

**PLAN « MARSEILLE EN GRAND »**

**Cinéma et audiovisuel**

**Exécuté dans le cadre du plan « France 2030 »**

<p><b>AVENANT FINANCIER AU PROTOCOLE SIGNE EN JANVIER 2023 ENTRE LES PARTENAIRES</b></p>
--

**Entre les soussignés**

**L'État**

**Représenté par le Préfet de Région, Préfet des Bouches-du-Rhône,**

**Et**

- **la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur ;**
- **le Département des Bouches-du-Rhône ;**
- **la Ville de Marseille ;**
- **la Métropole Aix-Marseille-Provence ;**

**Ci-après dénommés « les collectivités territoriales »,**

**Ci-après dénommés ensemble « les Partenaires »**

## **ARTICLE 1 : Objet de l'avenant**

Le protocole du 9 janvier 2023, signé par l'État et les collectivités territoriales (Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Département des Bouches-du-Rhône, Métropole Aix-Marseille-Provence, et Ville de Marseille) a établi les principes du partenariat en vue du déploiement des projets culturels prévus au titre du volet cinéma du plan « Marseille en grand ».

Les implantations pour la création à Marseille de **l'antenne de la Cinémathèque française et pour l'école d'enseignement supérieure Cinéfabrique** figurent parmi les priorités de cet engagement.

Le présent avenant au protocole a pour objet :

- d'acter l'accord des partenaires publics sur les éléments fonctionnels essentiels des deux programmes d'implantation et sur les montants prévisionnels des opérations liées
- de définir les engagements financiers liés de l'État et des collectivités territoriales (Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Département des Bouches-du-Rhône, Métropole Aix-Marseille-Provence, et Ville de Marseille)
- de permettre aux deux opérateurs concernés, l'Ecole Cinéfabrique via la SCI CinéMars et la Cinémathèque française avec son établissement secondaire marseillais de solliciter les moyens nécessaires à la réalisation des projets d'implantation décrits dans les conditions fixées par le présent avenant
- de préciser le calendrier prévisionnel de réalisation des projets
- de garantir et préciser le soutien en financement public nécessaire au fonctionnement de l'antenne de la Cinémathèque française et de l'École CinéFabrique à partir de 2026 pour la réalisation de leurs missions

## **Article 2 : L'implantation de l'Ecole Cinéfabrique à la Friche de la belle de mai**

Depuis la signature du protocole en janvier 2023, **l'Ecole Cinéfabrique** a pu déployer son cycle de formation grâce au soutien de l'Etat, de la Région et de la Ville de Marseille au sein des locaux de la rue Guibal et, prochainement, grâce à la mise à disposition des bâtiments de la caserne du Muy et de la rue Bugeaud pour y accueillir la 3<sup>e</sup> année à partir de septembre 2025.

Ainsi dès la rentrée prochaine, 170 étudiants bénéficieront des enseignements de l'école Cinéfabrique déployés sur 2 sites voisins, situés au sein du quartier « la belle de mai » disposant d'une surface cumulée de plus de 2700 m<sup>2</sup> .

Comme à Lyon où elle née, cette école a pour objectif de rendre les métiers du cinéma et de l'audiovisuel accessibles à la diversité sociale en offrant une formation gratuite de trois ans aux étudiants, en s'engageant dans des initiatives éducatives pour les jeunes défavorisés.

Le projet du déploiement de l'école à Marseille prévoit depuis l'origine un développement identique à celui de Lyon avec un besoin d'espace estimé initialement à près de 7 300 m<sup>2</sup>.

Pour atteindre cet objectif, lors du comité de pilotage des partenaires du 31 octobre 2024, le préfet de région, en accord avec les collectivités, a chargé le CNC d'instruire la faisabilité d'une implantation nouvelle au sein de la **Friche de la belle de mai**.

Ce lieu, emblématique du foisonnement artistique et culturel marseillais dans tous les secteurs, compte parmi les tout premiers et les plus importants tiers lieux en Europe.

Il accueille déjà plusieurs structures labellisées nationalement, dont un centre de création musicale (gmem) ou l'Institut méditerranéen des métiers du spectacle ( ERACM/ Ists ).

Compte tenu du plan local d'urbanisme en vigueur sur le site de la Friche, qui interdit la création d'un lieu d'hébergement, le projet d'implantation a été amputé de cette fonctionnalité, en accord avec le directeur de l'école. Des démarches sont déjà en cours auprès du Crous pour examiner les conditions d'un partenariat pour pallier cette absence.

L'étude de faisabilité pour cette implantation à la Friche de la belle de mai, commandée par le CNC, détaillée sous la forme d'un avant-projet sommaire (APS) a pu être examinée lors des comités techniques des partenaires.

Elle conclut à la possibilité de déployer sur le site, dit de la Seita, entre 3100m<sup>2</sup> à 4200m<sup>2</sup> supplémentaires, pour assurer les missions de l'école, principalement grâce à la création d'un bâtiment nouveau.

Les partenaires ont retenu ce choix pour une construction faisant face aux deux verrières à réhabiliter pour un projet d'espaces supplémentaires d'au moins 3100m<sup>2</sup>.

Il vise à offrir au total à l'école près de 6000m<sup>2</sup> pour garantir l'ensemble de ses missions dans les meilleures conditions, déployées sur les sites, de la rue Guibal, de la caserne du Muy, de la rue Bugeaud et de la Friche, l'ensemble situé en proximité au sein du quartier de la belle de mai.

Cette décision repose sur la pérennité des installations déjà permises pour l'école par l'Etat au sein de la caserne du Muy et par la ville de Marseille, rue Bugeaud et rue Guibal. Ces propriétaires publics- également partenaires du plan- devront donc prévoir une garantie dans le temps long de ces mises à disposition - à renégocier à partir de 2030 au plus tôt.

Cette décision tient compte des contraintes actuelles qui pèsent sur les comptes publics de l'ensemble des partenaires.

Le programme architectural sera ajusté et consolidé dans le cadre de l'enveloppe financière dédiée au moment de l'élaboration du programme définitif détaillé (PTD).

## **ARTICLE 2.1 Eléments du programme d'implantation de l'Ecole Cinéfabrique à la Friche de la belle de mai**

L'emprise foncière choisie sur ce site correspond à 2900m<sup>2</sup> au sol.

Une construction neuve d'au moins 2620 m<sup>2</sup> y est possible ainsi que la réhabilitation de deux bâtiments dits « Les verrières » de 550m<sup>2</sup> situés en face.

Ces lieux abriteront les fonctionnalités liées à la Cantine, le cinéma de 200 places, deux plateaux de tournages, une salle de 100 places, les magasins logistiques, les salles de post-production, les décors, espaces de stockage et de réunions collectives, des bureaux d'administration.

Ce nouvel équipement culturel situé à proximité des lieux d'enseignement actuels de l'Ecole offre l'opportunité de construire un pôle territorial de formation supérieure d'excellence dédié aux métiers des image, rayonnant à partir de la Friche sur l'ensemble du quartier de la belle de mai.

La CinéFabrique à Marseille bénéficiera au total d'un ensemble d'espaces de près de 6000m<sup>2</sup> dont la moitié sera située au sein de la Friche de la belle de mai.

## **ARTICLE 2.2 Déroulement de l'Opération**

Le projet repose sur l'accord établi entre les parties directement concernées, la SCIC Friche belle de mai, l'école cinéfabrique et la SCI Cinémars.

Celui-ci figure en annexe du présent document.

Il fixe les termes essentiels convenus pour la rédaction de deux contrats :

1/Le SCIC Friche de la Belle de mai, le bailleur, titulaire d'un bail emphytéotique administratif (BEA) concédé par la ville de Marseille (propriétaire du foncier) et l'école Cinéfabrique, via la SCI CinéMars signeront une convention de sous-occupation du domaine public pour une durée de 25 années soit jusqu'à l'issue du BEA.

Elle répond aux règles établies par la SCIC avec l'ensemble des résidents permanents. Elle fixe notamment les charges imputables au sous-occupant dans le cadre de la mutualisation des coûts afférents au bailleur.

2/Le programme architectural sera conduit sous la forme d'une maîtrise d'ouvrage déléguée portée par la SCI Cinémars dans le cadre d'une convention de mandat signée avec la SCIC Friche de la belle de mai, maître d'ouvrage principal.

L'accord conclu garantit un dialogue permanent entre les parties dans la mise en œuvre de la réalisation. Il crée un comité des financeurs pour valider les décisions principales quant au choix du programme définitif et celui du maître d'œuvre.

Après les délibérations de l'ensemble des partenaires publics entérinant le présent avenant, les partenaires concluront le mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée et la convention d'occupation des lieux dans les conditions prévues dans cet accord.

Les deux documents seront annexés aux demandes de subvention que le porteur instruira auprès de chacun des financeurs

### **ARTICLE 2.3 Montant de l'opération**

Les partenaires publics conviennent, au regard de l'estimation de l'étude de faisabilité, d'un plafond d'opération à **11.500 K€ HT** pour fixer les besoins du financement public maximum à prévoir.

Le chiffre définitif de l'opération sera validé par le comité des financeurs au moment de la validation du programme détaillé définitif (PTD).

### **ARTICLE 2.4 Calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération et appels de fonds**

<b>Étape</b>	<b>Date prévisionnelle</b>
Délibérations des collectivités adoption avenant financier	Juin- Juillet 2025
Programme détaillé PTD pour adoption du comité des financeurs	Octobre 2025
Lancement de la procédure de concours de Maîtrise d'œuvre	Janvier 2026
Notification du marché de Maîtrise d'Œuvre	Septembre 2026
Validation Avant-projet sommaire (APS)	Décembre 2026
Validation Avant-projet définitif (APD)	Mars 2027
Validation PRO/DCE	Juin 2027
Notification des marchés travaux	Octobre 2027
Réalisation des travaux	Novembre 27 – Février 2029
Réception des travaux	Mars 2029

Les appels de fonds seront adressés aux partenaires publics par la SCI CinéMars suivant un échéancier de paiement correspondant à l'avancement prévisionnel des études et des travaux après l'adoption du programme détaillé par le comité des financeurs qui fixera le coût définitif du programme.

### **ARTICLE 3 L'implantation de l'antenne de la cinémathèque française sur le site de «La Plateforme »**

Le choix du site pour accueillir **l'antenne de la cinémathèque française** s'est porté sur le futur campus Méditerranéen du Numérique dit « **La Plateforme** » au chemin de la Madrague-Ville, dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille.

« La Plateforme » a conçu un projet de campus urbain de 25 000 m<sup>2</sup> dédié à la formation aux métiers des nouvelles technologies et à la culture. Le projet est porté par un entrepreneur, Cyril Zimmerman, en partenariat avec des investisseurs marseillais et nationaux. En dehors de la résidence étudiante prévue sur le site, plus de 60M€ sont ainsi investis par une société foncière portée par le fonds Meridiam, l'ANRU invest financée par la Banque des territoires et le Crédit Agricole Alpes Provence.

La réalisation du projet sur ce site est prévue à la fin de l'année 2026.

Dans le prolongement du périmètre d'Euro-méditerranée, « La plateforme » fait le pari du développement d'une zone en pleine mutation appelée à connaître un nouvel essor grâce notamment aux infrastructures nouvelles des transports publics.

La Plateforme est une école des métiers du numérique et des nouvelles technologies, ouverte à tous les publics. Elle propose des cursus de niveau BAC+3 et BAC+5 en alternance ou en formation initiale, ainsi que des programmes extrascolaires, tels que TUMO et CYBERPARK destinés à promouvoir une culture numérique créative et citoyenne auprès des jeunes publics de 12 à 18 ans.

Elle a créé en son sein « La Plateforme Créative », lauréat de « la Grande Fabrique de l'image » AAP France 2030, pour un développement en direction des métiers technico-artistiques de l'audiovisuel de l'animation et du jeu vidéo.

Le Campus « La Plateforme » prévoit également la création de deux salles de cinéma arts et essais en partenariat avec le responsable du Cinéma L'Alhambra dans le 16<sup>e</sup> arrondissement.

L'ambition du projet culturel de « La Plateforme » rejoint celle de l'antenne de la Cinémathèque Française dans sa mission de transmission et d'éducation en direction de nouveaux publics. (cf. projet annexé).

### **ARTICLE 3.1 Programme et chiffrage des besoins pour l'implantation de l'antenne de la Cinémathèque française au sein de « La Plateforme »**

Un accord a été conclu entre la Cinémathèque française et « la Plateforme-formation » SAS, qui figure en annexe de cet avenant. Il précède la signature du bail commercial de 12 années renouvelable dont il fixe et sécurise les termes.

Cet accord définit les investissements nécessaires pour accueillir l'antenne de la Cinémathèque française et que le bailleur devra réaliser. Il fixe les conditions financières de location des espaces. Il détaille les besoins d'une série d'équipements et matériels spécialisés que la CF devra acquérir pour exercer ses missions.

Le bailleur mettra à disposition un total d'espaces de 1459m<sup>2</sup> SDP.

Outre l'utilisation ponctuelle d'un auditorium (550 places), ces espaces dédiés de la Cinémathèque comprennent :

- La grande salle de Cinéma (124 places) et les espaces d'accueil et logistiques associés qui représente 415 m<sup>2</sup> SDP (bâtiment B)
- Les espaces d'exposition et ses espaces techniques pour 500 m<sup>2</sup> SDP qui sont prévus au RDC du bâtiment 3
- Les espaces d'action éducative et les espaces d'accueil pour 360 m<sup>2</sup> qui sont prévus au RDC du bâtiment 3
- Les espaces de bureaux (gestion/administration) pour 140 m<sup>2</sup> qui sont prévus au R+1 du bâtiment 3

Ces différents espaces se répartiront sur 2 bâtiments du Campus :

- Bâtiment B (construction neuve) : Auditorium et Cinéma (Accueil et projection)
- Bâtiment 3 (réhabilitation) : Exposition, action éducative (Pédagogie), bureaux et logistique.

La Cinémathèque française pourra exercer ses missions au sein des locaux sous-loués dans des conditions conformes à la réglementation concernant les établissements recevant du public et dans le cadre de :

- Projection de films ;
- Organisation de concerts et ciné-concerts ;
- Présentation d'expositions à destination de publics individuels et de groupes ;
- Activités éducatives, visites guidées, formations, stages tous publics ;
- Activités culturelles : Conférences, dialogues, présentations, table ronde, leçons de cinéma ;
- Organisation d'événements liés à l'activité : avant-première, vernissage, ouverture de cycle ;
- Vente de produits dérivés et biens culturels ;
- Tournages de formats courts ;
- Privatisation d'espaces.

### **Article 3.2 Les investissements requis pour l'accueil de la CF**

Les travaux et aménagements intérieurs indispensables à l'accueil de l'antenne de la cinémathèque française réalisés par le bailleur sont détaillés et chiffrés (cf annexe accord préalable).

Ils représentent un coût de 2 861 000 €HT euros d'investissement. Cette somme plafonnée pour le compte de la cinémathèque française a été proratisée selon les surfaces occupées et leurs utilisations.

Ils comprennent les traitement hygro/température des espaces d'exposition. La participation aux différents coûts de l'auditorium (travaux d'aménagement et équipements) est également comprise et proratisé à 5% du coût global, compte tenu de l'usage ponctuel de cet espace par la Cinémathèque.

L'exploitation des espaces pour les usages de la Cinémathèque nécessite également différents équipements scénographiques à la charge du bailleur : Fauteuils de cinéma, Système son de l'espace de projection, Traitement acoustique de la salle de cinéma, Serrurerie scénique, Réseaux scéniques, Systèmes techniques pour régler l'hygrométrie et la température des espaces d'exposition.

Leur coût est estimé à 766 000 € HT.

L'ensemble des coûts intègre les frais d'AMO, d'études et les aléas.

Le budget prévisionnel pour les investissements à la charge du bailleur nécessaires pour l'implantation de la CF sont ainsi évalués à **4 354 000€ TTC**.

### **Article 3.3 : Le Loyer**

Le bail commercial de sous-location sera conclu pour une durée de douze ans fermes. Le loyer de sous location que paiera la Cinémathèque sera identique au loyer payé par La Plateforme (également annexé à l'accord entre les parties) à savoir :

170€ par mètre carré en année 1

187€ par mètre carré en année 2

204€ par mètre carré en année 3

211€ par mètre carré à partir de l'année 4.

Sur une durée de 12 ans, l'enveloppe estimative totale tient compte d'une part du loyer annuel par mètre carré négocié dans le bail, d'une revalorisation annuelle prévisionnelle basée l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (Ilat) et d'autre part d'une estimation du nombre de mètres carrés, qui sera réévaluée lors de la livraison du bâtiment. Le montant prévisionnel maximum s'élève à **4 750 000€ TTC**.

**Article 3.4 : Les équipements dédiés aux activités de la Cinémathèque française**

Ils concernent notamment les projecteurs, les aménagements des espaces, les mobiliers, la scénographie pérenne pour les expositions, les signalétiques.... Ils sont directement financés par la CF qui en devient propriétaire.

Ils sont évalués à **1 596 000 € TTC**. La liste détaillée chiffrée figure également en annexe de l'avenant.

**ARTICLE 3.5 Déroulement, coût de l'opération et appel de fonds**

L'opération pour l'implantation de l'antenne de la Cinémathèque française à Marseille sur le site de « La plateforme » repose sur la signature d'un bail commercial de sous location de 12 années fermes renouvelables entre les parties.

Il sera rédigé sur la base de l'accord déjà établi et signé figurant en annexe du présent document. Il sera signé dès la garantie donnée par les partenaires publics de l'octroi à la Cinémathèque française des moyens nécessaires à cette implantation.

Le coût global de cette opération est fixé à **10.700 K€TTC** et agrège trois natures de besoins. Ils représentent 4 750 K€ pour les loyers, 4 354 K€ pour les aménagements intérieurs nécessaires à l'implantation et 1 596 K€ pour les équipements et matériels que la CF devra acquérir.

Cette implantation est prévue d'être réalisée pour une installation de l'antenne de la cinémathèque française à la fin de l'année 2026.

La Cinémathèque française instruira les dossiers de demande de subvention auprès de chacun des financeurs à l'été 2025 et selon un calendrier de décision et d'imputation budgétaire propre à chacun des financeurs publics.

Les collectivités territoriales s'accordent pour financer exclusivement les dépenses en investissement et en équipement.

Celles-ci seront fondées sur le descriptif, le calendrier et la nature des travaux fixés dans les devis annexés au bail commercial de sous-location et sur la liste des équipements et matériels prévus d'être acquis par la Cinémathèque française.

S'agissant des dépenses de fonctionnement liées aux engagements des loyers sur la durée du bail de sous-location, la Cinémathèque française créera un suivi comptable dédié pour une provision spécifique financée par les crédits alloués par l'Etat.

**ARTICLE 4 : Financement des programmes par les partenaires du plan « Marseille en Grand ».**

Les financements des partenaires sont arrêtés pour une participation aux deux programmes d'implantation tels que présentés ci-dessus.

Ils permettent l'instruction des dossiers de demande de subvention à déposer par l'école Cinéfabrique via la SCI Cinémars et la Cinémathèque française auprès de chaque partenaire.

**Article 4.1 Financement de l'implantation de l'école Cinéfabrique aux Friches de la belle de mai**

<i>Financement</i>	<i>Montant</i>
Etat	<b>4 750 000 €</b>
Région Provence Alpes Côte d'Azur	<b>2 500 000 €</b>
Ville de Marseille	<b>2 500 000 €</b>
Métropole Aix-Marseille-Provence	<b>1 750 000 €</b>

**Total 11 500 000 € HT**

**Article 4.2 Financement de l'implantation de l'antenne de la Cinémathèque française sur le site de « La plateforme ».**

<i>Financement</i>	<i>Montant</i>
Etat	<b>5 750 000 €</b>
Ville de Marseille	<b>3 200 000 €</b>
Métropole Aix-Marseille-Provence	<b>1 750 000 €</b>

**Total 10 700 000 € TTC**

**ARTICE 5 : Plan du financement public en fonctionnement au bénéfice de l’antenne de la Cinémathèque française et de l’École Cinéfabrique à partir de 2026.**

Les collectivités territoriales partenaires s’engagent à partir de 2026 à garantir chaque année leur soutien public en fonctionnement pour les deux structures bénéficiaires du plan afin qu’elles bénéficient des moyens nécessaires à l’exercice de leurs missions.

Ces aides, plafonnées et stabilisées sur le long terme, permettront de pérenniser les activités et projets des deux structures. Il leur incombera, le moment venu d’élaborer en bonne et due forme les dossiers financiers spécifiques de demande de subvention pour leur instruction indispensable aux délibérations que les exécutifs devront in fine adopter annuellement.

La cinémathèque française comme l’école Cinéfabrique organiseront leur gouvernance pour garantir à l’ensemble des partenaires locaux les conditions du suivi et de l’évaluation du fonctionnement et des activités de leur structure.

Dans le cadre du plan « France 2030 », l’Etat a mis en œuvre le programme de « La Grande Fabrique de l’Image » visant à relancer l’offre des studios de tournages sur le territoire national. A cette occasion, il a décidé d’accroître sensiblement son intervention dans les secteurs de la formation afin d’accompagner les besoins renouvelés du secteur.

Depuis son engagement au titre de Marseille en Grand en janvier 2023, lors de la signature du protocole, l’Etat, via le CNC, a choisi d’accentuer son effort en faveur de l’école Cinéfabrique afin qu’elle poursuive son développement dans ce nouveau contexte, à Lyon comme à Marseille, afin de permettre l’augmentation des effectifs des promotions revus à la hausse et la création de deux nouvelles sections de formation.

En conséquence, le CNC soutiendra l’école grâce à une participation d’au moins 2.5M€ dès 2026.

L’école Cinéfabrique devra conclure un contrat d’objectif de moyens et de performance avec le CNC d’ici la fin de l’année 2025 en contrepartie d’un soutien garanti pluriannuel.

Dans ce cadre, le CNC associera les collectivités partenaires au dialogue permanent indispensable pour une gouvernance efficiente. Après la FEMIS, Cinéfabrique deviendra ainsi l’Ecole la plus aidée sur le territoire national.

Financements publics sollicités	CINEFABRIQUE	CINEMATHEQUE FRANCAISE	TOTAL
Région	500 K€		500 K€
Ville	100 K€	250 K€	350 K€
Métropole	50 K€	50 K€	100 K€
Département	50 K€	50 K€	100 K€
Etat	2.500 K€	650 K€	3.150 K€

Total financements publics	3.2 M€	1 M€	4.2 M€
----------------------------	--------	------	--------

**ARTICLE 6 : Accord partenarial pour la réalisation des projets**

Après le vote conforme du présent avenant, les partenaires s'engagent à présenter au vote de leur assemblée délibérante respective d'ici la fin de l'année 2025 l'accord de financement pour la réalisation des projets arrêtés dans le présent document. Il définira les modalités détaillées du partenariat financier avec chacun des partenaires.

Fait à Marseille, le

**Pour l'Etat,  
Le Préfet de Région,  
Préfet des Bouches-du-Rhône,**

**Pour la Région Provence Alpes Côte d'Azur,  
Le Président du Conseil régional,**

**Georges-François LECLERC**

**Renaud MUSELIER**

**Pour le Département  
des Bouches-du- Rhône,  
et  
Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence,  
La Présidente,**

**Pour la Ville de Marseille,  
Le Maire**

**Martine VASSAL**

**Benoît PAYAN**