

Direction du développement économique, de l'emploi et de l'enseignement supérieur  
Sous-direction du développement économique

**2013 DDEES 85** Concession de travaux pour la réhabilitation et l'exploitation de l'ancienne gare Saint-Ouen et signature d'un bail emphytéotique administratif (18e).

## ***PROJET DE DELIBERATION***

### **EXPOSE DES MOTIFS**

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris a acquis le 30 décembre 2010 l'ancienne gare Saint-Ouen de la Petite Ceinture, située 128 avenue de Saint-Ouen dans le 18<sup>e</sup> arrondissement.

Le bâtiment constitue un élément du patrimoine des anciennes gares de la Petite Ceinture et est protégée au PLU à ce titre. Désaffectée en 1934, la gare a subi des transformations l'ayant fortement dégradée ; la technicité et la spécificité des travaux à engager afin d'y retrouver le témoignage des anciennes gares de la Petite Ceinture, et d'assurer une ouverture maximale au public, ont conduit à proposer pour sa réhabilitation une concession de travaux, confiée à un opérateur par la Ville de Paris et par bail emphytéotique administratif.

Cette opération sera menée au risque du preneur et sans participation financière de la collectivité.

Une procédure de consultation publique a été engagée afin de désigner l'opérateur dans le respect des règles de transparence et de libre accès à la commande publique.

Un avis d'appel public à candidatures a été publié le 1er février 2012 dans Télérama, le BOAMP et le Journal Officiel de l'Union Européenne, ainsi que dans Le Moniteur du 3 février 2012 ; sept candidats ont manifesté un intérêt pour l'opération le 26 mars 2012, et ont retiré le dossier de consultation.

Cinq offres ont été remises le 8 août 2012, émanant des candidats suivants : LIVE NATION avec Delestre & Chevreur Architecte, MULTIVEST avec AMA Architecture et la MIFA comme exploitant, Le Hasard Ludique avec O'zone architecture, La Générale des Tendances (structure constituée par Oriza-La Bellevilloise et Polychrone) avec COFITEM-COFIMUR comme investisseur et Atelier ACG – Claude Ginsburger comme architecte, et enfin RADOSTY avec l'Office Parisien d'Architecture.

Une réunion individuelle de négociation a été tenue le 2 octobre 2012 avec chacun des cinq candidats, au cours de laquelle ils ont pu préciser et confirmer certains points de leur offre, et au terme de laquelle il leur a été demandé de formaliser par écrit les réponses aux questions posées, et de formaliser par écrit leurs ultimes propositions. Il a enfin été demandé à chaque candidat d'apporter des précisions sur des éléments n'ayant pas reçus de réponse, et de fournir un planning actualisé de réalisation des travaux et d'ouverture au public, pour le 20 décembre 2012.

A l'issue des négociations, RADOSTY a indiqué ne plus disposer du financement attendu, et renoncer à son offre. L'analyse et le classement des quatre offres restantes présentées par chaque candidat, ont été menés selon les trois critères indiqués dans l'avis d'appel public à candidatures et repris au dossier de consultation :

- la qualité du projet, jugée au travers de sa dimension culturelle et de son insertion dans la vie locale ;
- la valeur technique de l'offre, qui est jugée au regard des solutions techniques de réhabilitation, de la qualité architecturale du projet et de ses capacités d'évolution, et de la qualité de mise en valeur du patrimoine ;
- la valeur financière de l'offre, permettant d'apprécier l'optimisation des investissements, la solidité du projet d'exploitation et du plan de financement, et indiquant le montant de la redevance versée à la Ville de Paris au titre de l'emphytéose.

Le classement de chaque offre a été obtenu en attribuant à chaque projet une place de 1 à 4, selon sa capacité à plus ou moins répondre aux critères, le projet classé en 1 satisfaisant le plus aux critères et celui classé en 4 y satisfaisant le moins.

C'est le projet du Hasard Ludique qui est classé en première position, et présente l'offre la plus avantageuse au regard des critères fixés dans la consultation.

Les projets de Live Nation et de la Générale des Tendances privilégient la diffusion au détriment de la création et de l'ouverture au quartier, et proposent des conditions financières nettement inférieures. Le projet de Multinvest se concentre sur une dimension d'insertion sans contenu culturel, et ses hypothèses techniques et financières présentent un risque élevé de dérapage, que ce soit en termes de respect de la protection des anciennes gares de la petite-ceinture ou d'équilibre d'exploitation proposé.

Le projet du Hasard Ludique sera réalisé à travers un bail emphytéotique d'une durée de 30 ans, qui prévoit une réhabilitation permettant de retrouver et préserver l'architecture d'origine de l'ancienne gare de Petite Ceinture, pour y aménager un espace de 466m<sup>2</sup>, accueillant un bar avec terrasse avenue de Saint-Ouen et un restaurant offrant la vue sur les voies ferrées, une salle de spectacle d'une jauge de 250 personnes. En appui au bâtiment d'origine de la gare, une construction résolument contemporaine donne accès à l'étage dédié à la vie associative, réinterprétant l'ancienne extension située à l'angle de la rue Leibniz.

Le HASARD LUDIQUE est une société coopérative créée par des habitants du quartier, professionnels de la programmation artistique à dominante musicale, pour développer un restaurant café-bar et une scène locale de diffusion culturelle, lieu de création et pratique amateur ouvert au jeune public et adolescent et résolument ouvert sur la vie associative du quartier.

Ce projet innovant dans la forme choisie pour associer professionnels, amateurs, et habitants du quartier, est à ce titre très fortement soutenu par le monde de l'économie sociale et solidaire : le réseau des CIGALES (clubs d'investisseurs pour une gestion alternative et locale de l'épargne solidaire), les banques Crédit Coopératif et la NEF, France Active et la Caisse des Dépôts et Consignation, la confédération générale des SCOP. Le projet bénéficie également du soutien de la DIRECTE à travers le dispositif plan de revitalisation, de la Région Ile de France, et du Centre National des Variétés.

L'économie générale du projet de l'équipe du HASARD LUDIQUE permettra à la Ville de percevoir au titre de l'emphytéose une redevance fixe annuelle de 36 000 euros TTC ainsi qu'à partir de la sixième année d'exploitation, une part variable représentant 2% du chiffre d'affaires au-delà d'1,9 million d'euros.

Ces conditions ont recueilli l'avis favorable de France Domaine Paris en date du 23 avril 2013.

Afin de limiter la prise de risque de la Ville, le contrat prévoit des clauses de sortie au risque du preneur sauf pour les dépenses utilement engagées dans l'intérêt patrimonial de la Ville.

Le projet devrait se réaliser selon le calendrier prévisionnel suivant :

- dépôt des demandes d'autorisations administratives en janvier 2014
- début des travaux au 2e semestre 2014
- livraison courant 2016, à l'issue d'un chantier de 18 mois

En conclusion, mes chers collègues, je vous propose d'attribuer à la SARL coopérative LE HASARD LUDIQUE la concession en vue de la réhabilitation et l'exploitation de l'ancienne gare Saint-Ouen, et de m'autoriser à signer le bail emphytéotique administratif correspondant.

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

Le Maire de Paris



Direction du développement économique, de l'emploi et de l'enseignement supérieur  
Sous Direction du développement économique

**2013 DDEEES 85** Attribution d'un bail emphytéotique administratif-concession de travaux publics pour la réhabilitation de l'ancienne gare Saint-Ouen (18e).

Le Conseil de Paris  
siégeant en formation de Conseil municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.1311-2 et suivants, L.1415-1 à 9, L.2241-1, et L.2511-13 ;

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L.2141-1, L.2211-1, L.2221-1 ;

Vu le projet de délibération en date du 8 et 9 juillet 2013 par lequel M. le Maire de Paris propose d'approuver l'attribution d'un bail emphytéotique administratif-concession de travaux publics pour la réhabilitation de l'ancienne gare Saint-Ouen et de l'autoriser à signer le bail ;

Vu le projet de bail emphytéotique administratif-concession de travaux publics annexé à la présente délibération ;

Vu l'avis de France Domaine en date du 23 avril 2013 ;

Vu l'avis de M.Le Maire du 18<sup>e</sup>

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

Considérant l'intérêt général qui s'attache à la 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, il a été décidé de recourir à un bail emphytéotique administratif en vue de la réalisation de cette opération d'intérêt général permettant d'assurer une ouverture diversifiée au public ;

Considérant que le programme de travaux proposé par la SARL coopérative LE HASARD LUDIQUE répond à l'objectif de préservation du patrimoine historique des gares de la Petite ceinture, et répond à la destination commerciale du site en développant l'accueil d'activités créatives et de spectacles à vocation culturelle, ainsi que la restauration, et en assurant ainsi une ouverture diversifiée du bâtiment au public ;

Considérant que France Domaine, dans son avis en date du 23 avril 2013, a accepté pour le bail emphytéotique administratif le montant d'une redevance annuelle de 36 000 euros, complétée d'une part variable représentant 2% du chiffre d'affaires quand celui-ci dépasse 1.900.000 euros ;

Considérant que ce dispositif de redevance est justifié eu égard à l'intérêt général du projet ;

Sur le rapport présenté par Mme Lyne COHEN-SOLAL au nom de la 2<sup>ème</sup> Commission;

Délibère :

Article 1 : Le bail emphytéotique administratif-concession de travaux publics est attribué à la SARL coopérative LE HASARD LUDIQUE en vue de la réhabilitation de l'ancienne gare Saint-Ouen sise 128 avenue de saint-Ouen (18e arrondissement).

Article 2 : Monsieur le Maire de Paris est autorisé à signer le bail emphytéotique administratif-concession de travaux publics avec la SARL coopérative LE HASARD LUDIQUE pour une durée de 30 ans dont le texte est joint à la présente délibération.

Article 3 : Le titulaire du bail est autorisé à effectuer tous sondages ou études préalables aux travaux, et à déposer toutes demandes d'autorisation administrative et de permis de construire et de démolir ou les déclarations de travaux nécessaires à la réalisation de son programme.

Article 4 : Les recettes correspondantes seront imputées sur le budget de fonctionnement de la Ville de Paris des années 2016 et suivantes dans la fonction 90, nature 752 (revenus des immeubles).