

**CONVENTION DE SUBVENTION POUR UN FINANCEMENT D'ETUDE 2025**

**CAISSE DES DEPOTS  
COMMUNE D'ARGENTAN**

**A.109252 – C.125456**

**ACTION CŒUR DE VILLE  
ÉTUDE DE MARCHÉ ET JURIDIQUE DU CINÉMA LE NORMANDY**

**ENTRE :**

**LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS**, établissement spécial créé par la loi du 28 avril 1816 codifiée aux articles L. 518-2 et suivants du code monétaire et financier, ayant son siège au 56, rue de Lille 75007 Paris, représentée par Monsieur Bruno Chaptal de Chanteloup en sa qualité de Directeur régional adjoint dûment habilité à l'effet des présentes en vertu de l'arrêté portant délégation de signature de Monsieur le Directeur général en vigueur,

Ci-après dénommée la « Caisse des Dépôts »,

**ET :**

**LA COMMUNE D'ARGENTAN**, administration publique générale, immatriculée sous le SIRET n°216 100 065 00012, ayant son siège en mairie, place du Docteur Couinaud 61200 Argentan, représentée par Monsieur Frédéric Leveillé, en sa qualité de Maire, dûment habilité aux fins des présentes.

Ci-après dénommé le « Bénéficiaire »,

La « Caisse des Dépôts » et le « Bénéficiaire » étant désignés ensemble les « Parties » et individuellement une « Partie ».

**IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIV :**



**La Caisse des Dépôts** et ses filiales constituent un groupe public au service de l'intérêt général et du développement économique du pays. Ce groupe remplit des missions d'intérêt général en appui des politiques publiques conduites par l'Etat et les collectivités locales. En son sein, partenaire privilégié des collectivités territoriales, la direction de la Banque des Territoires accompagne la réalisation de leurs projets de développement. A ce titre, elle souhaite renforcer son appui aux acteurs du territoire, pour mieux répondre à leurs besoins.

Par l'intermédiaire de la Banque des Territoires, la Caisse des Dépôts intervient en qualité de prêteur et d'investisseur avisé et de long terme dans les domaines d'utilité collective insuffisamment pris en compte par le secteur privé afin de générer des effets d'entraînement et de favoriser la constitution de partenariats publics-privés.

**La Commune d'Argentan** est bénéficiaire du programme « Action Cœur de Ville », dispositif unique pour accompagner les villes moyennes dans leur programme de revitalisation des centres villes, depuis le conseil en amont jusqu'au suivi de projet.

En 1993, Argentan est devenue propriétaire d'un bâtiment situé 13 rue Georges Méheudin, cinéma cédé par son propriétaire privé. Celui-ci est depuis loué à la SARL Les Feux de la Rampe.

Ce cinéma de 3 salles et 534 places est labellisé Art & Essai. Une partie des dépenses est à la charge de la ville. De son côté, l'exploitant perçoit la TSA et a investi notamment en 2010 dans le renouvellement des sièges et la réfection intérieure du hall d'entrée.

Aujourd'hui, l'exploitant a fait part de sa volonté d'agrandissement de l'établissement et s'est tourné vers la collectivité pour évoquer le portage des travaux, notamment sur le bâtiment mitoyen visé, appartenant également à la collectivité.

Pour ce faire, la ville d'Argentan a lancé une étude de marché et juridique du cinéma le Normandy.

Dans ce contexte et conformément à ses axes stratégiques, la Caisse des Dépôts a souhaité apporter son soutien financier à cette étude, objet de la présente convention.

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

## **ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention et ses annexes (ci-après la « **Convention** ») ont pour objet de définir les modalités pratiques et financières du soutien financier sous forme de subvention apporté par la Caisse des Dépôts au Bénéficiaire pour la réalisation de l'Etude de marché et juridique du cinéma le Normandy d'Argentan (ci-après « **l'Etude** »).

Une description plus détaillée de l'objet et des modalités de sa réalisation figure en annexe 1 de la Convention.

## **ARTICLE 2 – MODALITES DE REALISATION DE L'ETUDE**

Le Bénéficiaire est le maître d'ouvrage de la réalisation de l'Etude.

Si le Bénéficiaire souhaite faire appel à un ou plusieurs prestataires, il prend à sa charge la relation avec celui-ci ou ceux-ci.

La sélection par le Bénéficiaire d'un ou plusieurs prestataires devra, le cas échéant, respecter les dispositions légales et réglementaires applicables à la commande publique. Le Bénéficiaire prend à sa charge leur rémunération. Le Bénéficiaire s'engage à conclure avec ses éventuels prestataires toute convention utile à l'obtention de la propriété intellectuelle de l'ensemble des droits qui y sont attachés, aux fins de leur cession, telle que prévue à l'article 6 - Communication et Propriété intellectuelle de la présente Convention.

Le Bénéficiaire en informe la Caisse des Dépôts dans le cadre du Comité de suivi visé à l'article 5.1.

Le Bénéficiaire fournira à la Caisse des Dépôts à sa demande, toute information et tout document découlant de ses travaux et permettant de rendre compte de la réalisation de l'Etude et de ses engagements en application de la Convention.

Le Bénéficiaire pourra inviter la Caisse des Dépôts à prendre part aux travaux et manifestations qu'il organise dans le cadre de l'Etude. Lors de ces manifestations et dans ses publications, il fera état du soutien de la Caisse des Dépôts selon les modalités fixées à l'article 6.

## **ARTICLE 3 – RESPONSABILITE - ASSURANCES**

### **3.1 Responsabilité**

L'ensemble des actions menées dans le cadre de l'Etude est initié, coordonné et mis en œuvre par le Bénéficiaire qui en assume l'entière responsabilité. De plus, les publications et bilans issus de l'Etude (notamment publication sur Internet et publication papier) seront effectués sous la seule responsabilité éditoriale du Bénéficiaire.

Il est expressément précisé, dans cette perspective, que la Caisse des Dépôts n'assumera, ni n'encourra aucune responsabilité du fait de l'utilisation, par le Bénéficiaire, de son soutien dans le cadre de l'Etude, notamment pour ce qui concerne les éventuelles difficultés techniques, juridiques ou pratiques liées à l'activité du Bénéficiaire.

La Caisse des Dépôts ne pourra en aucun cas être tenue responsable, en cas de mauvaise réalisation ou de non-réalisation de l'Etude, et de non-respect des engagements du Bénéficiaire.

### **3.2 Assurances**

Le Bénéficiaire présentera à première demande de la Caisse des Dépôts la copie des polices d'assurances souscrites pour la Manifestation, ainsi que le justificatif du paiement des primes.

## **ARTICLE 4 – MODALITES FINANCIERES**

Le coût total de l'Etude réalisée par le Bénéficiaire s'élève à 25 900 € HT.  
Le budget prévisionnel est joint en annexe 2.

### **4.1 Montant de la subvention de la Caisse des Dépôts**

Au titre de la Convention, la Caisse des Dépôts versera au Bénéficiaire, une subvention d'un montant maximum total de 12 950 €.

Ce montant couvre l'intégralité de la subvention versée par la Caisse des Dépôts au titre de la présente Convention.

Ce montant est ferme et représente 50% du coût total HT de l'Etude dont le budget total prévisionnel avec mention de tous les partenaires et de leur pourcentage de financement figure en annexe 2 de la présente Convention.

Il est expressément entendu entre les Parties que le solde du budget total prévisionnel de l'Etude est pris en charge par le Bénéficiaire ou par les autres partenaires éventuels du Bénéficiaire. La Caisse des Dépôts ne pourra en aucun cas être tenue au versement des sommes excédant le montant de sa subvention.

### **4.2 Modalités de versement**

La subvention sera versée en totalité en une seule fois au moment de la signature de la Convention, à remise des comptes-rendus financier et d'activité visés aux articles 5.3 & 5.4 de la Convention.

Par ailleurs, le Bénéficiaire devra fournir une attestation signée certifiant le montant total des dépenses mises en œuvre au titre de l'Etude.

Le règlement de la subvention sera effectué, par virement bancaire, sur le compte du Bénéficiaire dont les coordonnées bancaires devront avoir été préalablement transmises à la Caisse des Dépôts, après réception de l'appel de fonds envoyé par le représentant habilité du Bénéficiaire, et mentionnant en référence le numéro Lagon de la Convention, A.109252-C.125456, aux coordonnées suivantes :

⇒ Par voie électronique : [factureelectronique@caissedesdepots.fr](mailto:factureelectronique@caissedesdepots.fr)

### **4.3 Utilisation de la subvention**

La subvention versée par la Caisse des Dépôts, telle que visée ci-dessus, est strictement réservée à la réalisation de l'Etude, à l'exclusion de toute autre affectation.

En cas de non-respect de cette obligation, la Caisse des Dépôts pourra demander la résolution de la Convention en application de l'article 9.

## **ARTICLE 5 – ÉVALUATION ET SUIVI**

### **5.1 Evaluation**

La Caisse des Dépôts se réserve le droit de vérifier, à tout moment, la bonne utilisation de la subvention et pourra demander au Bénéficiaire tout document ou justificatif. Dans cette perspective, le Bénéficiaire accepte que les modalités de réalisation de l'Etude puissent donner lieu à une évaluation par la Caisse des Dépôts ou par tout organisme dûment mandaté par elle.

### **5.2 Comité de Suivi**

Les Parties conviennent de réunir un Comité de Suivi dont le rôle est de s'assurer de l'état d'avancement de l'Etude.

Le Comité de Suivi, présidé par le représentant légal du Bénéficiaire, sera composé de représentants du Bénéficiaire et d'un ou plusieurs représentants de la Caisse des Dépôts.

L'organisation et le secrétariat du Comité de Suivi sont réalisés par le Bénéficiaire.

### **5.3 Résultats de l'Etude et Calendrier de réalisation**

Les résultats attendus et le calendrier de l'Etude sont précisés à l'annexe 1.

Outre ces résultats, l'Etude donnera lieu à la réalisation des travaux suivants :

- ⇒ Le rapport final relatif à l'Etude qui sera remis à la Caisse des Dépôts au plus tard le 30 novembre 2025, et qui fera l'objet d'une présentation au Comité de suivi par le Bénéficiaire au plus tard le 31 décembre 2025.

### **5.4 Transmission des comptes-rendus**

Le rapport final, les comptes annuels et le compte-rendu financier, ainsi que l'attestation signée certifiant le montant total des dépenses mises en œuvre au titre de l'Etude, sont transmis par le Bénéficiaire à l'adresse suivante :

Banque des Territoires  
A l'attention de Natallia Radyna  
Chargée de développement territorial  
15 boulevard Bertrand  
CS 65375  
14053 Caen Cedex 4

[natallia.radyna@caissedesdepots.fr](mailto:natallia.radyna@caissedesdepots.fr)



### **6.1 Communication par le Bénéficiaire**

Toute action de communication, écrite ou orale, menée par le Bénéficiaire et impliquant la Caisse des Dépôts fera l'objet d'un accord préalable par la Caisse des Dépôts. La demande sera soumise à la Caisse des Dépôts dans un délai de quinze (15) jours ouvrés avant l'action prévue. La Caisse des Dépôts s'engage à répondre dans un délai de trois (3) jours ouvrés. La Caisse des Dépôts pourra, pendant ce délai, demander des modifications ou s'opposer à toute communication qu'elle estimera de nature à porter atteinte à son image ou à sa renommée.

En cas d'accord de la Caisse des Dépôts, le Bénéficiaire s'engage à apposer ou à faire apposer en couleur, le logotype « Banque des Territoires » en version identitaire selon les modalités visées ci-après, et à faire mention du soutien de la Banque des Territoires de la Caisse des Dépôts au Bénéficiaire, lors de toutes les interventions ou présentations orales dans le cadre d'opérations de relations publiques et de relations presse, réalisées dans le cadre de la Convention, pendant toute la durée de la Convention.

Le format, le contenu et l'emplacement de ces éléments seront déterminés d'un commun accord entre les Parties, en tout état de cause, leur format sera au moins aussi important que celui des mentions des éventuels autres partenaires du Bénéficiaire. De manière générale, le Bénéficiaire s'engage, dans l'ensemble de ses actions de communication, d'information et de promotion à ne pas porter atteinte à l'image ou à la renommée de la Caisse des Dépôts.

Toute utilisation, représentation ou reproduction des signes distinctifs de la Caisse des Dépôts par le Bénéficiaire non prévu par le présent article, est interdite.

Aux seules fins d'exécution et pour la durée de la Convention, la Caisse des Dépôts autorise le Bénéficiaire, à utiliser la marque française semi-figurative « Banque des Territoires Groupe Caisse des Dépôts » n° 19/4.524.153 (version identitaire du logotype Banque des Territoires) et en cas de contraintes techniques, et dans ce seul cas, la version carrée du logotype Banque des Territoires à savoir la marque française semi-figurative « Banque des Territoires » et logo n°18/4.456.087, conformément aux représentations jointes en annexe 3. La Caisse des Dépôts autorise ainsi en outre le Bénéficiaire à utiliser dans ce cadre, la marque française semi-figurative « Groupe Caisse des Dépôts » et logo n° 19/4.519.996.

A l'extinction des obligations susvisées, le Bénéficiaire s'engage à cesser tout usage des marques susvisées et des signes distinctifs de la Caisse des Dépôts, sauf accord exprès contraire écrit.

### **6.2 Communication par la Caisse des Dépôts**

Toute action de communication, écrite ou orale de la Caisse des Dépôts, impliquant le Bénéficiaire fera l'objet d'un accord préalable du Bénéficiaire. La demande sera soumise au Bénéficiaire dans un délai de deux (2) jours ouvrés. Le Bénéficiaire s'engage à répondre dans un délai de deux (2) jours ouvrés.

De manière générale, la Caisse des Dépôts s'engage, dans l'ensemble de ses actions de communication, d'information et de promotion, à ne pas porter atteinte à l'image ou à la renommée du Bénéficiaire.

Dans ce cadre, le Bénéficiaire autorise expressément la Caisse des Dépôts à utiliser la marque telle que reproduite en annexe 3 et désignée la « Marque Bénéficiaire ».

### 6.3 Propriété intellectuelle

Le Bénéficiaire s'engage à obtenir la cession de l'ensemble des droits de propriété intellectuelle nécessaires à la présente autorisation et garantit la Caisse des Dépôts contre toute action, réclamation ou revendication intentée contre cette dernière, sur la base desdits droits de propriété intellectuelle. Le Bénéficiaire fera son affaire et prendra à sa charge les frais, honoraires et éventuels dommages et intérêts qui découleraient de tous les troubles, actions, revendications et évictions engagés contre la Caisse des Dépôts au titre d'une exploitation desdits droits conforme aux stipulations du présent article.

### 6.4 Utilisation des documents de la Caisse des Dépôts par le Bénéficiaire

La Caisse des Dépôts autorise expressément le Bénéficiaire à reproduire, représenter, diffuser, à des fins de communication, promotion et information interne et externe dans le cadre de son activité, dans le monde entier, les documents de présentation d'information et de promotion des activités de la Caisse des Dépôts et ce, sur tout support et par tout procédé connus ou inconnus au jour de la signature de la Convention, aux seules fins d'exécution et pour la durée des obligations à la charge du Bénéficiaire en vertu de la Convention.

### 6.5 Liens hypertextes

Dans le cadre de la présente Convention, la Caisse des Dépôts autorise expressément le Bénéficiaire à établir un ou des liens hypertextes simples pointant vers ses sites situés aux adresses Internet <https://www.banquedesterritoires.fr/> ou <https://www.caissedesdepots.fr/>.

A ce titre, la Caisse des Dépôts garantit le Bénéficiaire contre toutes actions, réclamations ou revendications intentées par des tiers en raison des contenus figurant sur ces sites, et notamment les documents ou données disponibles sur le site objet des liens, ou de l'utilisation ou de la consultation de ces sites Internet.

Réciproquement, le Bénéficiaire autorise expressément la Caisse des Dépôts à établir un ou des liens hypertextes simples pointant vers son site situé à l'adresse <https://www.argentan.fr/>

A ce titre, le Bénéficiaire garantit la Caisse des Dépôts contre toutes actions, réclamations ou revendications intentées par des tiers en raison des contenus figurant sur son site Internet, notamment les documents ou données disponibles sur le site objet des liens, ou de l'utilisation ou de la consultation de ce site Internet.

## ARTICLE 7 – CONFIDENTIALITE

Les Parties s'engagent à veiller au respect de la confidentialité des informations et documents, de quelle que nature qu'ils soient et quels que soient leurs supports (les « **Informations Confidentielles** »), qui leur auront été communiquées ou dont elles auront eu connaissance lors de la négociation et de l'exécution de la Convention, sous réserve de ceux dont elles auront convenu expressément qu'ils peuvent être diffusés.

L'ensemble de ces informations et documents, ainsi que les clauses de la présente Convention, est, sauf indication contraire, réputé confidentiel.



Le Bénéficiaire s'engage à veiller au respect par ses préposés et sous-traitants éventuels, de cet engagement de confidentialité.

Aux fins de réalisations de l'Etude les Parties conviennent que les Informations Confidentielles pourront être transmises aux Prestataires sous réserve que ceux-ci se portent garant du respect de la confidentialité par leurs personnels et sous-traitants.

Sont exclues de cet engagement :

- Les informations et documents qui seraient déjà dans le domaine public ou ceux notoirement connus au moment de leur communication ;
- Les informations et documents que la loi ou la réglementation oblige à divulguer, notamment à la demande de toute autorité administrative ou judiciaire compétente.

La présente obligation de confidentialité demeurera en vigueur pendant toute la durée de la Convention et pour une durée de deux (2) années à compter de la fin de la Convention, quelle que soit sa cause de terminaison.

## **ARTICLE 8 – DUREE DE LA CONVENTION**

La Convention prend effet à compter de sa signature par l'ensemble des Parties et est conclue pour une durée déterminée qui s'achèvera le 31 décembre 2025 sous réserve des articles 6 [Communication et Propriété Intellectuelle], 7 [Confidentialité] et 9.2 [Effets de la résolution] de la Convention, dont les stipulations resteront en vigueur pour la durée des droits et obligations respectives en cause.

## **ARTICLE 9 – INEXECUTION DE LA CONVENTION**

La Caisse des Dépôts se réserve la possibilité de ne pas donner suite de manière temporaire, ou définitive en application des articles 9.1 et 9.2, à un appel de fonds si le Bénéficiaire n'est pas en mesure de justifier de la bonne exécution de l'Etude.

### **9.1 Résolution pour faute**

En cas d'inexécution ou de mauvaise exécution par l'une des Parties de ses obligations contractuelles prévues aux articles 3.1, 4.1, 4.2, 4.3, 5,6.1, 6.2, et 10.4 en cas d'atteinte à l'image de la Caisse des Dépôts, ou en cas de non réalisation après une mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception, restée infructueuse à l'issue d'un délai de trente (30) jours calendaires à compter de son envoi, la Convention sera résolue, conformément aux articles 1217 et suivants du Code civil, nonobstant tous dommages et intérêts auxquels les Parties pourraient prétendre du fait des manquements susvisés.

### **9.2 Effets de la résolution**

En cas de résolution de la Convention, dans les cas visés aux articles 9.1 et 9.3 ci-dessus, le Bénéficiaire est tenu de restituer à la Caisse des Dépôts, dans les trente (30) jours de la date d'effet de la résolution, les sommes déjà versées, dont le Bénéficiaire ne pourrait pas justifier de l'utilisation conforme aux objectifs définis dans le cadre de la présente Convention. La ou

les sommes qui n'auraient pas encore été versées ne seront plus dues au Bénéficiaire.

Dans tous les cas de cessation de la Convention, le Bénéficiaire devra remettre à la Caisse des Dépôts, dans les trente (30) jours suivant la date d'effet de la cessation de la Convention et sans formalité particulière, tous les documents fournis par la Caisse des Dépôts et que le Bénéficiaire détiendrait au titre de la Convention.

### **9.3 Force majeure**

En cas de survenance d'un événement de force majeure au sens de l'article 1218 du code civil empêchant le Bénéficiaire de s'acquitter de toutes ou partie de ses obligations contractuelles au titre de la Convention, il devra obligatoirement notifier par lettre recommandée avec avis de réception à la Caisse des Dépôts et sans délai, la survenance du cas de force majeure, la nature des faits concernés et la durée prévisible de leurs effets.

Le Bénéficiaire fera tout son possible pour remédier ou surmonter ledit événement et reprendre l'exécution de ses engagements et obligations dans les meilleurs délais. Si, du fait du cas de force majeure, ses obligations demeurent suspendues pour une durée supérieure à trente (30) jours calendaires, la Caisse des Dépôts pourra prononcer la résolution de la Convention dans les conditions de l'article 1351 du code civil. Le montant de la subvention restant due au Bénéficiaire sera soldé au prorata des engagements déjà réalisés.

Aucune Partie n'est responsable des conséquences liées au cas de force majeure.

## **ARTICLE 10 – DISPOSITIONS GENERALES**

### **10.1 Élection de domicile – Droit applicable - Litiges**

Les Parties élisent respectivement domicile en leur siège figurant en tête des présentes.

La Convention est soumise au droit français. Tout litige concernant la validité, l'interprétation ou l'exécution de la Convention sera, à défaut d'accord amiable, soumis aux tribunaux compétents du ressort de la juridiction de Paris.

### **10.2 Intégralité de la Convention**

Les Parties reconnaissent que la Convention constitue l'intégralité de l'accord conclu entre elles et se substituent à tout accord antérieur, écrit ou verbal.

### **10.3 Modification de la Convention**

Aucune modification de la Convention, quelle qu'en soit l'objet, ne produira d'effet entre les Parties sans prendre la forme d'un avenant dûment daté et signé entre elles.

### **10.4 Cession des droits et obligations**

La Convention est conclue *intuitu personae*, en conséquence le Bénéficiaire ne pourra transférer sous quelle que forme que ce soit, à titre onéreux ou gratuit, les droits ou obligations

découlant de la Convention, sans l'accord exprès, préalable et écrit de la Caisse des Dépôts.

La Caisse des Dépôts pourra quant à elle librement transférer les droits et obligations visés par la Convention.

#### **10.5 Nullité**

Si l'une quelconque des stipulations de la Convention s'avérait nulle au regard d'une règle de droit en vigueur ou d'une décision judiciaire devenue définitive, elle serait alors réputée non écrite, sans pour autant entraîner la nullité de la Convention, ni altérer la validité des autres stipulations.

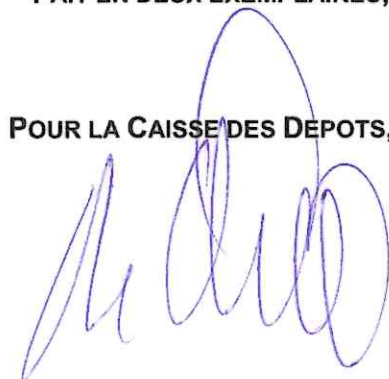
#### **10.6 Renonciation**

Le fait que l'une ou l'autre des Parties ne revendique pas l'application d'une clause quelconque de la Convention ou acquiesce de son inexécution, que ce soit de manière permanente ou temporaire, ne pourra être interprété comme une renonciation par cette Partie aux droits qui découlent pour elle de ladite clause.

---

**FAIT EN DEUX EXEMPLAIRES, A CAEN, LE 23 JUILLET 2025.**

**POUR LA CAISSE DES DEPOTS,**



**BRUNO CHAPTAL DECHANTELOUP  
DIRECTEUR REGIONAL ADJOINT**

**POUR LA COMMUNE D'ARGENTAN,**

**FREDERIC LEVEILLE  
MAIRE**

Maître d'ouvrage :

VILLE D'ARGENTAN



**Étude de marché et étude juridique pour le cinéma Le Normandy**

**CCTP**

**Cahier des Clauses  
Techniques**

## 1.1 Présentation générale du territoire

### 1.1.1 Limites administratives

La communauté de communes de Terres d'Argentan Interco regroupe 49 communes et 34 078 habitants. Elle résulte des fusions de cinq communautés de communes opérées entre 2014 et 2017.



Figure 1 : Carte des communes Terres d'Argentan Interco

### 1.1.2 Un positionnement central

La localisation de Terres d'Argentan Interco fait bénéficier le territoire d'un rayonnement dépassant ses limites administratives. Situé en dehors de l'influence directe des agglomérations caennaise et mancenne, le territoire joue un rôle important dans le réseau des villes moyennes de Normandie, sur un bassin d'environ 45 000 habitants.



Le dynamisme argentanais peut s'appuyer sur différents aspects comme l'existence d'un bassin d'attractivité important, mais également une localisation stratégique (nœud ferroviaire des lignes Caen/Tours et Paris/Granville, proximité du nœud autoroutier A28/A88), un niveau d'équipements conséquent lié à son statut de sous-préfecture, et sa position géographique centrale dans le département de l'Orne.



Figure 2 : Positionnement d'Argentan par rapport au territoire normand

### 1.1.3 Population

Le territoire se caractérise par une population vieillissante : 33 % de plus de 60 ans, + 31 % entre 2008 et 2018 ; Indice de jeunesse de 0,95 à 0,65 entre 2008 et 2019 ; Baisse du nombre de couples avec enfants 25,8 à 21,3% entre 2008 et 2019. Une population également en baisse (-0,3 % par an entre 2013 et 2018), et modeste (12.60 € de salaire net horaire moyen). Des données plus complètes sont présentées en annexe jointe au CCTP (Présentation de Terres d'Argentan Interco).

### 1.1.4 Un territoire engagé dans la revitalisation de ses centralités

En juillet 2021, Terres d'Argentan Interco a approuvé le Contrat de Relance et de Transition Ecologique (CRTE), dispositif de l'Etat dans le cadre du plan de relance national. Ce CRTE se décline en 4 orientations majeures qui ont été co-construites avec les parties prenantes du territoire :

- Orientation 1 : Un territoire exemplaire en matière de transition écologique
- Orientation 2 : Un territoire solidaire et accueillant
- Orientation 3 : Un territoire dynamique et attractif
- Orientation transversale : Affirmer le positionnement d'Argentan Interco

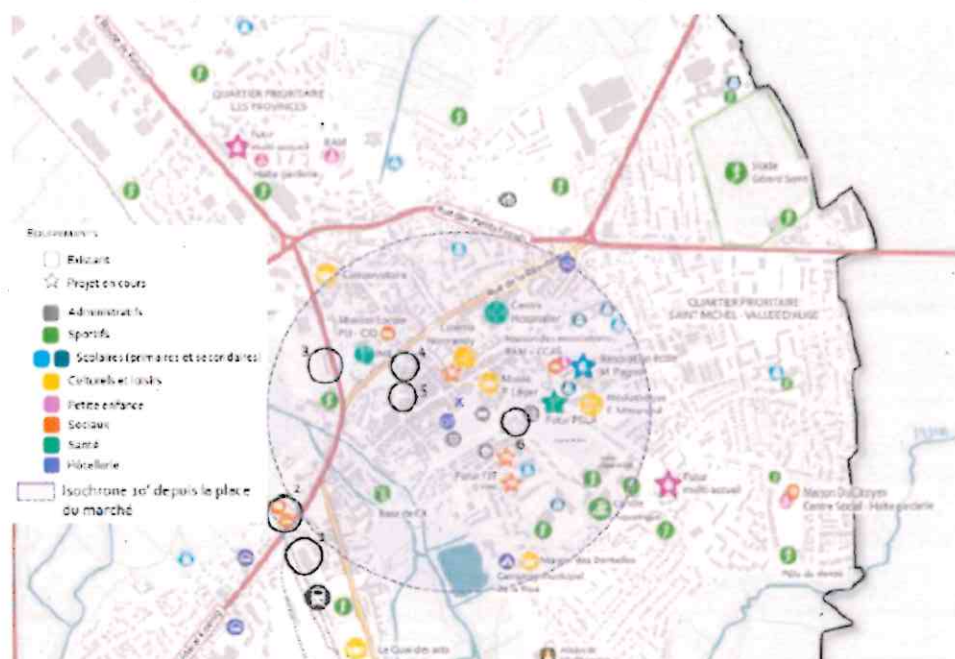
Ce CRTE s'inscrit dans la logique plus large d'un projet de territoire partagé, où le développement et le dynamisme ne se font pas uniquement en faveur de la ville-centre (Argentan) mais au

profit de tout le territoire de la communauté de communes en ciblant des pôles attractifs secondaires et tertiaires.

Concernant la revitalisation de la ville d'Argentan, la communauté de communes est engagée depuis 2018 dans le dispositif « Action Cœur de Ville » visant à dynamiser les pôles de rayonnement régionaux. Les deux pôles secondaires de développement du territoire sont Trun et Ecouché-les-Vallées, lauréats du dispositif de l'Etat appelé « Petites Villes de Demain » (depuis 2021) qui permet d'engager une véritable démarche de redynamisation à l'échelle de ces communes. Toujours dans une logique de dynamisation du territoire, Terres d'Argentan Interco accompagne un troisième groupe de communes lauréates du dispositif national « Villages d'avenir » dans la réalisation de leur projet communal de redynamisation : Boucé, Gouffern-en-Auge, Monts-sur-Orne, Nécy, Occagnes, Rânes.

### 1.1.5 La Ville d'Argentan

La ville centre du territoire propose un niveau élevé d'équipements, à sa population et celle de l'intercommunalité (cf. ci-dessous) : scolaires, culturels, sportifs, santé... La plupart est située en centre-ville ou en proximité immédiate, facilement accessible à pieds ou en vélo.



Les tendances démographiques et sociales intercommunales se retrouvent au niveau de la ville centre, avec une population cependant plus modeste (taux de pauvreté de 24% vs. 16% pour l'intercommunalité) du fait des nombreux logements sociaux (44% du parc) et des deux quartiers Politique de la Ville.

### 1.1.6 Le cinéma de centre-ville Le Normandy

La ville d'Argentan est devenue en 1993 propriétaire d'un bâtiment situé 13 rue Georges Méhédun, cinéma cédé par son propriétaire privé.

Ce bâtiment, d'une superficie de 1003.90 m<sup>2</sup>, est loué depuis à la SARL Les Feux de la Rampe via une « convention portant louage de choses ». Elle a été renouvelée pour 12 ans le 1er juin 2019 et court donc jusqu'au 31 mai 2031, ce pour un loyer annuel très en-dessous du marché.

Ce cinéma de 3 salles et 534 places est labellisé Art & Essai.

Une partie des dépenses est à la charge de la ville à ce jour :

- Les assurances
- L'investissement sur le clos / couvert, en plusieurs tranches :
  - o 1995 : électricité + maçonnerie pour 13k€
  - o 2000 : chaudière pour 2700€
  - o 2010 : façade pour 165k€
  - o 2011 : menuiseries pour 5k€
  - o 2022 : isolation et toiture pour 40k€

De son côté, l'exploitant perçoit la TSA et a investi notamment en 2010 dans le renouvellement des sièges et la réfection intérieure du hall d'entrée.

Aujourd'hui, l'exploitant a fait part de sa volonté d'agrandissement de l'établissement et s'est tourné vers la collectivité pour évoquer le portage des travaux, notamment sur le bâtiment mitoyen visé, appartenant aussi à la collectivité.

Les objectifs des élus sont les suivants :

- Maintenir et renforcer le cinéma de proximité en centre-ville, un outil d'attractivité pour le centre-ville et le territoire de Terres d'Argentan plus largement.
- Rester sur un positionnement de programmation qualitative et diversifiée, en optimisant l'existant et en axant particulièrement sur quelques publics cibles : jeune public et scolaires, seniors... Un événement culturel type festival serait aussi souhaité.
- Renforcer la dynamique partenariale :
  - o Entre l'exploitant et la collectivité et, plus généralement, les équipements publics culturels, sociaux et éducatifs.
  - o Entre l'exploitant et les acteurs socio-économiques du territoire : commerçants, associations...
  - o Avec le cinéma associatif qui existe aussi sur le territoire à Trun.

## 2 Objectifs, organisation et attendus de la mission

### 2.1 Objectifs de la mission

Sur la base d'éléments d'information récoltés par le prestataire auprès de l'exploitant actuel, avec benchmark des cinémas alentours et/ou sur des territoires similaires, la mission consiste à conduire une étude de marché et une analyse juridique, économique et financière intégrant les éléments propres au contexte d'aujourd'hui et prenant en compte le contexte juridique à clarifier. Selon les rendus, un sourcing sera éventuellement à réaliser (tranche optionnelle).



### 2.1.1 Etude de marché (TRANCHE FERME - livrable 1)

- Une analyse de la zone de chalandise afin d'évaluer la fréquentation potentielle de l'équipement cinématographique
  - La détermination de la zone de chalandise (ou zone d'attraction) du projet, suivant la zone d'influence cinématographique de la localité d'implantation (Argentan).
  - Les caractéristiques sociodémographiques de cette zone.
- Une analyse de l'offre cinématographique de la zone étudiée.

Les principales données d'équipement et de marché concernant le territoire dans lequel s'insère Argentan (nombre de salles, types de cinémas, nombre d'entrées...) afin d'évaluer le rapport entre le niveau de fréquentation et le niveau d'équipement, en tenant compte des réalités et hypothèses de concurrence de la zone étudiée.
- Une estimation du marché potentiel du projet cinématographique envisagé.
  - L'estimation de la fréquentation potentielle du projet lui-même en tenant compte de l'orientation souhaitée par les élus : cinéma de proximité 3 à 5 salles classé art et essai.
  - L'estimation de cette fréquentation potentielle réalisable devra tenir compte de l'impact des pôles cinématographiques proches et des reports d'entrées des cinémas situés dans la zone de chalandise. Il conviendra également de prendre en compte dans cette étude les tendances de fréquentation des salles de cinéma observées post-COVID.
- La recherche d'une capacité conforme au marché potentiel et à la ligne éditoriale envisagée.

L'estimation d'une capacité adaptée : nombre de salles, nombre de fauteuils, compte tenu de la fréquentation potentielle de l'équipement et du rythme d'exploitation.

### 2.1.2 Etude économique et financière (TRANCHE FERME - livrable II)

La conduite d'une étude économique et financière aura pour but d'approfondir l'étude de marché par une évaluation des conditions de viabilité économique et de faisabilité financière du projet, afin de préparer les choix de gestion et d'investissement.

A noter la possibilité d'agrandissement du cinéma actuel sur un foncier mitoyen, propriété de la Ville d'Argentan et mobilisable pour un tel projet.

Il s'agit de

- Réaliser un compte d'exploitation prévisionnel à partir d'une estimation de l'ensemble des recettes et des charges prévisionnelles. Une première analyse des coûts d'investissement sera proposée. A partir de cette analyse une première esquisse des financements et des aides publiques mobilisables sera opérée.
- Réaliser une expertise pour évaluer la capacité contributive d'un investisseur privé.

### 2.1.3 Etude juridique (TRANCHE FERME - livrable III)

La collectivité s'interroge sur la nature du domaine louée (privé ou public) ce qui n'a pu être établi avec certitude. La convention actuelle apparaît non conforme (prix, contenu) dans les deux situations.

Une note d'expertise sur le montage juridique est attendue. Il s'agit d'établir avec certitude la nature du domaine, au regard des sources à investiguer en lien avec la collectivité. A partir de ce dernier d'expertiser le montage actuel et d'envisager les objectifs et enjeux du renouvellement des outils juridiques attachés à l'exploitation du cinéma. Il sera attendu en fonction de ce dernier un exposé des types de portage envisageables avec leurs avantages et inconvénients et un calendrier de mise en application.

#### 2.1.4 Sourcing (TRANCHE OPTIONNELLE - livrable IV)

Selon la nature du bail dont la SARL est titulaire (s'il n'est pas commercial ou assimilé), il s'agira de réaliser un sourcing auprès des acteurs / investisseurs qui pourraient répondre aux objectifs de la collectivité. Ce sourcing validera (ou non) par les faits les hypothèses d'attractivité et de viabilité économique du projet. Il permettra également de faire pression sur l'exploitant actuel, peu à l'écoute de la collectivité.

Sur la base de ces éléments, une discussion sera menée par la Ville d'Argentan avec l'exploitant actuel pour déterminer s'il souhaite poursuivre ou non l'exploitation du cinéma, au regard des objectifs de la collectivité et de leur modélisation économique. Modalités et participations financières seront abordées concrètement.

### 2.2 Modalités de pilotage

Un comité de pilotage sera constitué au sein de la Ville d'Argentan pour suivre l'avancée de ce projet. Il comportera des élus de la commune d'Argentan et des techniciens désignés au sein de la commune. S'agissant d'un projet intégré au dispositif Action Cœur de Ville (ACV), le chef de projet ACV et le manager de commerce seront également associés. Les partenaires financiers et institutionnels du projet seront également conviés lors des comités de pilotage.

### 2.3 Prestations demandées

Le prestataire devra remettre 4 livrables (3 tranches fermes + 1 tranche optionnelle) et assurer conjointement avec la direction culture tourisme patrimoine l'organisation des trois comités de pilotage : lancement et cadrage, remise des tranches fermes, remise tranche optionnelle. Ils sont destinés à valider les solutions retenues (réalisation des supports ppt et présentation des livrables).

## 3 Cadrage de l'étude

### 3.1 Délais

- Démarrage de la mission septembre 2024
- Remise livrable I au format définitif et copil de présentation novembre 2024
- Remise livrable II, III et copil de présentation janvier 2025 (février 2025 si tranche optionnelle activée)

### 3.2 Déplacements, visites et réunions

Les comités de pilotage seront en présentiels dans les locaux de la Ville d'Argentan. Une réunion de travail (visio possible) aura lieu pour chaque tranche.



Les documents supports des comités de pilotages et techniques seront transmis à la Ville d'Argentan 7 jours avant la date de la réunion.

Les comptes-rendus des réunions seront réalisés par le prestataire et transmis à la Ville d'Argentan dans les 7 jours suivants la réunion.

Une visite sur site peut être organisée si le prestataire l'estime nécessaire à la bonne élaboration des livrables, les équipes de la Ville d'Argentan pourront faciliter la prise de RDV avec les personnes ressources localement si nécessaire.

### 3.3 Compétences

Le prestataire retenu devra justifier de compétence suivantes et connaissances avérées dans : études de marchés cinématographiques, dossiers CDACi, accompagnement des exploitants indépendants et collectivités (financement, partenariats public-privé, projet culturel), politiques publiques du cinéma et audiovisuel.

La note juridique sera rédigée par un avocat spécialisé sur le sujet (pas un conseiller juridique ni un juriste).

### 3.4 Les livrables

Les livrables devront être adaptés à la situation locale il ne s'agira pas de compilation d'informations de type général que l'on peut retrouver dans des documents produits par les organismes dédiés (par exemple « créer ou transformer un cinéma », guide de l'adrc).

Les livrables sont des documents rédigés, autres que les seuls supports des réunions et leurs annexes.

- Le premier livrable devra ainsi comporter les éléments suivants :
  - Etude de marché actualisée avec analyse de la zone de chalandise, de son offre cinématographique,
  - Estimation du marché potentiel de l'équipement,
  - Estimation de capacité et de dimensionnement adapté au marché et à la ligne éditoriale prévue pour l'équipement.
- Le second livrable comportera :
  - Une analyse précise et détaillée des conditions de viabilité économique du projet s'appuyant sur un compte d'exploitation prévisionnel, qui permette une première approche des coûts de fonctionnement et d'investissement du projet.
  - Un premier point sur les financements publics mobilisables.
- Le troisième livrable consiste en une note d'expertise sur le risque juridique encouru par la collectivité et les solutions possibles pour y remédier.
- Le livrable de la tranche optionnelle comportera :
  - Une présentation détaillée des modalités de mise en œuvre du sourcing
  - Une analyse fine des propositions de prestations des structures sourcées : détails, synthèse AFOM, recommandations par rapport au contexte et aux orientations politiques locales.

**ANNEXE 2 : BUDGET PREVISIONNEL DES ETUDES ET PLAN DE FINANCEMENT**

<b>OBJET</b>	<b>DEPENSES</b>
Etude de marché et juridique du cinéma le Normandy d'Argentan	<b>25 900 €</b>
<b>TOTAL HT</b>	<b>25 900 €</b>

<b>PARTENAIRE</b>	<b>RECETTES</b>	<b>%</b>
Banque des Territoires	12 950 €	50,00 %
Commune d'Argentan	12 950 €	50,00 %
<b>TOTAL</b>	<b>25 900 €</b>	<b>100,00%</b>

### ANNEXE 3 : MARQUES ET LOGOTYPES

#### ⇒ La Caisse des Dépôts et Consignations et la Banque des Territoires

##### ▪ Groupe Caisse des Dépôts



- Le logo existe uniquement en version rouge (Pantone 485 C) ou en version noire (Pantone Black C) ;
- La taille minimale du logo est de 15 mm, ce qui préserve la visibilité et la lisibilité de la médaille.

##### ▪ Banque des territoires – Groupe Caisse des Dépôts

- Le logo identitaire est le bloc-marque



- Sa hauteur minimum : 13 mm du haut au bas de l'hexagone.
- Son espace de protection : il est intégré dans le logo (filet) et doit impérativement être respecté.
- Il ne doit être ni altéré, ni déformé. C'est un ensemble immuable.

- Il existe un autre format : le logo carré



- Sa longueur minimum : 20 mm (du G de GROUPE au S de DÉPÔTS).
- Son espace de protection : il est intégré dans le logo (filet) et doit impérativement être respecté.
- Il ne doit être ni altéré, ni déformé. C'est un ensemble immuable.

⇒ **La Marque Bénéficiaire – Commune d'Argentan**

