a demandé l'actualisation de l'évaluation des murs et du fonds de commerce au service Immobilier de l'Etat afin de se porter acquéreur du Colisée et ainsi maintenir ce service d'intérêt général sur son territoire.

La commune a proposé d'acquérir le Colisée à son propriétaire par courriers remis contre signature les 24 octobre et 19 novembre derniers avec une offre identique à l'estimation du service des Domaines assortie d'une marge d'appréciation de 15% :

- 360 000 euros pour les murs
- 160 000 euros pour le fonds de commerce

Madame le Maire de Montbéliard, dès 2022, avait indiqué à Monsieur Kiefer dans un courrier en date du 28 juin, qu'elle envisagerait à compter du 1^{er} juillet, des démarches afin de favoriser toutes les solutions, y compris avec d'autres opérateurs, pour que Montbéliard puisse à terme maintenir une offre de cinéma sur son territoire, si son projet de réhabilitation n'était pas engagé.

Dans le même courrier, si les travaux ne devaient pas être réalisés, Madame le Maire évoquait la possibilité d'un rachat, rachat proposé à l'amiable en 2023 auprès de l'exploitant et propriétaire, Monsieur Kiefer, sur le fondement d'une première évaluation du service des Domaines. Cette proposition est restée sans réponse de sa part.

Les négociations n'ont jamais pu commencer faute de réponse du propriétaire qui indique seulement qu'il va réaliser les travaux lors des nombreuses réunions avec les services municipaux.

Aucune autorisation d'urbanisme n'a jamais été déposée si ce n'est une déclaration préalable en 2018 pour le ravalement de façade. Pourtant deux cabinets d'architectes ont travaillé sur un projet de rénovation complète.

En effet, dans le cadre de son appui à Monsieur Kiefer pour la rénovation du cinéma, la Ville a sollicité l'architecte M Lecoq qui a refusé de se rendre sur place, des études supplémentaires d'une durée de 6 mois devant être réalisées avant toute exécution sur site pour un tel projet, alors qu'il estime que les dirigeants du Colisée lui sont redevables de la somme correspondant à des études réalisées en leur temps et non réglées.

A ce jour, cela n'est pas résolu et pose des problèmes quant à l'utilisation du projet architectural sur lequel se fondent les autorisations d'urbanisme, même si le projet devait être repris par un nouveau maître d'œuvre

Le propriétaire a fait savoir à la commune par voie de presse qu'il n'était pas vendeur, ce dernier a également refusé une offre du Megarama qui expirait le 22 octobre dernier.

LES REFERENCES JURIDIQUES

Article R.112-4 du code de l'expropriation :

Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le plan général des travaux ;
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses.

Article R.112-5 du code de l'expropriation :

Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

Article R.112-6 du code de l'expropriation :

La notice explicative prévue aux articles R.112-4 et R.112-5 indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

Article R.112-7 du code de l'expropriation :

Tous documents, plans et maquettes établis par l'expropriant peuvent, en outre, venir préciser l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée.

Article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

- I. Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces communes, un dossier comprenant :
 1. Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
 2. La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.
- II. Lorsque ces communes sont situées dans plusieurs départements, le dossier prévu au I est adressé par l'expropriant aux préfets des départements concernés.

Les 3 conditions pour déclencher la procédure d'expropriation :

1. Intérêt général

L'activité de projection cinématographique et d'animation culturelle a pu être considérée ayant le caractère d'intérêt général (Cour administrative d'appel de Marseille du 14 juin 2021 et Conseil d'Etat 5 octobre 2007 pour la Ville d'Epinal).

2. Pas de solution équivalente différente

Il n'y a plus qu'un cinéma à Montbéliard actuellement fermé.

3. Proportion entre l'objectif et les moyens mis en œuvre pour y parvenir

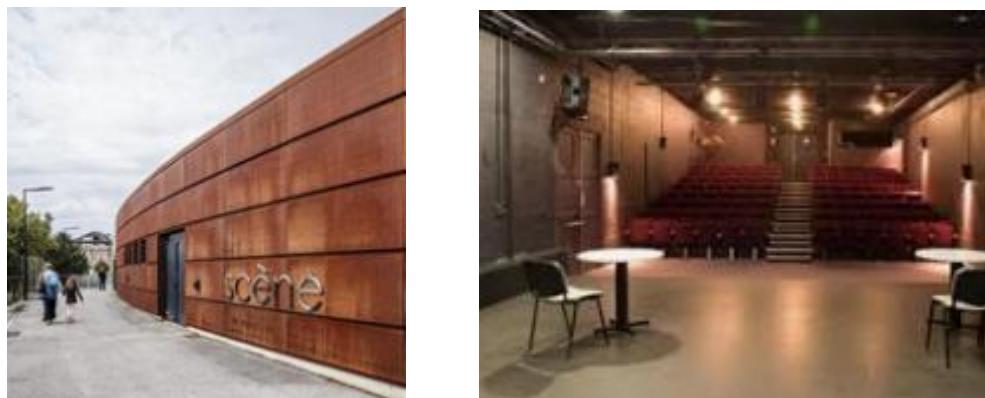
La construction d'un nouveau cinéma serait contraire aux objectifs urbanistiques et d'artificialisation des sols alors que le Colisée deviendrait une friche en cœur de Ville.

UN SERVICE CULTUREL CINEMATOGRAPHIQUE TEMPORAIRE ILLUSTRANT LES ORIENTATIONS MUNICIPALES POUR LA RENOVATION PERENNE DU COLISEE

Il s'agit pour la commune de Montbéliard de mettre en place une activité cinématographique d'intérêt général, c'est-à-dire défendant la diversité cinématographique et une politique d'accompagnement des films et une politique de dispositifs et d'éducation à l'image.

Avec la fermeture administrative du Colisée pour des manquements en matière de sécurité, les Montbéliardiens ont perdu un cinéma de proximité diffusant les films grand public, art et essai et également un outil pédagogique dans le cadre des dispositifs d'éducation à l'image (*École et cinéma, Collège et cinéma...*) soutenus à la fois par le ministère de la Culture et le Centre national du cinéma. Par conséquent, la Ville de Montbéliard a dû rechercher les solutions adaptées pour combler l'absence de salles obscures sur le territoire de la commune depuis la mi-juillet.

Poussée par la volonté d'offrir une solution qualitative, à la fois en termes de contenu (variétés des œuvres proposées : films grand public, Art et Essai, Jeune public) et d'accès (nombre et horaires des séances), et face à une demande exprimée par de nombreux montbéliardiens, la collectivité a lancé un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour la mise en œuvre **d'un dispositif temporaire d'un modèle de cinéma de proximité, de type dit « itinérant » à la salle des Bains Douches et au Jules Verne.**



Le Centre Image a répondu à cet AMI et s'est positionné comme porteur d'un projet de cinéma temporaire de proximité en partenariat avec des associations locales : *MA scène nationale – Pays de Montbéliard* et le *Cinéma et Rien d'Autre*, la première intervenant pour la gestion technique et logistique de la salle puisqu'elle en est l'exploitant. La seconde s'occupera de la programmation *Art et Essai*, de l'animation et de la médiation culturelles.

La forme de l'exploitation sera un cinéma itinérant qui offre plusieurs avantages par rapport à un cinéma fixe : matériel moins coûteux, installation qui s'adapte au lieu alors que les lieux ne sont pas nécessairement adaptés, ouverture d'un second point de diffusion.

Les projections auront lieu à la salle Les Bains Douches – La Scène (160 places) qui, le temps des projections, deviendrait les **Bains Douches – Le Cinéma**, et dont l'usage sera comme aujourd'hui partagé entre la Ville (Festival des 4 saisons) et MA scène nationale pour sa programmation.

La ville investira dans le matériel (écran, projecteur, enceintes) dont l'installation devra être homologuée par le Centre National du Cinéma (CNC) afin que le Centre Image obtienne l'autorisation d'exploitation.

Dès le mois de février prochain, les montbéliardiens pourront profiter de projections avec une programmation répondant à la fois aux attentes du grand public et des cinéphiles. L'idée étant de conserver ce qui faisait la richesse et l'intérêt du cinéma le Colisée, à savoir une offre mêlant les films commerciaux et les films Art et Essai.

La programmation sera donc le fruit d'un savant alliage entre films commerciaux d'actualité (blockbusters, comédies populaires, films familiaux...), programmation jeune public, et propositions Art et Essai, pour offrir aux habitants de Montbéliard un divertissement et exigence artistique dans la même salle de qualité.

Elle pourrait intégrer les grands temps forts de la Fédération Nationale des Cinémas Français (Printemps du cinéma, Fête du cinéma), la participation à des festivals thématiques : Mois du film documentaire, Jour le plus court, Festival Play It Again consacré aux films d'hier, Festival Cinéma Télérama et Cinéma Télérama Enfant, etc.

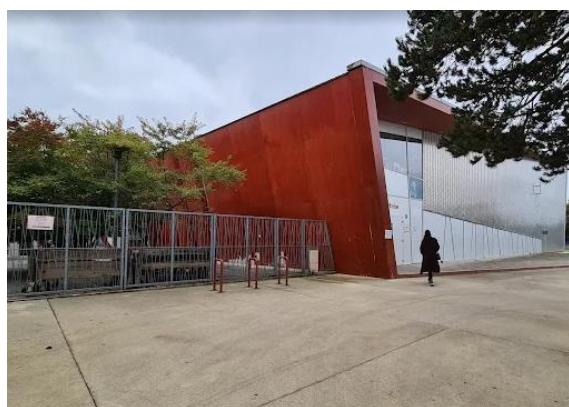
Du côté de l'Art et Essai, l'association Le Cinéma et Rien d'Autre poursuivra son travail de programmation et l'organisation de rencontres avec les cinéastes déjà engagé avec le Colisée.

« Les Bains Douches – Le Cinéma » pourrait rapidement devenir adhérent du réseau des Cinémas Indépendants de Bourgogne-Franche-Comté et de l'Agence Nationale des Cinémas itinérants (puisque c'est sa forme).

Ainsi en temps normal, les projections auront lieu du mercredi au dimanche inclus.

En période de congés scolaires, le cinéma ouvrira également les lundis et mardis. Le nombre de séances quotidiennes devrait varier de trois à cinq sur une amplitude horaire de 14h à 20h, pour la plus étroite, et de 11h à 21h pour la plus large, offrant ainsi environ 18 séances par semaine.

En parallèle de la programmation grand public, **le Centre image** assurera, dès ces prochains jours, la diffusion d'œuvres cinématographiques en direction des scolaires. La Ville mettant à disposition de l'association la salle de spectacle du Jules Verne. Ceci permettra aux enseignants de poursuivre leur travail sur le thème de **l'Education à l'image**.



Cette solution temporaire, ne pourra pallier à l'absence d'un cinéma dans la Ville de Montbéliard, il s'agit de salles polyvalentes, mais permettra que les fidèles cinéphiles du Colisée et également le grand public trouvent une réponse locale à leurs habitudes et besoins en 7eme art.
Ce cinéma temporaire s'éteindra dès l'ouverture d'un cinéma permanent sur le territoire communal.

NOTICE EXPLICATIVE

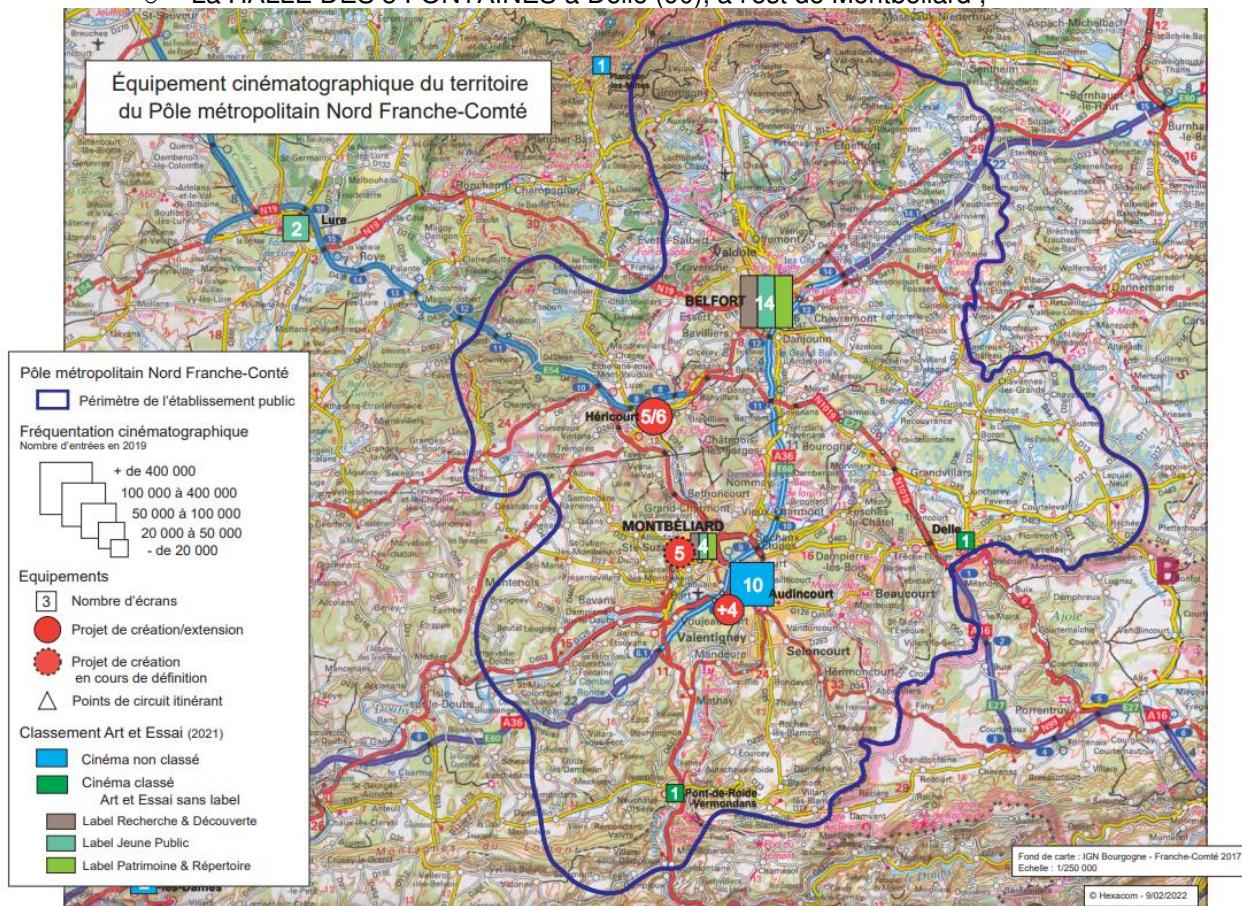
LE CONTEXTE CINEMATOGRAPHIQUE

Basé sur l'Etude Hexacom de 2022

Constat

Les cinémas dans le Pôle métropolitain Nord Franche-Comté se caractérise par la présence de cinq cinémas dont :

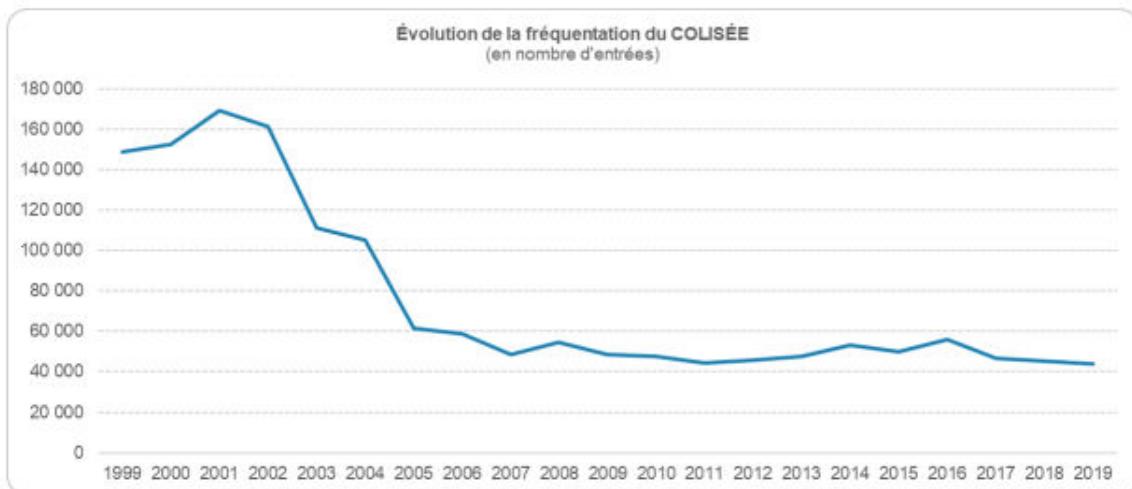
- Deux dans l'unité urbaine de Montbéliard (25) :
 - o Un complexe Art et Essai de 4 salles dans le centre-ville de Montbéliard, le COLISÉE (jusqu'en juillet 2025) ;
 - o Un multiplexe MÉGARAMA de 10 écrans en périphérie sud-est de Montbéliard, sur le territoire de la commune d'Audincourt ;
- Un multiplexe PATHÉ de 14 salles à Belfort (90), au nord de Montbéliard ;
- Deux cinémas de proximité mono-écran :
 - o LE FOYER à Pont-de-Roide-Vermontans (25), au sud de Montbéliard.
 - o La HALLE DES 5 FONTAINES à Delle (90), à l'est de Montbéliard ;



La fréquentation du COLISEE baisse depuis 2003, elle varie entre 40 000 et 60 000 entrées par an (44000 en 2019), contre 140000 à 170000 entrées annuelles à la fin des années 90 et au début des années 2000.

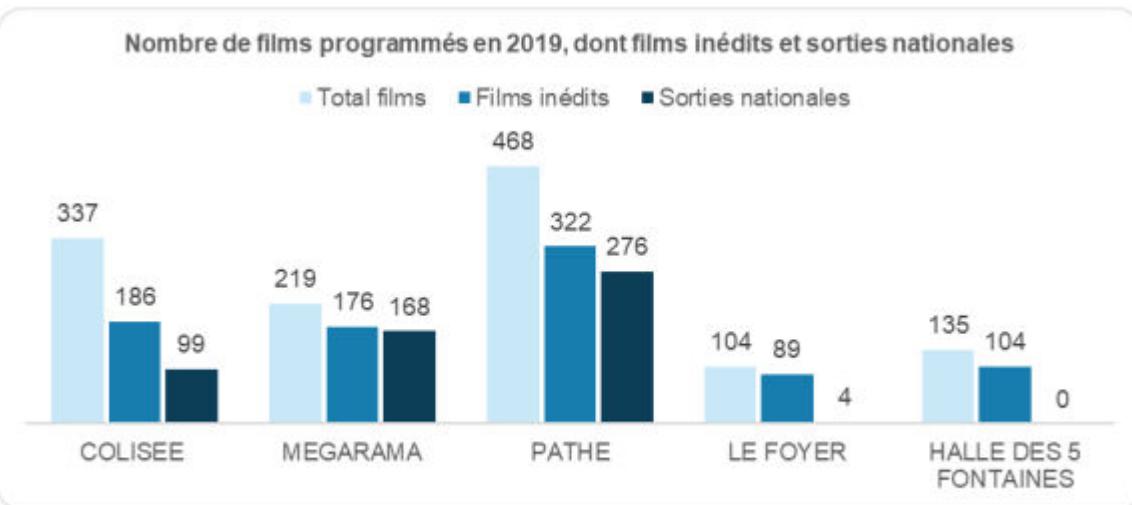
Plusieurs facteurs peuvent expliquer cette baisse drastique :

- l'état dégradé du cinéma
- sa faible politique d'animation
- et la concurrence du MÉGARAMA d'Audincourt et du cinéma de Belfort sur les films Art et Essai.



© Hexacom 2022 d'après CNC

Avec respectivement 468 et 337 films diffusés en 2019, le cinéma de Belfort et le COLISÉE sont les deux établissements du territoire qui ont programmé le plus grand nombre de films en 2019.



© Hexacom 2022 d'après CNC

La programmation du COLISÉE se répartissait entre films inédits et films de reprise (respectivement 55% et 45% en 2019). Les sorties nationales comptaient pour 53% des films inédits, contre 47% pour les films en continuation (soit respectivement 29% et 26% du volume total de titres programmés en 2019).

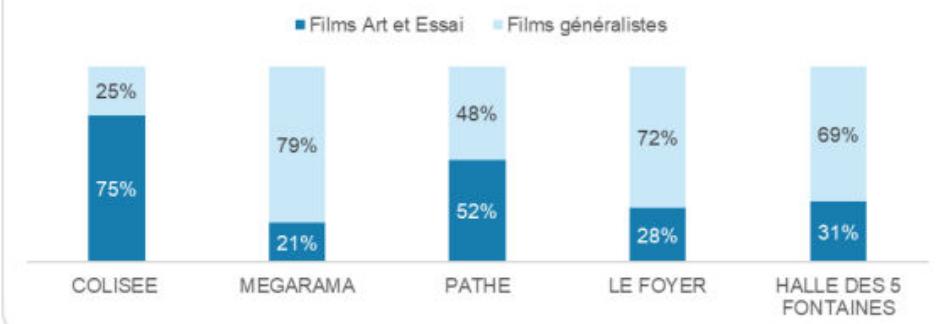
Le COLISÉE se distinguait des autres cinémas du territoire avec sa programmation Art et Essai : en 2019, il a ainsi consacré à ce segment les trois-quarts des films et 7 séances de cinéma sur 10.

Programmation cinéma des établissements du territoire du Pôle par type de film en 2019

	Films généralistes		Films Art et Essai		Total	
	Nombre de films	Nombre de séances	Nombre de films	Nombre de séances	Nombre de films	Nombre de séances
COLISÉE	83	1 459	254	3 354	337	4 813
MÉGARAMA	174	14 858	45	2 461	219	17 319
PATHÉ	223	15 891	245	8 487	468	24 378
LE FOYER	75	285	29	91	104	376
HALLE DES 5 FONTAINES	93	360	42	141	135	501
Total Pôle	-	32 853	-	14 534	-	47 387

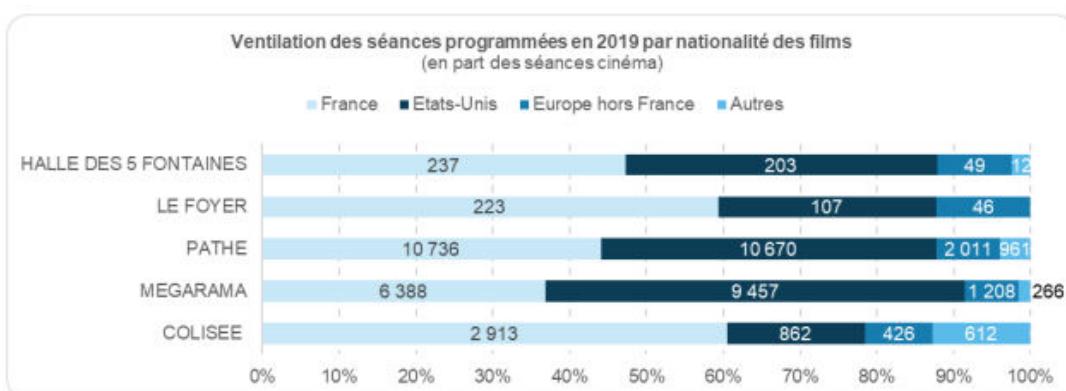
© Hexacom 2022 d'après CNC

Programmation cinéma par type de film en 2019
(en part des films)



© Hexacom 2022 d'après CNC

Sur la nationalité des films, on peut constater que le Colisée privilégie les films français et européens :



© Hexacom 2022 d'après CNC

L'étude Hexacom liste les différentes actions d'animation des établissements cinématographiques comme les avant-premières qui peuvent être accompagnées d'une animation spécifique en lien avec le film programmé (rencontre avec les membres de l'équipe du film, quiz...), les soirées «ciné-rencontre» ou «ciné-débat», les actions à destination d'un public cible et constate que tant, pour le cinéma de Belfort que celui de Montbéliard, une association de cinéphiles prend en charge la politique d'animation de l'établissement.

Mais les moyens des deux associations sont incomparables, l'association montbéliardaise, le cinéma et rien d'autre est beaucoup moins bien dotée que celle de Belfort.

Synthèse des actions d'animation proposées par les cinémas du territoire¹²

	COLISÉE (Montbéliard)	MÉGARAMA (Audincourt)	PATHÉ (Belfort)	LE FOYER (Pont-de-Roide-V.)	HALLE DES 5 FONTAINES (Delle)
Avant-premières	✓	✓	✓		✓
Ciné-débats / ciné-rencontres	✓		✓		
Soirées thématiques / festives	✓				
Cases / cycles thématiques	✓		✓		✓
Ciné-club	✓		✓		
Séances en plein air			✓		
Ciné-concerts			✓		
Ciné-goûters			✓		
Autres animations jeune public			✓		
Spectacles vivants (hors film)		✓	✓		
Ciné-conférences					✓
Festival Cinéma Télérama	✓		✓		
Les Saisons Hanabi	✓		✓		
Opérations tarifaires de la FNCF		✓	✓		
Festival Diversité¹³	✓		✓		
Fête du Cinéma d'Animation¹⁴	✓				
Événement exclusif			✓ ¹⁵		

© Hexacom 2022 d'après CNC d'après sites internet et pages Facebook des établissements étudiés

Après la période COVID, plusieurs exploitants témoignent ainsi d'écart de fréquentation considérables entre les séances avec animations et les séances dites « sèches ».

Hexacom estime ainsi qu'il « serait donc probablement judicieux que le COLISÉE propose davantage de rendez-vous réguliers adaptés aux différentes catégories de spectateurs » :

- cinéphiles
- mais aussi jeune public (en distinguant les tout-petits, les enfants et les jeunes (adolescents et étudiants)),
- familles,
- seniors, etc.

Ces événements récurrents permettent de donner un rythme à la vie du cinéma et de fidéliser son public.

Hexacom constate encore qu'une facette de la politique d'animation cinématographique fait particulièrement défaut au COLISÉE : les actions pour le jeune public en dehors du temps scolaire. Seul le Centre Image prend un peu en charge cette problématique, notamment à travers la Fête du Cinéma d'Animation, une manifestation qui n'a toutefois lieu que tous les deux ans.

Hexacom propose que les partenaires (cinéma, association, pouvoirs publics) réfléchissent à la conception d'un événement annuel de type festival autour d'une thématique porteuse, à l'image de ce qu'a réussi à faire l'association Cinémas d'Aujourd'hui avec le Festival International du Film de Belfort.

Hexacom constate encore que le COLISÉE accueille les quatre opérations scolaires d'éducation à l'image proposées au sein du département :

- Pour les élèves de maternelle le projet départemental Le Ciné des Petits
- École et cinéma, destiné aux élèves de grande section de maternelle et d'élémentaire
- Collège au cinéma
- Lycéens et apprentis au cinéma.

Près de 23 000 entrées scolaires ont été enregistrées au cours de l'année scolaires 2018-219 sur le territoire de Pays de Montbéliard Agglomération avec les quatre dispositifs, réalisées essentiellement par le COLISÉE (52%).

En résumé, si le cabinet constate que le fonctionnement du Colisée reposant exclusivement sur une association a des avantages : coût, efficacité d'organisation, de densité et de qualité de l'offre d'animations, de dynamique de réseau, etc, cela présente l'inconvénient de rendre toute la politique d'animation du cinéma dépendante d'une structure associative tierce, qui plus est fragile car reposant sur l'implication de bénévoles et disposant de moyens humains et économiques limités.

De plus, une association peut connaître des évolutions brutales susceptibles de remettre en question ses actions : départ de membre(s) essentiel(s) à ses activités, nouvelles orientations politiques décidées par des administrateurs fraîchement élus, perte d'une subvention, etc.

Dans l'étude Hexacom, un large panel est étudié pour faire des comparaisons utiles avec des villes et agglomérations de même strate.

Hexacom constate encore que le Colisée, sur ses performances cinématographiques, subit le fait que Montbéliard est une ville-centre relativement peu peuplée comparée à d'autres villes-centres d'agglomérations comparables.

Concernant la partie Arts et essais, un des déterminants clés du niveau de fréquentation d'un territoire donné réside dans l'âge et la catégorie socio-professionnelle de ses habitants, or à Montbéliard, les catégories socio-professionnelles supérieures sont sous-représentées.

Dans ses conclusions, Hexacom estime que :

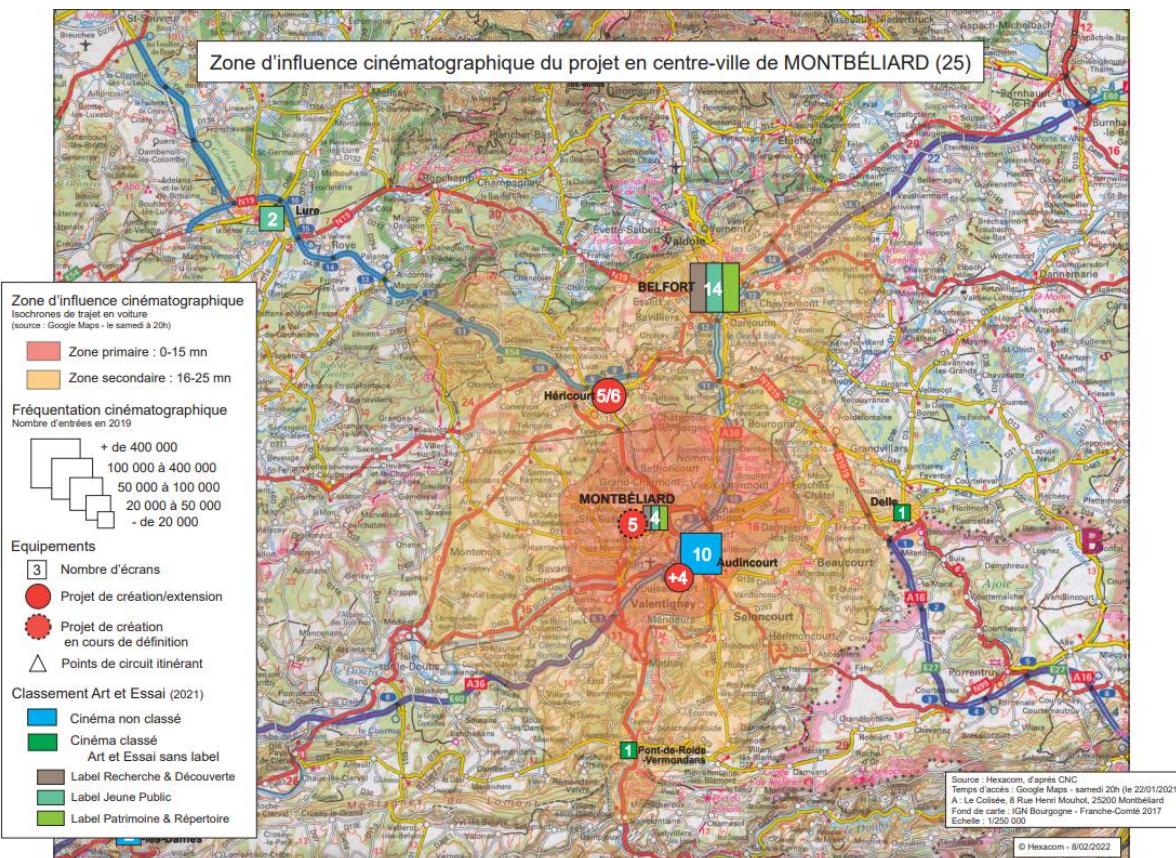
En dépit de la sociodémographique contrastée de son territoire, du point de vue des critères de la fréquentation cinématographique (avec notamment une nette sous-représentation des CSP+ dans la ville de Montbéliard), le COLISÉE pourrait toutefois obtenir des résultats de fréquentation nettement meilleurs au regard des performances d'autres établissements comparables (des cinémas Art et Essai titulaires des trois labels opérant dans des unités urbaines de même strate). Pour le cabinet Hexacom, et en total accord avec les conclusions du rapport de l'ADRC, l'amélioration du niveau d'entrées du complexe de Montbéliard nécessite avant tout une complète rénovation du bâtiment et de ses équipements - qui doivent impérativement être mis en conformité avec les standards actuels de confort et de qualité de projection - et, de façon secondaire (en termes de temporalité comme d'importance), un renforcement de sa politique d'animation (qui requiert d'ailleurs un équipement adapté et à la hauteur des ambitions de ses actions : un espace de réception, un lieu pour les ateliers jeune public, un bar/restaurant pour faire du cinéma un vrai lieu de vie en cœur de ville etc.).

Face à l'intensification attendue de la concurrence sur le territoire du Pôle métropolitain (possible création d'un complexe en périphérie d'Héricourt mais aussi extension du MEGARAMA), réhabiliter et moderniser le COLISÉE pour renforcer son attractivité constitue donc une première étape indispensable pour garantir le maintien d'une offre cinématographique de qualité dans le centre ville de Montbéliard et plus particulièrement d'une offre Art et Essai qualitative.

Potentiel cinématographique

La zone d'influence cinématographique (ZIC) constitue la zone de chalandise d'un cinéma, c'est à dire, comme l'indique l'article R.212-7-1 du Code du cinéma et de l'image animée, « l'aire géographique au sein de laquelle l'établissement de spectacles cinématographiques [...] exerce une attraction sur les spectateurs ».

L'étude Hexacom identifie une zone primaire (moins de quinze minutes de trajet pour les spectateurs) et une zone secondaire (entre 15 et 25 minutes)



Le constat d'Hexacom est le suivant, basé sur les chiffres du CNC, les cinéphiles sont les très jeunes, les retraités et les catégories socioprofessionnelles supérieures qui sont comme auparavant évoqué sous-représentées à Montbéliard.

L'étude, se basant sur l'hypothèse selon laquelle le cinéma serait rénové, estime le potentiel en tenant compte de la crise COVID qui a eu des impacts significatifs sur la production cinématographique et notamment, sur des productions diffusées directement sur les plateformes de streaming et non plus dans les salles de cinéma, ainsi que la modification des habitudes des spectateurs. Seulement, l'art et essai résiste mieux, l'assiduité et la fidélité des spectateurs de cette catégorie n'étant plus à prouver.

Dans une approche par conséquent prudentielle, elle applique donc une décote de 8 à 12 % au potentiel de fréquentation commercial, soit une fréquentation réalisable réduite entre 60000 et 81000 entrées.

Fréquentation commerciale réalisable avec prise en compte de l'impact de la crise sanitaire

Marché commercial réalisable hors prise en compte de l'impact de la crise sanitaire	68 600 / 88 400
Prise en compte de l'impact de la crise sanitaire	-12% / -8%
Soit, en entrées en ajouter	-8 200 / -7 100
Marché commercial réalisable avec prise en compte de l'impact de la crise sanitaire	60 300 / 81 300

D'après les études du CNC, la fréquentation scolaire réalisable par un cinéma dans le centre-ville de Montbéliard s'élève entre **14 000 et 16 000 entrées**, soit une marge de progression de +8% à +23% par rapport au volume d'entrées scolaires 2018-2019 enregistrées par le COLISÉE.

Ces chiffres peuvent être améliorés avec des politiques d'animation ambitieuses menées par les établissements scolaires, les associations, les institutions publiques dont la Ville, en particulier si elles sont conjointes.

Fréquentation scolaire théorique réalisable par le projet

	Écoles maternelles de PMA	Écoles élémentaires de PMA	Collèges de PMA	Lycées de Montbéliard	Entrées scolaires potentielles
Effectifs scolaires 2021-2022 arrondis	4 800	8 500	7 300	3 200	23 800
Inscrits sur dispositifs nationaux	25% - 30%	55% - 60%	25% - 30%	15% - 20%	-
Taux de présence	95%	95%	95%	95%	-
Nombre de cycles annuels	4	3	3	3	-
Total des entrées scolaires sur dispositifs	4 500 - 5 400	13 300 - 14 500	5 200 - 6 300	1 400 - 1 800	24 400 - 28 100
% entrées scolaires affectées au projet	46%	54%	45%	100%	-
Total réalisable sur dispositifs scolaires	2 100 - 2 500	7 200 - 7 800	2 300 - 2 800	1 400 - 1 800	13 000 - 14 900
Fréquentation sur séances à la demande			+10%		1 300 - 1 500
Total entrées scolaires 2018-2019					14 300- 16 400

© Hexacom 2022 d'après data.education.gouv.fr, CNC, Centre Image et Les 2 Scènes – Scène Nationale de Besançon (coordinateurs des dispositifs d'éducation à l'image) et exploitant du COLISÉE

Après rénovation, le marché réalisable par un cinéma dans le centre-ville de Montbéliard est évalué entre 74 000 et 98 000 entrées annuelles, réparti entre les entrées commerciales (4 sur 5) le public scolaire.

En conclusion

En considérant que les entrées scolaires seront globalement réalisées avec des films recommandés, la part des entrées Art et Essai devraient représenter en moyenne 61% de la fréquentation globale du cinéma, contre 39% pour les entrées généralistes. Sur la base de ce que l'on observe dans des établissements comparables qui réalisent environ 40% d'entrées Art et Essai, cette répartition de la fréquentation entre ces deux segments de marché correspond généralement à une part de séances Art et Essai située entre 60% et 80% (séances scolaires incluses).

Avec 86 000 entrées en moyenne, le volume d'entrées potentiel d'un cinéma dans le centre-ville de Montbéliard représente ainsi près du double de la fréquentation du COLISÉE en 2019 (44 000 entrées).

LE CONTEXTE URBAIN

Dans le cadre de la stratégie de revitalisation du centre-ville développée au sein d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifique centre-ville intégrée au Plan Local d'Urbanisme de la commune, et traduite dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, le cinéma constitue un levier important pour renforcer l'attractivité, la fréquentation et l'animation urbaine.

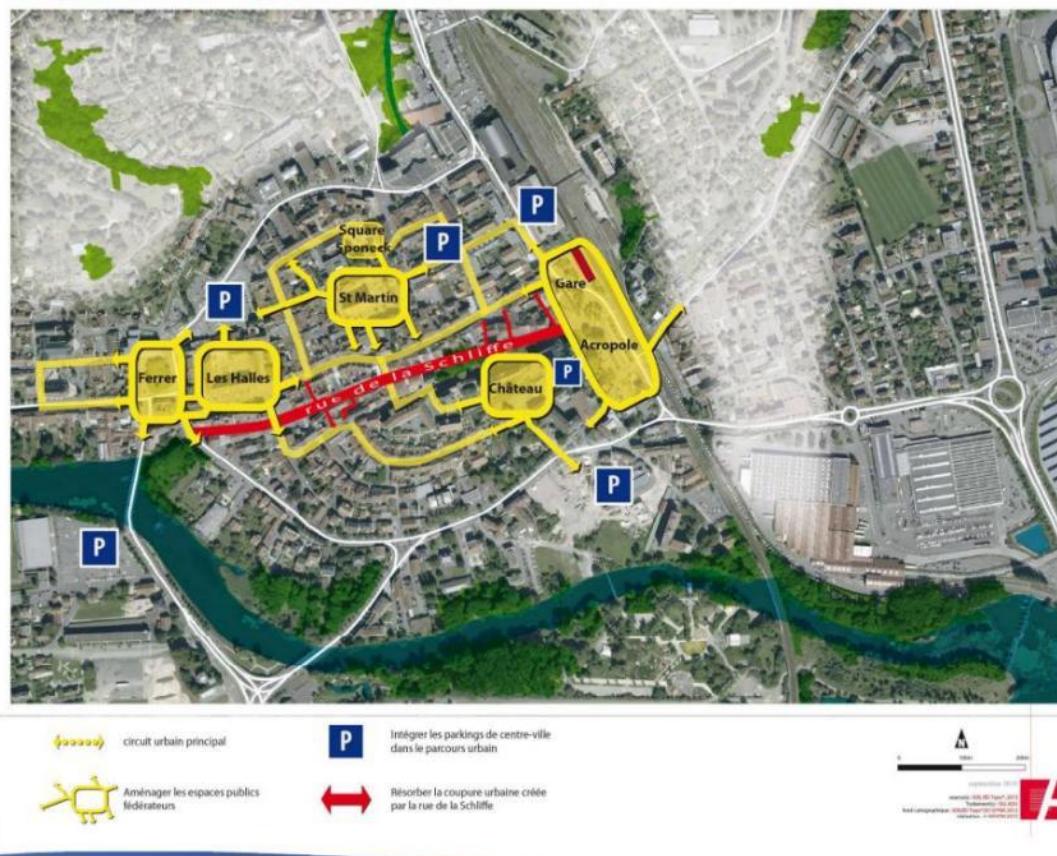
En effet, de par sa fonction (équipement moteur pour la vie quotidienne) et sa position au sud du château et des remparts (périmètre immédiat du Château, de l'Office de tourisme, l'une des portes d'entrée depuis le boulevard du centre historique...), le cinéma le Colisée est un équipement important de l'attractivité du centre-ville.

À l'instar des espaces publics fédérateurs et des parcours commerçants patrimoniaux (OAP), le cinéma s'inscrit comme un équipement culturel de proximité, capable de générer des flux réguliers, de diversifier les usages et de consolider l'identité du cœur de ville.



Il se situe dans un secteur à enjeux sur lequel la Ville a déjà engagé plusieurs projets (ZAC des Blancheries, construction du conservatoire de musique, requalification du boulevard Wilson...) et envisage de poursuivre son action notamment sur les espaces publics (acquisition de deux parcelles par la Ville, pied des remparts & square du Souvenir). Ainsi, il a une place dans le maillage des espaces publics fédérateurs du cœur de ville et participe à l'animation de ces espaces publics en créant des points de rencontre et des usages intergénérationnels.

Aménager un réseau continu d'espaces publics fédérateurs



Intégré au circuit urbain reliant les pôles commerciaux, les équipements publics (Conservatoire de musique, Site du Château) et les lieux patrimoniaux (Château, rue de Belfort), le cinéma doit devenir une étape culturelle attractive en complémentarité du conservatoire de musique implanté récemment à proximité et en lien avec la reconversion du site du Château dont le lien et l'accessibilité seront facilités.

LE PLAN GENERAL DES TRAVAUX

La jauge

Avec les paramètres retenus dans les études Hexacom , la jauge se situe en théorie entre 515 et 685 fauteuils, à répartir en 3 à 5 salles.

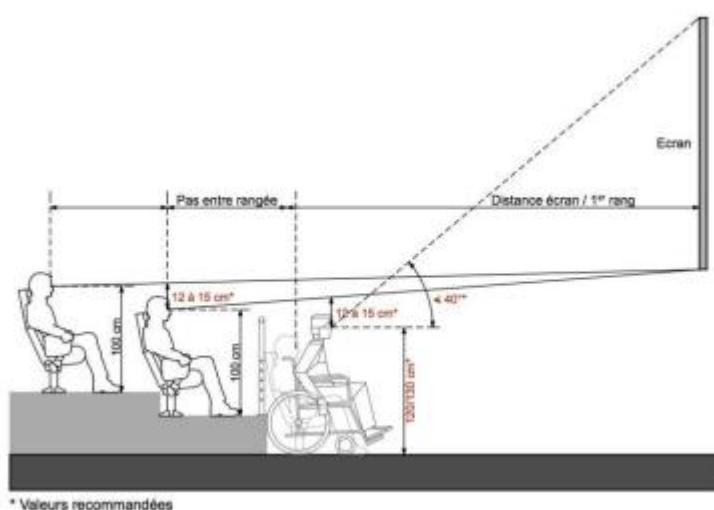
Afin d'assurer une diversité satisfaisante de l'offre et de garantir le meilleur accès aux films possible, sans pour autant risquer d'investir dans un équipement surdimensionné au regard du potentiel de marché, le cabinet Hexacom préconise donc un établissement de 4 salles et environ 600 places.

Le constat

Dès 2021, sur la recommandation de la Directions Régionales des Affaires Culturelles, la commune a sollicité l'Agence pour le développement régional du cinéma (ADRC), conventionnée par le CNC et partenaire du programme Action cœur de ville pour envisager des solutions afin de maintenir une offre cinématographique attractive au centre-ville de Montbéliard.

Dans son état des lieux, l'Agence pour le développement régional du cinéma (ADRC) a pu constater plusieurs anomalies notamment en matière d'accessibilité :

- le hall principal et notamment la caisse sont peu adaptés à l'accueil de tous les publics (éveils de vigilance, boucle magnétique, niveau d'éclairage, etc.)
- le cinéma n'est pas adapté aux personnes à mobilité réduite et même si une autorisation de travaux avec demande de dérogation a été sollicitée en 2008, les travaux n'ont pas été réalisés ;
- les espaces latéraux forment des espaces de respiration assez vastes qui ne sont pas suffisamment exploités,
- Nécessité d'installer un élévateur
- Absence : bandes de vigilance, signalétique, boucles magnétiques, audiodescription et sous-titrages des films.
- Nécessité d'adapter le positionnement des spectateurs en fauteuil roulant



Sur l'aspect général du bâtiment, l'ADRC constate que l'ensemble a vieilli (fissures et dégradations des enduits) et nécessite une vraie rénovation, les affichages à droite aujourd'hui inutilisés donnent un sentiment d'abandon. La façade latérale est également dégradée avec des ouvertures bouchées, et des fissurations donnant une image dégradée. Il faut donc faire une reprise générale des façades et menuiseries.

Sur les équipements, les salles sont à rénover : fauteuils, surcapacité, problèmes acoustiques, il faudrait renouveler les projecteurs ; dans les cinémas arts et essais, des espaces d'accueil en termes de convivialité sont nécessaires et manquent au Colisée.

Sur le chauffage et l'aération :

- Hall sous équipé (ventilo-convection et rideau d'air chaud)
- Centrales double flux pour chacune des salles 1/3/4 vétustes et dégradées, situation aggravée par un local technique exigüe limitant la maintenance, protection électrique et régulation obsolètes
- Centrale salle 2 à simple flux à déplacer car obsolète et ne permet pas de reprise d'air

La conclusion est que l'installation est à remplacer : non conforme, inopérante, irrécupérable.

L'installation électrique doit être également complètement revue et sa capacité augmentée.

Ces travaux sont estimés entre 1.8 et 2.2 millions d'euros (coût global y compris rénovation) dont une part conséquente sera consacrée aux lots techniques (électricité – chauffage, VMC et climatisation). En moyenne dans le cadre d'une rénovation globale, la part des lots techniques se situe autour de 25%.

Il est à préciser par ailleurs, que l'enveloppe consacrée au projet par le propriétaire est insuffisante au regard de l'ADRC sur les rénovations indispensables notamment, les travaux de chauffage et d'aération ne sont pas chiffrés dans le projet. Il manque entre 200 K€ 500 K€.

Les conclusions de l'ADRC sont les suivantes :

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.

Synthèse des travaux préconisés par l'ADRC, dans la perspective d'une transformation profonde :

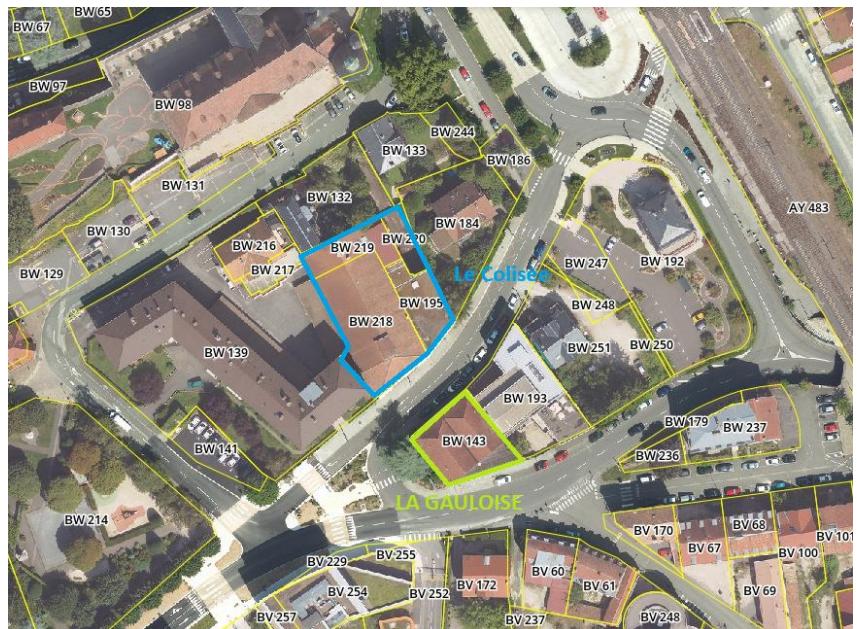
- Changement des fauteuils des 4 salles ;
- Création d'emplacements UFR (10 dans la salle 1 et 3 dans la salle 3) ;
- Remplacement des revêtements sols, plafonds, murs et faux-plafond acoustique ;
- Refonte sanitaires (avec sanitaire UFR) ;
- Réaménagement hall et circulations ;
- Changement menuiseries (ports isophoniques) ;
- Traitement acoustique salle 3 ;
- Dépose ou découpe cloison courbe du hall, caisse accessible ;
- Reprise façade principale et latérale, menuiseries isolantes ;
- Enseigne, signalétique, caissons porte affichages ;
- Dispositifs d'accessibilité sensoriels (éveils de vigilance, boucles magnétiques, équipements d'audiodescription et de sous-titrage pour les personnes sourdes ou malentendantes) ;
- Projecteur déporté en caisson pour salle 3 (prévu aussi par Arcade Studio) ;
- Option : projecteur laser 4K pour la grande salle, chaîne son immersif (type Dolby Atmos)



Projet Arcade Studio

La Ville pourrait également

- mettre à disposition de la salle dite de la Gauloise pour pallier aux problématiques de restauration et d'animation évoquées ci-avant.



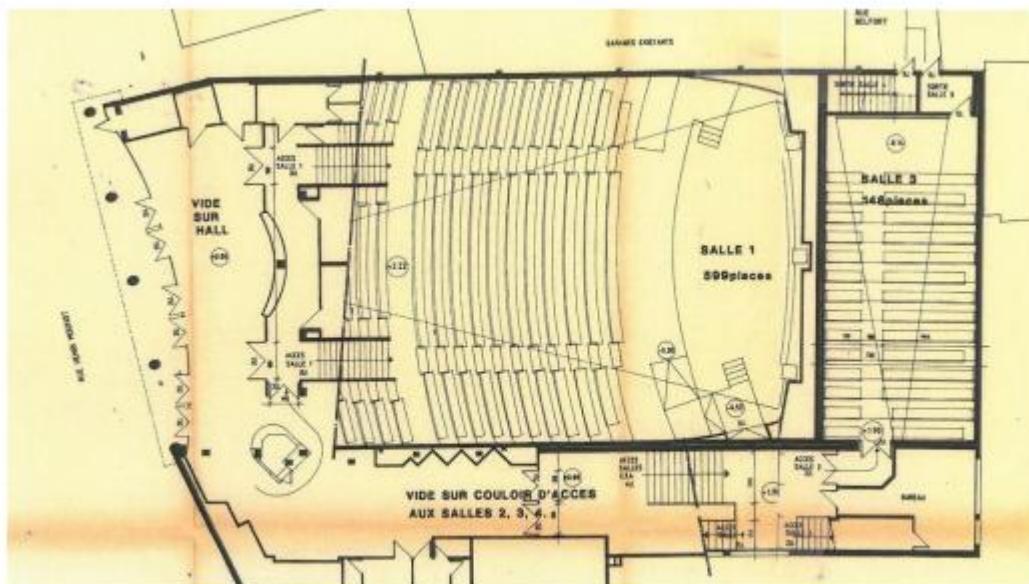
Le chiffrage des travaux par l'ADRC, sur la base de ses ratios, s'élève entre 1,8 et 2,2 M€ HT en fonction des options, mais dont une part conséquente sera consacrée aux lots techniques (électricité, CVC).

Il est à noter que la commune pourrait se rendre propriétaire d'une partie des droits acquis évoqués ci-avant pour indemniser le propriétaire et participer au financement des travaux, sous réserve de l'acceptation par le CNC et du montant demandé par le propriétaire, sous réserve du montage juridico-financier retenu pour l'opération à terme.



LES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS SELON L'ETUDE DE L'ADRC

Le bâtiment est composé de trois ténements : la parcelle BW 218, qui accueille la salle d'origine (ex-salle de spectacle), latéralement la parcelle BW 195 (salle 2) et à l'arrière la parcelle BW 219 (salles 3 et 4 superposées). A l'arrière les deux parcelles sont la propriété de la famille Kiefer accessibles depuis la parcelle BW 220 jouxtant les bâtiments.



Plan existant

Le hall principal a une paroi courbe qui rétrécit l'ampleur du hall et empêche la conformité de l'accessibilité PMR.

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 La grande salle dispose d'une capacité très importante liée à ses anciennes activités de spectacle vivant. Ce n'est plus le cas ou de façon très épisodique. Or, y compris pour les multiplexes les plus grandes capacités sont limitées à 500 places sauf pour des salles très spécifiques de type premium (haute qualité de projection et son immersif).
- 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 : 5m – 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

La salle de La Gauloise, ancienne salle de bal appartenant à la Ville désormais, est composée de deux salles de 150 m² au rez de chaussée, ainsi qu'une partie bureau, local de stockage et sanitaire séparée. Le seul étage n'est pas aménagé en totalité mais dispose d'un bureau et d'une salle commune de 45 m².

Le cinéma rénové se veut, au-delà de sa vocation de programmation culturelle, être un nouveau lieu de vie, aux multiples usages, qui favoriserait les relations intergénérationnelles, consolidant ainsi le tissu associatif local tout en renforçant l'attractivité du centre-ville de Montbéliard.

PLAN DE SITUATION ET PERIMETRE DELIMITANT LES IMMEUBLES A EXPROPRIER

Le bâtiment est composé de trois tènements : la parcelle BW 218, qui accueille la salle d'origine (ex-salle de spectacle), latéralement la parcelle BW 195 (salle 2) et à l'arrière la parcelle BW 219 (salles 3 et 4 superposées). A l'arrière les deux parcelles sont la propriété de la famille Kiefer.

La parcelle BW 219 permet d'accéder à la fois à la partie administrative du cinéma et à la propriété de la famille Kiefer.

Si la Ville devient propriétaire desdites parcelles, elle accordera une servitude de passage sur les parcelles BW 219 et BW 220 aux propriétaires des parcelles situées à l'arrière et accessibles seulement depuis la rue Mouhot (les parcelles BW 132, BW 133, et BW 244).



APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Chiffres issus de l'étude Hexacom

Dans le scénario 1, ci-joint, le Colisée est réhabilité soit par son exploitant (1.1), soit par un opérateur public (Ville ou entreprise publique) (1.2).

Dans le scénario 1.2, 2 options d'exploitation :

- Exploitation par un tiers dans le cadre d'une DSP (délégation de service public) de la Ville, avec 2 options :
 - o Cas d'une DSP de type affermage
 - o Cas d'une DSP de type concession
- Exploitation par un tiers dans le cadre d'une location à bail avec la Ville ou une entreprise publique

Il est à noter que les tableaux ci-dessous sont les hypothèses retenues avec l'Etude Hexacom de 2022 mais la Ville se réserve la possibilité d'intégrer un scenario supplémentaire dans lequel un opérateur privé prendrait en charge l'opération si celui-ci s'avérait être moins-onéreux pour la Collectivité conformément à son obligation de bonne gestion des deniers publics.

Tableau de synthèse du dossier investisseur dans le scénario 1

Scénario 1 - Réhabilitation du COLISÉE								
Sous-scénario	1.1 Réhabilitation par l'exploitant actuel	1.2 Acquisition et réhabilitation par un opérateur public						
Propriétaire du fonds de commerce	SAS LE COLISÉE SOC CINÉMA	Ville de Montbéliard			Ville de Montbéliard ou entreprise publique		Entreprise publique	
Mode de gestion	Privé	DSP affermage	DSP concession	Bail commercial	BAC ou BEA	Gestion directe		
Coût d'acquisition	—			690 000 à 920 000 €	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Murs : 300 à 400 K€ ▪ Fonds : 150 à 200 K€ ▪ Droits SFEIC : 240 à 320 K€ 			
Coût des travaux	2,52 M€ HT	2,67 M€		Ville 2,36 M€	Exploitant 315 000 €	Ville 1,07 M€	Exploitant 1,60 M€	2,52 M€ HT
Aides mobilisables	1,83 M€	1,88 M€	1,80 M€	0,08 M€	0,80 M€	1,00 M€	1,83 M€	1,83 M€
Reste-à-chARGE	690 000 €	795 000 €	560 000 €	235 000 €	267 000 €	608 000 €	690 000 €	690 000 €
Annuité d'emprunt (*)	42 000 €	48 000 €	34 000 €	26 000 €	16 000 €	37 000 €	42 000 €	42 000 €
Exemples	—	Pont-Audemer, Montivilliers, Chaumont... Art et Essai centre-ville ; Strasbourg, Rouen, Paris	Fécamp, Le Lavandou, St-Gilles-Croix-de-Vie...	Altkirch, Elbeuf...		Bar-sur-Aube, Toumefeuille, Cahors	SEM : Épinal, Élancourt SPL : Sarrebourg, Berck-sur-Mer, Lunéville	

(*) hors financement de la TVA

© Hexacom 2022