



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Extrait PV 75-2011-035
Création Pathé Italie

**PRÉFET DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE,
PRÉFET DE PARIS**

*Direction régionale et interdépartementale
de l'équipement et de l'aménagement*

Paris, le 17 octobre 2011

*Unité territoriale de Paris
Service utilité publique et équilibres territoriaux
Pôle agrément et aménagement commercial*

Dossiers n°75-2011-035

Affaire suivie par : Catherine Zuber

cdac75@developpement-durable.gouv.fr

Tél. 01 82 52 51 91 – Fax : 01 82 52 51 40

**PROCÈS-VERBAL
DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE
D'AMENAGEMENT COMMERCIAL DE PARIS
(CDAC)**

Séance du 21 septembre 2011

Président : Mme Eléonore LACROIX, sous-préfète, chargée de mission auprès du préfet, secrétaire général de la préfecture de la région d'Ile-de France- préfecture de Paris, représentant le préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, empêché.

Membres présents :

- Mme Lyne COHEN-SOLAL, adjointe au maire, représentant le maire de Paris,
- M. Christian SAUTTER, adjoint au maire de Paris,
- M. Jérôme COUMET, maire du 13^{ème} arrondissement,
- (...),
- (...),
- Mme Afaf GABELOTAUD, conseillère d'arrondissement, représentant le conseil de Paris en formation de conseil général,
- M. Franck MARGAIN, conseiller régional d'Ile-de-France, représentant le conseil régional d'Ile-de-France,
- Mme Marie PICARD, experte désignée par le centre national du cinéma et de l'image animée,
- (...),
- M. Paul BAYLAC-MARTRES, représentant le collège en matière de développement durable,
- M. Maurice LAURENT, représentant le collège en matière d'aménagement du territoire.

Assistaient également :

- Mme Muriel GENTHON, directrice régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France (DRAC),
- M. Mathieu LANGLOIS, instructeur (DRAC),
- M. Raphaël HACQUIN, directeur de l'unité territoriale de l'équipement et l'aménagement de Paris (DRIEA)
- Mme Monique LAROCHE, chef du service utilité publique et équilibres territoriaux, unité territoriale de l'équipement et de l'aménagement (DRIEA),
- Mlle Sonia DOUX, secrétariat de la CDAC, unité territoriale de l'équipement et de l'aménagement de Paris (DRIEA),
- Mme Catherine ZUBER, secrétariat de la CDAC, unité territoriale de l'équipement et de l'aménagement de Paris (DRIEA).

Pétitionnaires représentés :

- Projet de création d'un établissement de spectacles cinématographiques à l'enseigne Pathé à Paris 13^{ème} arrondissement :
 - M. Jean-Pierre DECRETTE, société Europalaces Ciné 8.
- (...)

Mme la Présidente constatant que le quorum est atteint, ouvre la séance à 10 h 15. Elle propose de procéder à l'examen du dossier relatif à la demande de création d'un cinéma Pathé Italie, situé Place d'Italie à Paris 13^{ème} arrondissement, qui se traduira par la création de 10 salles de projection totalisant 1 242 fauteuils. Ce dossier est présentée par la société EUROPALACES CINE 8, qui agit en qualité d'exploitant.

Elle rappelle la règle d'impartialité selon laquelle tout membre, ayant, dans l'affaire examinée, un intérêt personnel ou direct, représentant ou ayant représenté une des parties intéressées, est exclu de la délibération. De même est exclu de la délibération tout membre n'ayant pas satisfait à l'obligation de fournir le formulaire de déclaration des intérêts détenus et des fonctions exercées, visée à l'article R. 751-7 du code de commerce.

Mme la Présidente demande aux membres de la commission s'ils acceptent d'entendre Mme Marie-Brigitte ANDREI, présidente de l'association « Sauvons le Grand Ecran » qui a souhaité être auditionnée par la CDAC en application de l'article R.752-20 du code du commerce. Elle propose de la recevoir très brièvement, sans discussion ni débat, après la présentation du rapport de la direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France et donne la parole à Mme GENTHON.

Mme GENTHON rapporte l'avis de la DRAC sur ce dossier présenté pour la première fois en CDAC et qui consiste en une reconstruction d'un cinéma de dix salles en lieu et place de l'ancien cinéma Gaumont Grand Ecran Italie (3 salles). Ce projet s'insère dans une opération de rénovation du centre commercial Italie 2.

Le Gaumont Grand Ecran Italie était une salle prestigieuse, ouverte en 1992 qui offrait 652 fauteuils et l'écran le plus large de Paris avec 24 mètres de base. Ce cinéma a fermé en 2006 alors qu'il atteignait 259 000 entrées, loin des niveaux de fréquentation passées (563 000 entrées en 1997) nécessaires à son équilibre financier.

En matière de programmation, le projet s'inscrit dans la continuité de la programmation actuelle des cinémas Gaumont Pathé, à savoir une programmation « grand public » associée à une programmation de films art et essai « porteurs » qui pourront être proposés en version originale. La projection numérique offrira également la possibilité de retransmissions d'autres programmes non cinématographiques (événements culturels ou sportifs, opéras, concerts).

En terme de fréquentation, l'objectif du demandeur est de réaliser 650 000 entrées par an.

S'agissant de la zone d'influence cinématographique, elle concerne 725 000 habitants et se divise en deux sous-zones :

- une sous-zone primaire qui s'étend au 13^{ème} arrondissement dans son ensemble et une partie du 14^{ème}, qui comprend 202 569 habitants,

- une sous-zone secondaire qui s'étend sur une partie du 5^{ème}, 12^{ème} et du 14^{ème} arrondissement, et sur huit communes du Val de Marne, qui comprend 522 190 habitants.

Pour les 725 000 habitants, l'offre et la fréquentation de la zone d'influence cinématographique totalisent 29 établissements, 111 écrans et 22 800 places pour 200 000 séances qui ont représenté en 2010, 7,78 millions d'entrées.

La DRAC estime que les cinémas indépendants de la zone pourraient rencontrer des difficultés d'accès aux films, notamment pour les cinémas qui ont l'habitude de proposer des films en sortie nationale comme l'Escurial.

Dans un environnement où l'offre cinématographique de la « grande exploitation » est déjà présente, la création d'un multiplexe de 10 salles viendra renforcer ce poids sur la zone où sont déjà implantés huit établissements qui totalisent 67% des écrans, contre 11% pour la moyenne exploitation et 22% pour la petite. A terme, si l'on intègre les dix écrans et les deux écrans supplémentaires autorisés par la CDAC du 25 janvier 2011 pour le MK2 Bibliothèque, le projet devrait porter le poids de la grande exploitation à 70% sur la zone d'influence.

Le projet bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun et d'une offre de places de stationnement de proximité largement suffisante.

En ce qui concerne l'insertion du projet dans son environnement et sa qualité architecturale, la DRAC rappelle que l'opération s'inscrit dans un centre commercial existant et qu'il n'aura aucun impact sur la façade conçue par l'architecte Kenzo TANGE.

Mme GENTHON attire cependant l'attention des membres de la commission sur l'impact de l'affichage monumental en façade prévu par le pétitionnaire sur lequel il faudra être vigilant dans le cadre du permis de construire.

En conclusion, ce projet de modernisation d'un cinéma existant, dans une zone dense avec un fort dynamisme démographique, correspond à la nécessité de mieux adapter l'offre cinématographique pour répondre aux attentes du public en termes de programmation et de confort d'accueil et de projection.

L'ouverture de ce nouveau multiplexe pourrait toutefois générer des difficultés supplémentaires d'accès aux films pour un certain nombre de cinémas de proximité.

Cependant, au regard des effets potentiels du projet sur la diversité cinématographique offerte aux spectateurs, ainsi que sur l'aménagement culturel du territoire, de la protection de l'environnement et de la qualité de l'urbanisme, la DRAC Ile-de France émet un avis favorable.

Mme la Présidente remercie Mme GENTHON et invite Mme ANDREI à présenter brièvement ses observations devant la commission.

Mme ANDREI remercie les membres de la commission et tient à préciser que son association n'a toujours eu qu'un seul objectif, à savoir sauver le grand écran. L'association était déjà intervenue devant la CDEC en 2006 et revient aujourd'hui, car bien que le projet de l'enseigne Pathé garantisse la reprise de l'activité cinématographique, il aura quand même pour conséquence la démolition du Grand Ecran.

Par courrier en date du 14 septembre 2011, l'association « Sauvons le Grand Ecran » a demandé au ministre de la culture le classement de l'édifice dit « Grand Ecran » au titre du patrimoine car elle considère que la salle du Grand Ecran est l'élément principal de l'immeuble construit par un des plus grand architecte du 20^{ème} siècle, Kenzé TANGE, qui n'a construit qu'un seul immeuble dans la capitale.

De plus, une mission de service public avait été attribué au Grand Ecran par le Conseil de Paris, et l'association estime que ce dernier était seul compétent pour y mettre un terme. Elle considère également que les arguments de non rentabilité sont mensongers et que la salle possède tous les atouts pour réussir. Enfin, toutes les propositions d'exploitation de cette salle de grand spectacle n'ont pas été examinées.

En conclusion, **Mme ANDREI** demande à la commission, au nom de l'association, de surseoir à statuer tant que le ministre de la culture n'aura pas pris de décision quant à la demande de classement au titre du patrimoine

et tant qu'il n'y aura pas eu d'audit concernant la faisabilité du Grand Ecran, ainsi qu'une véritable concertation, assortie d'appel d'offres, pour une reprise conforme à sa spécificité.

Mme la Présidente remercie Mme ANDREI et l'invite à quitter la salle. Elle donne la parole à Mme GENTHON qui souhaite apporter des informations complémentaires aux membres de la CDAC.

Mme GENTHON précise qu'en raison de la demande récente de l'association qui a saisi le ministre de la culture par lettre du 14 septembre, ses services n'ont pas encore été destinataires de ce dossier de demande d'inscription au titre des monuments historiques. Il est très rare que ce type de demande soit traitée dans l'urgence et sur le fond, les services de la DRAC ne sont pas certains que Kenzo TANGE soit l'auteur de la salle. Il est bien l'auteur de la façade, mais en ce qui concerne la salle du Grand Ecran, ce sont ses caractéristiques techniques qui sont mises en avant et non ses caractéristiques architecturales. Il n'est vraiment pas certain qu'on arrive à une protection monument historique pour le Grand Ecran.

M. COUMET fait observer que dans un premier temps, l'association défendait uniquement le maintien du cinéma et que ses positions ont évolué au fil du temps. En ce qui concerne la demande de protection architecturale, il observe qu'il s'agit d'un ouvrage réalisé en 1992 et que presque tout le 13^{ème} arrondissement pourrait ainsi être classé au titre des monuments historiques. La demande lui paraît infondée, car même si la façade a été réalisée par un bon architecte, elle n'a pas à faire l'objet d'un classement au titre des monuments historiques.

Mme COHEN-SOLAL se souvient que lors de la CDEC qui avait examiné la création d'un centre commercial étendu, la ligne de défense de l'association était effectivement de reprendre à tout prix l'activité cinématographique et non pas de sauvegarder le Grand Ecran. De plus, le rôle de la mairie de Paris n'est pas d'ouvrir des salles de cinéma municipal ou de reprendre à son compte une salle privée et de la faire fonctionner. Il y avait des repreneurs et l'objectif était de faire perdurer le cinéma.

Elle ajoute que la Mairie de Paris, soucieuse de protéger des lieux considérés comme emblématiques par les parisiens, a demandé le classement d'autres cinémas, comme Le Normandie sur les Champs-Élysées. Le ministère a toujours répondu qu'il était extrêmement difficile de classer une activité.

En l'absence d'autres remarques, **Mme la Présidente** invite le pétitionnaire à entrer et à présenter son projet.

M. DECRETTE revient sur l'historique de l'ancien cinéma ouvert en 1992, avec la plus grande salle de Paris, et beaucoup d'attractivité sur l'ensemble de la région, mais qui a peu à peu souffert de l'ouverture d'autres salles avec des écrans du même type. Elle a dû fermer en 2006 en raison d'une baisse de 55% de son niveau d'entrées puis devait être transformé en extension du centre commercial. Cette décision a fait l'objet d'un recours, et l'association de défense de la salle a été déboutée devant le tribunal administratif et en appel pour cause de « non intérêt à agir ». Le dossier est maintenant devant le Conseil d'Etat. La situation perdure depuis cinq ans et de nouveaux éléments ont amené le groupe Gaumont-Pathé à présenter ce projet.

Tout d'abord la crise a amené le groupe Hammerson à repenser son implantation, la valorisation des murs obtenue à ce moment là n'étant plus la même aujourd'hui. Ensuite, les charges extrêmement importantes sur ce site, de l'ordre de 2,5 à 3 millions d'euros depuis la fermeture. Et enfin, l'évolution des techniques, en particulier le passage au numérique, permet d'envisager de nouvelles formes d'exploitation et de programmation. A l'origine, ce lieu était un théâtre, avec des volumes dans tous les sens, en cassant tout, on récupère des volumes sur lesquels on peut faire de grandes salles et avoir la souplesse de programmation nécessaire à une multiprogrammation. L'ensemble de ces facteurs rend réalisable ce projet de 10 salles de 90 à 150 places, pour un total de 1 242 fauteuils.

Ce choix a également été déterminé par l'importance d'une clientèle de proximité avec 200 000 habitants à moins de 10 minutes. A titre d'exemple, le cinéma de Boulogne implanté en plein centre ville réalise plus de 700 000 entrées par an avec deux tiers des spectateurs qui sont des habitants de la ville. L'importance de la diversité de l'offre, alliée à une volonté d'implanter une grande mixité de programmation pour diffuser des films grand public, d'auteurs, d'art et essai, et des versions originales, pourront faire de ce lieu, un cinéma de proximité.

Actuellement, le marché évolue vite et les salles vont entrer dans un marché libre où la protection en terme de délais a beaucoup baissé ; cette tendance va s'accroître, les plages de télé qui n'étaient pas ouvertes aux films sont en train de bouger et sous la pression de l'évolution technologique avec la télé connectée, les frontières

officielles ne permettront pas de stopper le mouvement. La seule réponse possible pour le cinéma, c'est la qualité qui doit lui permettre de se démarquer des autres moyens de diffusion des films. Un soin particulier sera apporté à la décoration de ce nouveau cinéma, avec un aspect « cosy », un accueil de qualité, un son numérique de 7.1, des fauteuils confortables, des rangées élargies, un gradinage permettant un dégagement de tête de 16 centimètres minimum.

Le groupe Gaumont-Pathé s'est d'ailleurs engagé dans un programme de modernisation de tous ses cinémas, en particulier à Paris, à l'horizon 2020. Ce projet en fait partie, d'autres ont déjà commencé comme pour le Montparnos, un petit cinéma en sous-sol actuellement en reconstruction, qui rouvrira avec environ 30% de fauteuils en moins, pour un confort de meilleure qualité.

M. DECRETTE tient à évoquer le cas du cinéma des Gobelins. Il y a un cinéma du groupe juste à côté, et ce n'est pas cela qui remet en cause le cinéma des Gobelins. Toutefois, celui-ci ne pourra pas rester dans son état de délabrement actuel et sa restructuration est actuellement à l'étude. Pathé n'est pas propriétaire des murs, il y a deux bailleurs différents et on ne pourra le restructurer que si on arrive à appliquer nos objectifs de qualité.

Mme PICART s'enquiert de l'état actuel du site du futur Pathé Italie.

M. DECRETTE répond que c'est une friche depuis bientôt quatre ans où tout est complètement abimé et en ruine.

M. COUMET qui se réjouit de ce projet, demande des précisions sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et sur leur confort de placement dans les salles.

M. DECRETTE indique que tous les projets du groupe sont entièrement conformes à la loi en matière d'accessibilité qui sera applicable en 2015. A titre d'exemple, il est impossible de satisfaire à ce critère pour le Gaumont-Ambassade des Champs-Élysées et celui-ci sera entièrement démoli puis reconstruit.

M. SAUTTER se félicite que cette friche culturelle reprenne son activité et demande combien d'emplois seront créés et la date à laquelle s'effectuera la réouverture.

M. DECRETTE estime entre 15 et 20 le nombre d'emploi à temps plein créés au sein de la société. Les activités de sous-traitance (entretien, nettoyage, gardiennage) pourraient concerner 24 à 30 personnes. Quant à l'ouverture, le dossier de permis de construire sera déposé avant la fin de l'année et si tout se déroule normalement, elle pourrait intervenir fin 2013, début 2014.

Mme COHEN-SOLAL interroge le pétitionnaire sur l'adéquation de ce projet avec le centre commercial qui rencontre des difficultés avec plusieurs enseignes en perte de vitesse et demande si des concertations ont lieu avec le groupe Hammerson.

M. DECRETTE répond qu'ils sont précisément en train de travailler avec Hammerson, qui a lui aussi un projet de restructuration et de rénovation du centre commercial, un peu laissé de côté en raison du projet du Pathé Italie. Il y aura bien sûr des concertations régulières, notamment pour coordonner l'accès au cinéma.

M. COUMET s'enquiert du montant de l'investissement.

M. DECRETTE indique qu'il sera de l'ordre de 10 à 12 millions d'euros. Pathé est heureusement propriétaire des murs mais il y a beaucoup de béton et les coûts de démolition seront élevés.

M. LAURENT demande ce qui justifie qu'on ne puisse plus, aujourd'hui, convenablement exploiter une grande salle comme celle du Grand Écran.

M. DECRETTE explique que les gens recherchent la diversité. Il y a une accélération de la vision des films. Avant, ils pouvaient tenir 3 mois, 6 mois voire un an, car il y avait beaucoup moins de copies en circulation. Il y a eu à la fois un phénomène de diffusion de plus en plus large des copies et une accélération de la vision. Dans les cinémas du groupe, les films restent à l'affiche sur une moyenne de trois à trois semaines et demie. Il n'y a pas de films capables de remplir une salle de 650 fauteuils sur une durée de 52 semaines. De plus, pour le grand

écran, il y a eu la concurrence des multiplexes de la périphérie avec des salles de 500 places et des écrans de quasiment la même taille.

En l'absence d'autres questions ou remarques, Mme la présidente remercie le pétitionnaire et l'invite à quitter la salle. Elle propose ensuite aux membres de la commission de voter.

Mme COHEN-SOLAL émet un avis favorable. Il est nécessaire de faire repartir l'activité et un supplément de salles est une évolution positive pour le quartier.

M. SAUTTER se déclare favorable au projet qui est en plus créateur d'emploi. Il souhaite toutefois que l'on veille à ne pas abîmer la façade de Kenzo TANGE avec un affichage monumental qui dénaturerait la seule réalisation de cet architecte à Paris.

M. COUMET donne un avis très favorable car la commission avait accepté à regret la transformation du lieu en extension du centre commercial. Il est important de préserver l'activité cinématographique et la façade de l'édifice a bien été conçue pour un cinéma.

Mme GABELOTAUD est favorable car ce lieu mérite d'être repensé en coordination avec le centre commercial pour que la place reprenne vie. De plus l'esprit du projet semble tourné vers le futur et tenir compte des évolutions à venir.

M. MARGAIN se prononce favorablement.

Mme PICARD vote favorablement, mais se déclare déçue d'apprendre seulement en commission certaines informations au niveau de l'offre cinématographique du pétitionnaire, comme la probable disparition du cinéma des Gobelins.

M. LAURENT donne un avis favorable mais sans enthousiasme pour le projet. Il déplore la disparition d'un des derniers grands écrans Paris et estime qu'il faudra sans tarder engager un dialogue serré avec le pétitionnaire pour protéger la façade. Il constate avec regret que le dossier présenté devant la commission ne comporte pas de simulation de la façade d'accueil qui sera peut-être « *le seul grand écran subsistant dans Paris* ».

M. BAYLAC-MARTRES est favorable au projet qui met fin à une friche culturelle et qui respecte les exigences environnementales.

Mme la présidente résume les votes :

- 8 membres présents (majorité absolue : 5),
- 8 favorables,

Ont voté pour l'autorisation du projet :

- Mme Lyne COHEN-SOLAL, adjointe au maire, représentant le maire de Paris,
- M. Christian SAUTTER, adjoint au maire de Paris,
- M. Jérôme COUMET, maire du 13^{ème} arrondissement,
- Mme Afaf GABELOTAUD, conseillère d'arrondissement, représentant le conseil de Paris en formation de conseil général,
- M. Franck MARGAIN, conseiller régional d'Ile-de-France, représentant le conseil régional d'Ile-de-France,
- Mme Marie PICARD, experte désignée par le centre national du cinéma et de l'image animée,
- M. Paul BAYLAC-MARTRES, représentant le collège en matière de développement durable,
- M. Maurice LAURENT, représentant le collège en matière d'aménagement du territoire.

En conséquence, la demande de création d'un cinéma Pathé Italie, situé Place d'Italie à Paris 13^{ème} arrondissement, qui se traduira par la création de 10 salles de projection totalisant 1 242 fauteuils présentée par la société EUROPALACES CINE 8, agissant en qualité d'exploitant, est accordée.

* * *

(...)

Mme la présidente remercie les membres et lève la séance à 12 h 30.

Madame la sous-préfète, chargée de mission
auprès du préfet, secrétaire général
de la préfecture de la région Ile de France,
préfecture de Paris

SIGNE le 17/10/2011

Eléonore LACROIX