

COMMUNE DE CONDE-SUR-VIRE
2 Place Auguste Grandin – 50890 Condé-sur-Vire

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 27 janvier 2022

L'an deux mil vingt-deux, le vingt-sept janvier à vingt heures trente, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Laurent PIEN, Maire.

Présents : Mme Annick ALIX FAUDEMÉR, Mme Esther BEUVE, M. Eric CAUVIN, Mme Catherine COQUELIN, Mme Isabelle DEGUETTE, M. Alain EUDES, M. Joël GAUTIER, M. Emmanuel JAMARD, M. Franck LEGIGAN, M. Sébastien LEMONNIER, M. Alain LENESLEY, Mme Martine LEPAGE, M. Gilles MALICOT, M. Cyril PANIEL, M. Laurent PIEN, Mme Martine SAVARY, Mme Aurélie VERGIN, Mme Laëtitia VIVIER

Excusés : Mme Sylvie ASSELIN qui a donné pouvoir à M. Alain LENESLEY, M. Pierrick DELACOTTE qui a donné pouvoir à M. Laurent PIEN, M. Manoël DUDOUIT qui a donné pouvoir à Mme Martine SAVARY, Mme Laurence DUFOUR, Mme Nathalie LECLER, Mme Nathalie LECUIR qui a donné pouvoir à Mme Catherine COQUELIN, Mme Sylvie GAUTIER qui a donné pouvoir à M. Eric CAUVIN, Mme Pierrette POUSSSET, M. Vivek SINGH qui a donné pouvoir à M. Cyril PANIEL

Absents : M. Yann LECUYER, M. Serge LEMONNIER

Secrétaire de séance : M. Eric CAUVIN

Date de convocation : 20 janvier 2022

Date d'affichage : 3 février 2022

Nombre de conseillers en exercice : 29

Présents : 18

Pouvoirs : 6

Votants : 24

Délib. n°2022-002 : Rénovation du cinéma - lancement de la consultation des architectes

Sa construction remontant à l'après-guerre, la salle de cinéma présente un certain nombre de désordres techniques perturbant son fonctionnement normal (inconfort thermique, manque de fonctionnalité des locaux techniques et loges, vétusté des sièges, non-accessibilité PMR, non-conformités sécurité incendie) et ne répond plus aux attentes d'aujourd'hui.

La commune a donc décidé de procéder à sa rénovation complète.

Le programme de l'opération, dont la définition a été confiée à un groupe de travail composé d'élus et de techniciens de la commune, poursuit plusieurs objectifs :

- Renforcer l'attractivité de la salle
- Améliorer le confort des spectateurs et des utilisateurs
- Mettre en conformité la salle au regard de l'accessibilité handicapé
- Mettre en conformité la salle au regard de la réglementation incendie
- Améliorer l'équipement scénique et technique

L'enveloppe financière des travaux a été fixée à 1 100 000 € HT.

Le maître d'œuvre de l'opération sera choisi sur la base d'une procédure adaptée comportant deux phases :

- **1^{ère} phase :** appel à candidatures et sélection de 3 candidats sur la base d'un dossier de références
- **2^{ème} phase :** choix du lauréat parmi les 3 candidats sélectionnés qui auront remis chacun une offre de prix et un mémoire technique

Après délibération, le Conseil municipal :

DECIDE

- Approuver le programme de l'opération relatif à la rénovation de la salle de cinéma ;
- Fixer l'enveloppe financière des travaux à 1 100 000 € HT ;
- Lancer la consultation de maîtrise d'œuvre selon une procédure adaptée et déterminer la composition du jury chargé de choisir le lauréat comme suit : Alain EUDES, Nathalie LECLER, Éric CAUVIN, Alain LENESLEY, Jean-Christophe LEGENTIL (DGS), Vincent BON (DST), un architecte du CAUE ;
- Habilitier le Maire à signer tous documents afférents à la procédure de consultation et à l'attribution du marché de maîtrise d'œuvre.

Pour : 24	Contre :	Abstentions :
-----------	----------	---------------

Pour copie certifiée conforme.

Le Maire,
Laurent PIEN





Condé-sur-Vire
Territoire en mouvement

Envoyé en préfecture le 02/02/2022

Reçu en préfecture le 02/02/2022

Affiché le

SLOW

ID : 050-200063592-20220127-DELIB2022_002-DE

COMMUNE DE CONDE-SUR-VIRE

**Mission de maîtrise d'œuvre
pour la réhabilitation de la salle de cinéma**

Programme de l'opération



Maître d'ouvrage : Commune de Condé-sur-Vire
2 Place Auguste Grandin
50890 Condé-sur-Vire

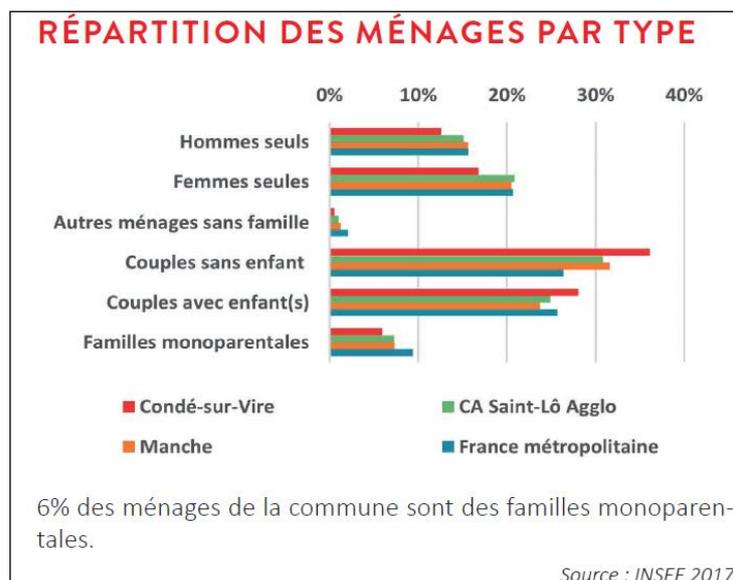
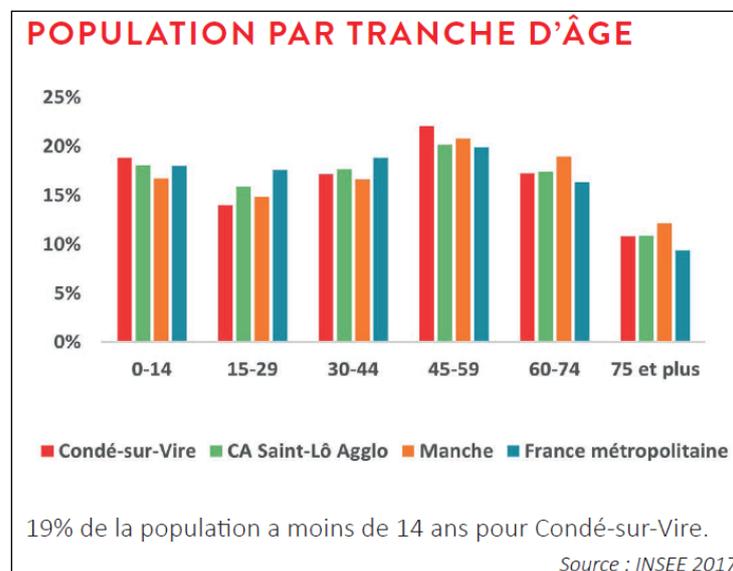
Objet : Mission de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation de la salle de cinéma

PORTRAIT DE LA COMMUNE

Condé-sur-Vire est une commune située à 10 km au sud de Saint-Lô. La commune se trouve à proximité des axes routiers reliant Cherbourg (1h), Caen (45 mn) et Rennes (1h30).

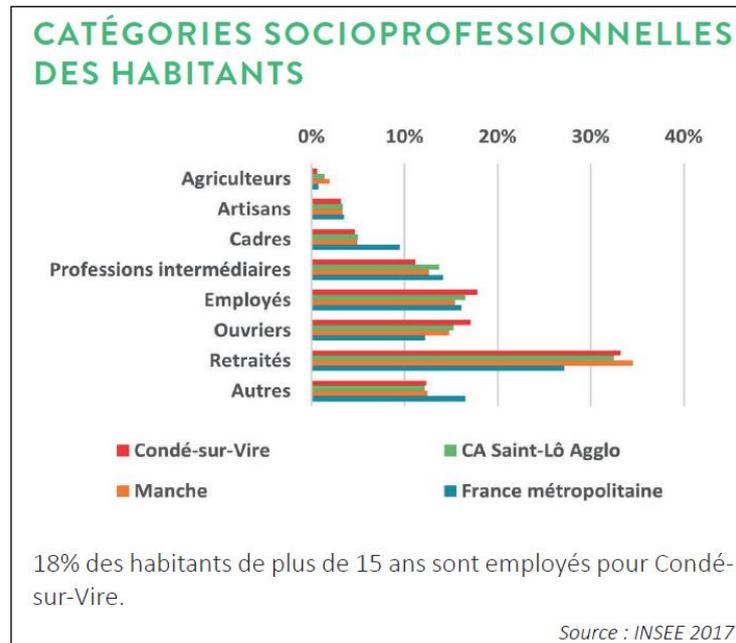
En 2016, Condé-sur-Vire a fusionné avec Le Mesnil-Raoult pour former une commune nouvelle. Elle a de nouveau fusionné en 2017, avec Troisgots. Son territoire s'étend désormais sur 36,36 km². La commune fait partie de l'arrondissement de Saint-Lô et de l'intercommunalité Saint-Lô Agglo (61 communes, 80 000 hab.). Condé-sur-Vire est chef-lieu de canton (20 000 hab.).

Au dernier recensement, la commune compte 4 044 habitants (population municipale) contre 4 060 en 2012. 958 jeunes de moins de 18 ans vivent dans la commune, contre 927 en 2017. Elle compte 601 familles avec enfants, soit 34 % des ménages. 1 111 retraités résident sur Condé, contre 1 012 en 2007, soit une augmentation de 10 % en 10 ans.



Le taux de chômage des 15-64 ans est de 7 % contre 11 % pour le Département de la Manche. 2 024 emplois sont présents sur la commune. La commune possède un tissu économique très

développé avec quelques fleurons : Groupe Savencia (marque Elle-Guérin (100), Lafosse (75), St-Lô Couture (100), TP Boutté (40). En outre, elle bénéficie d'un réseau de commerces de proximité (25 au total) qui structure son centre-ville.



Condé-sur-Vire possède un école maternelle (128 élèves), une école élémentaire (189) ainsi qu'une classe maternelle (25) sur la commune historique de Mesnil-Raoult et une autre classe maternelle (25) sur Troisgots, les deux classes faisant partie d'un RPI (regroupement pédagogique intercommunal) qui a son siège sur la commune voisine de St-Romphaire et qui compte au total 130 élèves de la maternelle à l'élémentaire. Les effectifs scolaires sont en légère baisse depuis 10 ans (-11 %). Le collège le plus proche est situé sur la commune voisine de Torigny-les-Villes, et les lycées (publics et privés) sont localisés à St-Lô (ville-préfecture). Enfin, la commune accueille sur son territoire un MFR-CFA spécialisé dans l'agriculture et les services à la personne (330 élèves de la 4^{ème} au BAC)

La commune compte sur son territoire un nombre important de lieux et sites publics qui contribuent à la vie locale et à son dynamisme :

- 1 salle de spectacle (Condé Espace)
- 3 salles des fêtes (Condé-sur-Vire, Mesnil-Raoult, Troisgots)
- 2 salles de convivialité (salle Lanchantin à Condé-sur-Vire, salle à Troisgots)
- 1 médiathèque
- 1 maison de l'enfance et des associations
- 1 gymnase (*en cours d'agrandissement*)
- 1 résidence-autonomie « La Mautelière »
- 3 églises (Condé-sur-Vire, Mesnil-Raoult, Troisgots) + 1 site de pèlerinage (La Chapelle-sur-Vire)
- 1 maison de santé
- 1 site de loisirs et de détente « Les Jardins de la Gare »
- 1 base de canoë-kayak (de renommée nationale)
- 1 site naturel remarquable et touristique « Les Roches de Ham »

1) Etat des lieux culturel

Au fil des années, une offre culturelle de qualité s'est construite sur le territoire, portée par les associations et la commune au travers de partenariats divers :

- **Cinéma et culture pour Tous** : l'association propose des séances de ciné (24 séances par an, mardi soir tous les 15 jours) pour tous publics en lien avec le réseau itinérant **Génériques** (réseau fédératif de diffusion du cinéma en milieu rural) ainsi que des séances de Ciné-Club jeunes (5 séances dans le cadre de l'opération Clap ou pas Clap en lien avec l'association normande Macao), Ciné-Sénior, Ciné-Matinée, stages jeunes (réalisation de films de fiction ou d'animation) pendant les vacances, sans oublier les séances scolaires.
- Les **concerts en Val de Vire** (4 à 5 concerts de musique classique par an). L'association condéenne a notamment tissé un partenariat fort avec l'orchestre philharmonique de l'Opéra de Rouen qui s'est produit à plusieurs reprises sur la commune.
- **Spectacles « Villes en scène »** (4 spectacles par an) en partenariat avec le Département de la Manche. Les spectacles sont généralement joués dans la salle Condé Espace qui offre une capacité d'accueil importante (800 places assises) et un équipement scénique de qualité.
- **Théâtre amateur** : Condé Comédie, association condéenne, monte chaque année une pièce sur la scène du cinéma, ainsi que la Petite Compagnie, jeune troupe de théâtre composés d'enfants âgés de 7 à 14 ans.
- Partenariat avec le **théâtre du Préau de Vire**, centre dramatique national (CDN), qui mène en milieu rural un projet d'irrigation, de décentralisation et d'aménagement culturel du territoire dont bénéficie depuis de nombreuses années les communes de Condé-sur-Vire, Torigny-les-Villes et Tessy-bocage. Dans ce cadre, sont montées et proposés au grand public des pièces de théâtre inédites, contemporaines et de qualité. Chaque année, 3 spectacles sont proposés sur la commune, complétés parfois d'une résidence d'artistes durant plusieurs semaines.
- **Expo du Hall** : le hall d'entrée et le palier du 1^{er} étage de la salle de cinéma accueillent régulièrement des expositions d'artistes (peinture, photographie, sculpture,...). C'est l'occasion pour ces créateurs de mettre en scène le fruit de leur travail et d'offrir ainsi au grand public la chance de découvrir des œuvres parfois étonnantes. Ces expos tirent leur succès, outre de la qualité artistique des œuvres exposées, des remarquables conditions d'accès (entrée gratuite et accessible tous les jours aux horaires d'ouverture de la mairie).
- **Salon des Arts** : organisé par la commune dans le hall d'entrée du cinéma et la salle des fêtes voisine, cet évènement annuel permet à des artistes amateurs (peintres, sculpteurs, dessinateurs, photographes) d'exposer leurs œuvres d'échanger avec les habitants, sur le temps d'un week-end.
- Partenariat avec **l'OCVA (office condéen de la vie associative)** qui organise régulièrement des concerts et spectacles, notamment la Fête de la Musique, avec le soutien logistique et administratif de la commune.
- **Animations et spectacles de la médiathèque municipale « Au Coin du Porche »**, pour partie organisés hors les murs et destinés principalement au jeune public.

En complément de cette offre culturelle, la salle de cinéma est utilisée à d'autres usages

- **Manifestations scolaires ou extrascolaires** : écoles, collèges
- **Conférences et réunions publiques d'information**
- **AG d'associations ou d'entreprises**. Ces utilisateurs profitent de la présence à proximité de la salle des fêtes pour prolonger la réunion par un repas ou un buffet dînatoire. Cette complémentarité fonctionnelle est très appréciée et doit être pérennisée

2) Description de la salle de cinéma

La salle de cinéma est située à l'étage d'un bâtiment commun à la mairie, à la salle des fêtes et à la médiathèque, dont la construction remonte à l'après-guerre. Ce bâtiment en forme de L comprend un bâtiment central R+1 sur sous-sol accueillant au rez-de-chaussée une salle des fêtes et à l'étage le cinéma, et une aile R+2 abritant des locaux administratifs (mairie).

Le bâtiment est adossé, côté Ouest, à un autre corps de bâtiment (indépendant du point de vue de la réglementation incendie) qui abrite à rez-de-chaussée la médiathèque municipale, et aux étages des logements communaux, majoritairement vacants.

L'ensemble immobilier est classé en type L comportant des aménagements de type W et N de la 3^{ème} catégorie.

La salle de cinéma mesurant 320 m² (258 m² accessible au public) compte 354 places assises (317 sièges + 37 strapontins).

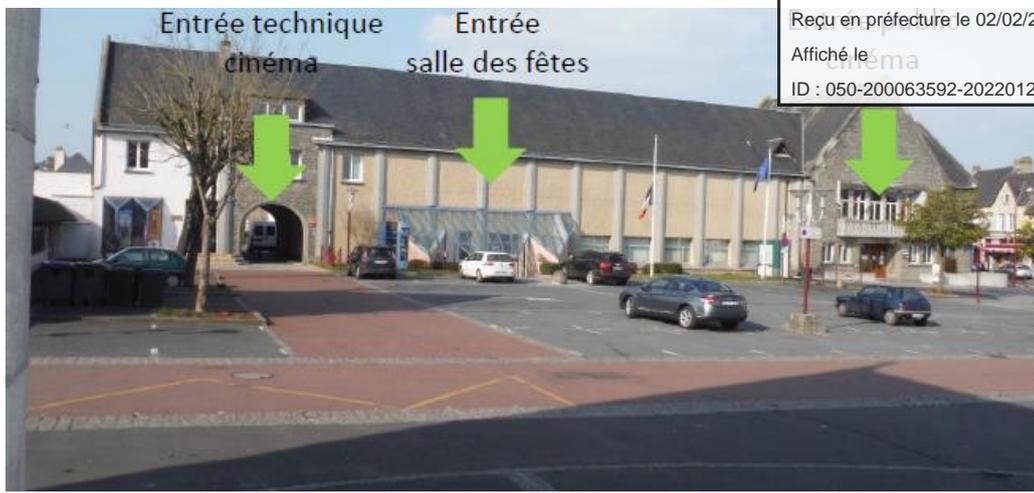
La salle comprend une scène bien dimensionnée qui a fait l'objet d'une légère modification au niveau du proscenium ; la fosse a été totalement supprimée et un podium aménagé permet la mise en place d'une table de conférence.

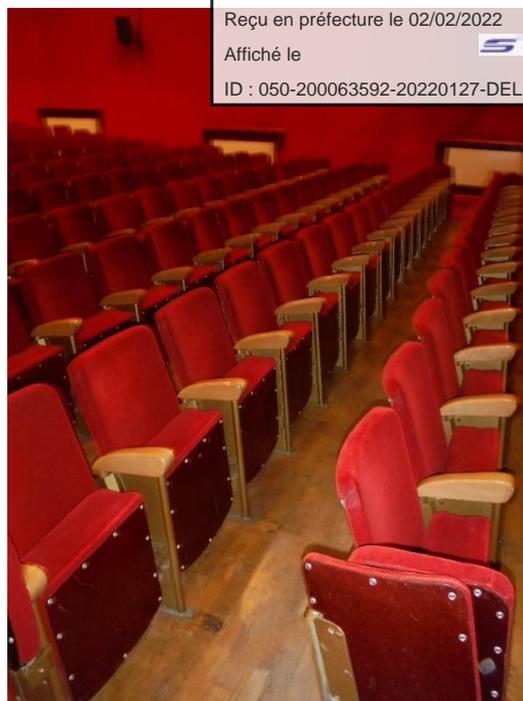
Les locaux faisant office de loges, situés à l'arrière de la scène, sont utilisés exclusivement par Condé Comédie qui s'en sert principalement de lieu de stockage. Les locaux, vétustes, ne possèdent pas de douche, mais simplement un sanitaire, non accessible PMR. Il n'existe aucun local ménage.

Les combles, difficilement accessibles depuis une trappe située dans la cabine de projection, ne sont pas isolés thermiquement.

Extérieurement, le caractère monolithique du bâtiment le rend prédominant dans le paysage urbain du centre-bourg. L'enveloppe extérieure est rythmée en plusieurs séquences architecturales :

- En pierre (à l'est et à l'ouest)
- A l'extrême ouest, en ravalement avec la médiathèque et les logements au-dessus.
- Au centre, la façade est marquée par le traitement tramé de la structure du bâti auquel est venue égayer ultérieurement une structure en aluminium et en verre marquant l'entrée de la salle des fêtes à rez-de-chaussée.





3) Éléments de constat de l'audit technique (2016)

Une étude de faisabilité et de programmation (cf. annexes) a réalisé, en 2016, un état des lieux exhaustif du bâtiment et révélé un certain nombre de **désordres techniques** qui perturbent son fonctionnement normal :

- **Absence d'isolation** dans les combles provoquant des situations d'inconfort (été et hiver) et un coût énergétique élevé
- **Absence de ventilation** dans la salle
- **Manque de fonctionnalité et de confort des loges**, non équipées par ailleurs de douches
- **Recul insuffisant entre la billetterie actuelle et les marches d'accès au cinéma**, problématique et même dangereux pour l'accueil des spectateurs, notamment des seniors
- **Difficulté de livraison pour les instruments de musique (piano à queue) et matériels de concert (enceintes, projecteurs...) et les décors de théâtre**
- **Vétusté et inconfort des sièges de cinéma**
- **Non-conformités en termes d'accessibilité handicapés :**
 - Porte d'entrée principale : vantaux de 87 cm de largeur (insuffisant)
 - Pas d'ascenseurs ou de plateforme élévatrice menant à la salle de cinéma

- Des sanitaires inaccessibles PMR
 - Pente de 6,2 % dans la salle, incompatible avec une circulation PMR (dérogation possible ?)
 - Aucun espace disponible pour l'accueil de fauteuils roulants
 - Absence de boucles magnétiques auditives
 - Absence d'éclairage adapté dans les allées
 - Scène et loges inaccessibles
- **Dysfonctionnements en matière de sécurité incendie :**
L'ensemble du bâtiment (mairie, salle des fêtes, médiathèque et cinéma) est considéré comme un seul et même établissement au regard de la sécurité-incendie. Il est classé en L de la 3^{ème} catégorie avec des activités de N et de W (salle des fêtes et mairie).
 - La salle de cinéma n'est équipé d'aucun système de désenfumage, de même que les escaliers d'accès.
 - Il n'existe pas de RIA dans la salle, ni de sprinklage sur la scène.
 - **Peu de désordres phoniques**, mais quelques améliorations seront apportées.
 - **Peu de désordres pathologiques sur l'enveloppe du bâtiment :** l'ensemble des lucarnes et des verrières en toiture sont néanmoins à reprendre ainsi que l'entablement, les chenaux, les descentes EP de la façade arrière.

NB : L'étude susvisée présente en outre deux scénarios chiffrés, illustrés de plans, et formule une série de préconisations. Ces recommandations ne sont pas toutes à reprendre. Le maître d'œuvre pourra cependant s'en inspirer tout en se démarquant, afin de répondre aux nouvelles attentes du maître d'ouvrage ainsi qu'aux normes techniques en vigueur.

4) Objectifs du projet

L'ambition de la collectivité est de requalifier entièrement l'équipement en vue d'aboutir à un espace fonctionnel et confortable, répondant aux attentes des utilisateurs et spectateurs. La salle de cinéma s'inscrira, en outre, en complémentarité des autres équipements existants : salles des fêtes, salles de convivialité, salle des conférences (Maison associative) et surtout salle Condé Espace (salle de spectacles de 800 places assises).

Dans cet esprit, le projet poursuit les objectifs suivants :

- **Renforcer l'attractivité de la salle**
 - Le cinéma constitue un équipement de proximité, emblématique de la commune, dont il convient de conserver et même d'amplifier la vocation multi-usages (cinéma, théâtre, conférences, réunions, lieu d'exposition)
 - Renforcer et diversifier l'offre culturelle proposée dans la salle
 - Moderniser la façade extérieure (sud et nord)
 - Remplacer la porte d'entrée du hall du cinéma au rez-de-chaussée (non sécurisée + isolation insuffisante)
 - Réduire les désordres acoustiques dans le hall d'entrée et le palier du 1^{er} étage
- **Améliorer le confort des spectateurs et des utilisateurs**
 - Améliorer la performance énergétique (été/hiver) et la qualité de l'air de la salle (isolation, chauffage, ventilation)
 - Remplacer la chaudière (obsolète) commune au cinéma, à la salle des fêtes et à la mairie
 - Améliorer le confort des places assises (remplacement des sièges existants)
 - Offrir des loges H/F équipées de douches et sanitaires

- Prévoir un monte-charge pour faciliter l'acheminement concert et de théâtre
- Créer un guichet d'accueil suffisamment dimensionné pour recevoir une caisse électronique avec imprimante
- **Mettre en conformité la salle au regard de l'accessibilité handicapé**
 - Prévoir un ascenseur desservant tous les niveaux du bâtiment, de la salle des fêtes jusqu'au cinéma.
- **Mettre en conformité la salle au regard de la réglementation incendie**
- **Améliorer l'équipement scénique et technique**
 - Prévoir dans la salle un emplacement suffisant et insonorisé pour le projecteur mobile du cinéma
 - Installer un vidéoprojecteur complémentaire au projecteur du cinéma, positionné sur la passerelle au-dessus de la scène
 - Installer, au-dessus de la scène, 4 perches motorisées, complétées d'une passerelle technique en U
 - Prévoir un nouveau pupitre lumière, 12 projecteurs LED, une nouvelle console son, 2 enceintes retour pour les spectacles (qui serviraient aussi au cinéma pour diffuser en 5.1)
 - Prévoir un système de boucle magnétique avec la mise en place d'un câble en périphérie de la salle et d'un ampli au niveau de la baie de sonorisation

NB : Travaux annexes à intégrer au projet :

- Réaménagement de la cuisine et du bar de la salle des fêtes (vétustes et non-fonctionnels)





ARTICLE 2 – Enveloppe financière prévisionnelle

Le projet bénéficiera du soutien financier de l'Etat, de la Région Basse-Normandie, du Conseil Départemental de la Manche et de l'Europe. Le bâtiment devra répondre aux labels de performance énergétique exigés par ces co-financeurs.

Enveloppe financière prévisionnelle des travaux : **1 100 000 € HT**

Ce coût prévisionnel tient compte des éventuels aménagements extérieurs et travaux VRD nécessaires. Ne sont toutefois pas inclus les frais de maîtrise d'œuvre, de contrôle technique et de coordonnateur SPS, la prime d'assurance dommages, et tous autres frais annexes.

Lu et approuvé par le candidat

A....., le.....

Annexes : étude de faisabilité et de programmation (2016)