

# LES HALLES DE VILLARS

## CONSTRUCTION D'UN COMPLEXE DE LOISIRS COMPRENANT UNE PLAINE DE JEUX, UN CINÉMA ET 2 COMMERCES



### HISTORIQUE

Après 10 ans de procédures et l'échec de la réalisation d'une extension du cinéma en centre-ville, la ville de Fontainebleau et l'exploitant local ont cherché une solution pour conserver une offre culturelle cinématographique sur le territoire. Le seul terrain pouvant accueillir un équipement de cette importance se situait au sud de la ville au cœur des friches militaires abandonnées depuis 1995. Cette parcelle comportait notamment une annexe du théâtre municipal, installée dans une halle métallique du 19ème. La Sem du Pays de Fontainebleau a été sollicitée en tant qu'opérateur local au titre du développement économique et de l'aménagement pour concevoir un montage technique, juridique et financier propre à réaliser ce projet dans un délai court tout en garantissant le maintien et de développement de l'offre culturelle et en conservant le contrôle public des terrains et de la structure. Une société filiale s'est créée en 2012 pour porter cette opération, la SCI Halle de Villars. Constituée de la SEM du pays de Fontainebleau en actionnaire majoritaire pour 62,5% et de la SARL Ermitage exploitant du cinéma à hauteur de 37,5%. Son objet unique objet est la réalisation et l'exploitation d'un équipement de cinéma et de loisirs. Une clause spécifique de maintien d'activité du cinéma situé en centre-ville est intégrée au pacte d'actionnaire et aux statuts de la société. La SCI ainsi constituée a confié à la SEM une convention de maîtrise d'ouvrage pour la construction du projet puis pour son exploitation. En complément à l'offre culturelle, une offre de loisirs et de restauration a été ajoutée pour construire un véritable équipement structurant. L'ensemble se compose d'un cinéma de 6 salles et 1135 places, d'un espace de 2 cellules commerciales de 400 m<sup>2</sup> et d'une plaine de jeux de 1500 m<sup>2</sup> indoor associée à une offre de garderie.

### PRÉSENTATION

Dans un premier temps, ce projet a permis de conserver l'offre culturelle de centre-ville vouée à disparaître. Aujourd'hui il est également le catalyseur de l'urbanisation des friches militaires au sud de l'agglomération. En effet, la construction de cet équipement a accéléré la motivation de la demande de mise en œuvre d'un renouvellement du parc social mitoyen dont le démarrage est d'ores et déjà commencé. Il va permettre le désenclavement du quartier et l'introduction d'une mixité urbaine par un programme de rénovation urbaine avec la création de logements individuels. Cette opération motive également l'engagement de l'Etat à céder le terrain mitoyen dit des « Subsistances Militaires » pour permettre une opération de logements et d'activités sur 2 ha dans la continuité de ce projet et poursuivre le développement du sud de l'agglomération. La SEM apporte par cette réalisation un levier pour créer un nouveau territoire. Elle opère un rééquilibrage au bénéfice du sud de l'agglomération qui devient dès lors un lieu de polarité avec 300 000 entrées par an.

LA VALEUR AJOUTÉE DE LA SEM : Dans un contexte local complexe, la réalisation de projets sur le territoire par des opérateurs privés s'est révélée défailante. En effet, le territoire de Fontainebleau souffrait d'un déficit de réalisation endémique causé par différents facteurs administratifs techniques et financiers cette situation a conduits au blocage et à l'abandon de plusieurs grands projets publics.. Face à ce constat la Communauté de Communes a décidé de se doter de son propre outil pour concevoir et porter ses ambitions. La SEM par sa conception mixte permet de maîtriser la réalisation de projets d'intérêt général propres à rassurer les décideurs tout en garantissant à ses partenaires une expertise économique et technique privée. Ce rôle de catalyseur lui permet d'être un outil de stratégie opérationnelle efficient en capacité de réaliser les projets au service du territoire. Depuis cette première opération la SEM s'est engagée sur d'autres projets en aménagement, en immobilier et en développement économique qui relèvent de l'intérêt général, par leur destination ou par leur image. Sa qualité d'opérateur local lui permet de réaliser des opérations complexes ou la seule initiative privée ou publique ne parviennent pas à concrétiser les projets.

CHIFFRES CLÉS

PARTENAIRES

ACQUISITION DES FONCIERS	2012
DÉMARRAGE DES TRAVAUX	2014
LIVRAISON	2015

**MAITRE D'OUVRAGE**

- SEM du Pays de Fontainebleau

**MAITRE D'OEUVRE**

- SEM du Pays de Fontainebleau

COÛT GLOBAL 10 millions €