

Direction du Développement Economique, de l'Emploi et de l'Enseignement Supérieur

2015 DDEEES 68 Ancienne gare St Ouen (18e)-déclaration sans suite d'une concession de travaux et signature d'un bail emphytéotique avec la RIVP.

PROJET DE DELIBERATION

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n° 2013 DDEEES 85, le Conseil de Paris des 8, 9 & 10 juillet 2013 a attribué une concession de travaux publics en vue de la réhabilitation de l'ancienne Gare Saint-Ouen, sise 128 avenue de Saint Ouen (18e), assortie d'un bail emphytéotique administratif, à la SARL coopérative Le Hasard Ludique.

A l'issue d'une procédure de mise en concurrence, Le Hasard Ludique avait été choisi pour réaliser les travaux de réhabilitation de ce bâtiment à valeur historique d'une surface d'environ 466m², et y développer une programmation d'activités créatives et de restauration, en assurant une ouverture du bâtiment à des publics diversifiés.

Au terme d'une année de travail, le projet architectural a été finalisé et un permis de construire a été obtenu le 24 juin 2014, sur la base duquel un programme a été élaboré nécessitant un investissement de 2.273.000 euros (hors taxes), montant ayant fait l'objet d'une recherche de financements diversifiés, associant des fonds propres et participatifs, des aides dans le cadre de différents dispositifs publics et privés, et des prêts.

Le Hasard Ludique est finalement dans l'impossibilité de mettre en œuvre le projet à ses risques et sans modifier l'économie de l'offre pour laquelle il avait été choisi, ce qui remettrait en cause la procédure de la concession de travaux.

L'impossibilité, pour l'attributaire, de poursuivre la réhabilitation du bâtiment en vue d'assurer sa préservation en tant qu'élément du patrimoine des anciennes gares de la Petite Ceinture, constitue un motif d'intérêt général conduisant la Ville de Paris à déclarer sans suite la procédure en cours et à abroger la délibération des 8, 9 et 10 juillet 2013 précitée.

Par ailleurs, afin de préserver ce bâtiment municipal, compte tenu de son intérêt patrimonial il serait souhaitable de le réhabiliter.

La RIVP propose à la Ville de Paris de conclure un bail emphytéotique sur le fondement des articles L.451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, pour y développer son propre projet et sans programme de travaux imposés par la Ville, une exploitation de long terme à vocation culturelle étant prévue par la RIVP aux conditions substantielles suivantes :

- le bail prendrait effet à compter de la date de sa signature, et pour une durée de 45 ans ;
- le preneur prendrait les volumes correspondants dans l'état où ils se trouvent, renonçant à demander toutes indemnités ou dommages intérêts en raison des défauts apparents ou cachés qui pourraient résulter de la nature du sol et du sous-sol ;
- le preneur souffrirait des servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourraient grever les volumes : en sa qualité d'emphytéote, le preneur bénéficierait des droits réels lui permettant notamment

d'opérer sur la propriété tout changement, amélioration ou construction en application de l'article L.451-7 du Code rural et de la pêche maritime ;

- le preneur pourrait louer les locaux pour une durée ne pouvant excéder celle du bail emphytéotique ;
- pendant toute la durée du bail, le preneur assumerait la charge de tous les travaux d'entretien et de grosses réparations y compris ceux que l'article 606 du Code civil met habituellement à la charge du propriétaire, ainsi que celle des impôts, taxes et charges de toute nature grevant ou pouvant grever la propriété ;
- à l'expiration du bail, les aménagements et équipements réalisés par le preneur deviendront propriété de la Ville de Paris sans qu'elle n'ait à verser une quelconque indemnité au preneur ;
- tous les frais entraînés par la rédaction aussi bien que par la publicité du bail, et de ses avenants, qui seraient passés par devant notaire, seraient à la charge du preneur ;
- le bail sera assorti du paiement d'un loyer capitalisé de 5.000 euros et d'une redevance variable égale à 50% de la part du chiffre d'affaires supérieure à 85.000 euros hors taxes (valeur 2014 indexée).

Ces conditions sont acceptées par France Domaine Paris dans son avis du 21 mai 2015.

Le projet devrait se réaliser selon le calendrier prévisionnel suivant :

- début des travaux au 4^{ème} trimestre 2015,
- ouverture au public début 2017.

Je vous propose donc :

- de déclarer sans suite la procédure de mise en concurrence en vue de la réhabilitation et l'exploitation de l'ancienne gare Saint-Ouen, et d'abroger la délibération des 8, 9 et 10 juillet 2013,
- d'approuver le projet de bail emphytéotique sur l'ancienne gare Saint-Ouen et de m'autoriser à conclure ce bail avec la RIVP,
- d'autoriser la RIVP à effectuer tous sondages ou études préalables aux travaux, et à déposer toutes demandes d'autorisations administratives nécessaires à la réalisation de son projet.

Je vous prie, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir en délibérer.

La Maire de Paris

2015 DDEEES 68 Ancienne gare St Ouen (18e)- déclaration sans suite d'une concession de travaux publics et signature d'un bail emphytéotique avec la RIVP.

Le Conseil de Paris
siégeant en formation de Conseil municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales;

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L. 451-1 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil de Paris 2013 DDEEES 85 des 8, 9 et 10 juillet 2013 attribuant une concession de travaux publics pour la réhabilitation de l'ancienne gare Saint-Ouen, assortie d'un bail emphytéotique administratif ;

Vu le projet de délibération en date du _____, par lequel Mme la Maire de Paris propose au Conseil de Paris de déclarer sans suite la concession de travaux en vue de la réhabilitation de l'ancienne gare Saint-Ouen (18e) et de l'autoriser à signer avec la RIVP un bail emphytéotique ;

Vu l'avis de France Domaine Paris en date du 21 mai 2015

Vu l'avis du Maire du 18e arrondissement en date du _____

Vu l'avis du Conseil du 18e arrondissement en date du _____

Considérant l'intérêt général à réaliser de travaux de réhabilitation de l'ancienne gare Saint-Ouen propriété de la Ville de Paris, élément du patrimoine des anciennes gares de la Petite Ceinture et protégé au P.L.U. à ce titre ;

Considérant l'impossibilité pour la SARL coopérative LE HASARD LUDIQUE, candidat choisi par une précédente délibération, de mettre en œuvre le projet de réhabilitation du site, ce qui rend nécessaire la déclaration sans suite de la procédure justifiée eu égard à l'intérêt général à conduire un projet de rénovation de cet équipement inexploité de longue date ;

Sur le rapport présenté par M. Bruno Julliard au nom de la 2e Commission,

Délibère :

Article 1 : La procédure de concession de travaux publics en vue de la réhabilitation et l'exploitation de l'ancienne gare Saint-Ouen initiée par la Ville de Paris est déclarée sans suite.

Article 2 : La délibération 2013 DDEEES 85 des 8, 9 et 10 juillet 2013 attribuant la concession de travaux publics pour la réhabilitation de l'ancienne gare Saint-Ouen est abrogée.

Article 3 : Est approuvé le projet de bail emphytéotique portant sur l'ancienne gare Saint-Ouen sise 128 avenue de Saint-Ouen (18e), autorisant la RIVP à exploiter ce bâtiment aux conditions substantielles suivantes :

- le contrat est conclu pour une durée de 45 ans à compter de sa signature, assorti d'un loyer capitalisé de 5.000 euros et d'une redevance annuelle variable égale à 50% de la part du chiffre d'affaires supérieure à 85.000 euros hors taxes (valeur 2014 indexée) ;

- le preneur prendra les volumes correspondants dans l'état où ils se trouvent, renonçant à demander toutes indemnités ou dommages intérêts en raison des défauts apparents ou cachés qui pourraient résulter de la nature du sol et du sous-sol ;
- le preneur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes qui grèvent ou pourront grever les volumes ; en sa qualité d'emphytéote, le preneur bénéficiera des droits réels lui permettant notamment d'opérer sur la propriété tout changement, amélioration ou construction en application de l'article L.451-7 du Code rural et de la pêche maritime ;
- pendant toute la durée du bail, le preneur assumera la charge de tous les travaux d'entretien et de grosses réparations y compris ceux que l'article 606 du Code civil met habituellement à la charge du propriétaire, ainsi que celle des impôts, taxes et charges de toute nature grevant ou pouvant grever la propriété ;
- à l'expiration du bail, les aménagements et équipements réalisés par le preneur deviendront propriété de la Ville de Paris sans qu'elle n'ait à verser une quelconque indemnité au preneur ;
- le preneur pourra louer les locaux pour une durée ne pouvant excéder celle du bail emphytéotique ;
- tous les frais entraînés par la rédaction aussi bien que par la publicité du bail, et de ses avenants, qui sera passé par devant notaire, seront à la charge du preneur.

Article 4 : La Maire de Paris est autorisée à signer avec la RIVP le bail mentionné à l'article 3.

Article 5 : La RIVP est autorisée à effectuer tous sondages ou études préalables aux travaux, et à déposer toutes demandes d'autorisation administrative, notamment d'urbanisme, ou les déclarations de travaux nécessaires à la réalisation de son projet.

Article 6 : Les recettes correspondantes seront imputées sur le budget de fonctionnement de la Ville de Paris des années 2015 et suivantes dans la fonction 91-1, nature 752 (revenus des immeubles).