

Publié le 1 septembre 2015

Fontainebleau fait son cinéma

La Sem du Pays de Fontainebleau vient de finaliser le nouveau complexe de loisirs des « Halles de Villars » au sud de la ville. L'occasion de revenir sur un montage financier peu commun imaginé par la Sem et l'exploitant du cinéma



Depuis l'ouverture du nouveau complexe de loisirs des **Halles de Villars** le 16 septembre, les habitants de Fontainebleau bénéficient de **11 salles de cinéma** au lieu de 5. Après 10 ans de procédures, l'extension du cinéma de centre-ville se soldait systématiquement par un échec autour de débats architecturaux sans fin. Une alternative a alors été imaginée sur un emplacement moins exposé et un projet plus ambitieux. Il prévoyait d'investir des **terrains militaires en friche depuis 1995** accueillant notamment l'ancienne annexe du théâtre municipal au sud du château de Fontainebleau, tout en maintenant l'activité d'*art et d'essai* dans le cinéma de centre-ville.

Le projet prévoyait d'offrir un pôle de loisirs autour d'un **cinéma** comprenant des **espaces de restauration** et une **plaine de jeu indoor** (trampoline, toboggan, château gonflable...), sur une surface de 5000 m². L'opération était primordiale pour le dynamisme de la ville aux yeux de la collectivité qui souhaitait maintenir l'offre cinématographique de centre-ville et la fréquentation qui en découle. Sollicitée par la mairie, la Société d'économie mixte du Pays de Fontainebleau intervient sur ce projet en tant qu'opérateur responsable du montage technique, juridique et financier.

Une société filiale pour porter le projet

Pour porter cette opération de 10 millions d'euros, la Sem et l'exploitant du cinéma, la Sarl Ermitage, ont créé en 2012 une société civile immobilière (SCI) dont les statuts prévoient la construction et l'exploitation d'un **pôle de loisirs**. « *C'est une filiale de la Sem, dans laquelle nous avons injecté 500 000 euros de fonds propres* », explique **Olivier Levalois**, directeur général de la Sem. Celle-ci est actionnaire majoritaire à hauteur de 62,5 % et l'exploitant apporte 37,5 % du capital de la SCI baptisée « Halles de Villars », du nom de l'ancienne salle de spectacle conservée sur les terrains. La SCI s'est appuyée sur ce montage pour bénéficier d'un emprunt bancaire, d'un montant de 5,8 millions d'euros. Il permet l'acquisition des terrains et la réalisation des travaux, avec le soutien de la Communauté de communes du Pays de Fontainebleau qui cautionne pour moitié l'emprunt souscrit. Le complément du financement est assuré par l'exploitant pour l'aménagement des salles et par le capital de la SCI.

L'opération finalisée pose la première pierre d'un nouveau quartier au sud de l'agglomération dont la Sem est le levier. Cette stratégie d'ensemble est confortée par le projet de renouvellement urbain engagé par le bailleur social **Les Foyers de Seine-et-Marne**. Ce dernier a entamé le travail de réhabilitation de logements sociaux mitoyens à l'ouest du cinéma sur 2 ha. La Sem prévoit d'être aménageur et maître d'ouvrage sur la création de 150 logements (dont 15 % de logements sociaux) et de locaux d'activités pour établir une mixité urbaine sur les 2 ha de la friche militaire Est. Enfin deux secteurs restent à urbaniser au sud pour une surface de 15 ha, dans la continuité de la dynamique engagée.

Clémence Bohême/NAJA