

2023 DVD 40 DAC Canaux parisiens – convention d’occupation du domaine public fluvial pour l’exploitation des locaux situés 200 à 206, quai de Valmy, sur le canal Saint Martin, à Paris (10^e)

Projet de délibération

Exposé des motifs

Mesdames, Messieurs,

La Ville de Paris est propriétaire d’un bâtiment d’une surface développée de près de 6 000 m², situé sur le Domaine Public Fluvial, le long du bassin Louis Blanc sur le canal Saint-Martin, à Paris dans le 10^{ème} arrondissement. Il est à ce jour occupé par la 10^{ème} compagnie de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris (BSPP), par l’Association LA CASERNE EPHEMERE et par la Maison de la Vie Associative et Citoyenne du 10^e.

Destiné initialement à un commerce de matériaux dont une partie était acheminée par la voie d’eau, il a changé d’affectation au début des années 2000. La société POINT P, dernière occupante en titre, a donc quitté les lieux et, par délibérations du 24 novembre 2003 (DVD 347-1 et DVD 347-2), vous avez approuvé l’installation des occupants susvisés :

- la 10^{ème} compagnie de la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris (BSPP), dans une partie de ce bâtiment (3 300 m² environ), côté pont de la rue Louis Blanc, d’abord dans l’attente de la rénovation de sa caserne d’origine située rue de Château Landon puis finalement de manière définitive, la caserne de la rue du Château Landon étant finalement désaffectée ;
- la Maison de la Vie Associative et Citoyenne du 10^e (260 m²), gérée directement par la Ville de Paris, et affectée à la DDCT ;
- l’Association LA CASERNE EPHEMERE, ayant pour objet la promotion des artistes et des pratiques artistiques, dans une autre partie du bâtiment (2 200 m² environ), côté pont de la rue Lafayette.

En effet, depuis 2003, l’Association « LA CASERNE ÉPHÉMÈRE » a bénéficié d’un droit d’occupation d’une partie du bâtiment pour l’exploitation à vocation culturelle d’initiative privée, sur la partie « amont » dudit bâtiment, aux abords de la rampe donnant accès au quai de Valmy et au pont Lafayette, établissement dénommé « le Point Éphémère ».

Par délibérations 2008-DVD-9, 2011-DVD-113 et 2016 DVD 180 - DAC, vous avez renouvelé ce droit pour les périodes comprises respectivement entre le 1^{er} janvier 2008 et le 31 décembre 2011, entre le 1^{er} janvier 2012 et jusqu'au 31 décembre 2015, et entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31 décembre 2022 inclus. Cette dernière convention a été prolongée par avenant jusqu'au 30 avril 2023 en vertu de la délibération 2022 DVD 155.

Le bilan de la reconversion culturelle de cette partie du bâtiment, étant jugé très satisfaisant, il est apparu souhaitable que soit maintenue cette vocation culturelle du lieu.

En conséquence, un appel à manifestation d'intérêt a été publié du 22 décembre 2022 au 2 février 2023, Le site proposé se compose de la manière suivante :

Concernant le bâtiment : 2 200 m² de surfaces développées dont :

- 1 niveau situé au rez-du-bassin : 740 m²
- 1 niveau situé au rez-de-chaussée du quai de Valmy : 660 m²
⇒ Soit 1 400 m² de surfaces couvertes
- 1 niveau de terrasse : 800 m² sur le toit du bâtiment, sur une emprise totale de 950 m² :
 - Une emprise de 150 m², côté sud-ouest, est réservée à la Préfecture de Police – Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris, occupante de l'autre partie du bâtiment
 - L'accès à l'escalier situé au nord doit être maintenu libre en permanence : il est considéré comme issue de secours ;

Concernant la berge : 230 m² dont

- 1 terrasse couvrable de chaque côté de la porte d'accès à au bar et à la salle d'exposition : 98 m²
- 2 terrasses découvertes au droit des accès et issues de l'actuelle salle de spectacle : 37 m² et 83 m²
- 1 emplacement réservé aux poubelles, au pied de la rampe du quai de Valmy : 12 m²

S'y ajoute un terrain annexe accolé au pignon amont du bâtiment : environ 70 m² dont 1 local anciennement affecté aux services de la propreté de la Ville de Paris : 18 m², ainsi que la possibilité d'amarrage d'un bateau par exemple pour une livraison par la voie d'eau des produits destinés notamment à l'activité de bar et de restauration.

L'occupation est consentie pour une durée de 5 ans.

Les dossiers devaient être classés au regard de l'appréciation générale du projet et étudiés à l'aune des trois critères hiérarchisés, par ordre décroissant :

- qualité du projet culturel et artistique ;
- viabilité du modèle économique et niveau de redevance proposé ;
- engagements environnementaux.

Un seul dossier recevable est parvenu, celui de l'Exploitant sortant : l'Association LA CASERNE ÉPHÉMÈRE. Au terme de la commission d'élus réunie le 16 février 2023, il est donc proposé à votre assemblée de conventionner avec cette association.

Présente depuis 2003 et dès son arrivée, l'équipe du « Point Éphémère » a transformé le lieu, partant d'un ancien bâtiment industriel reconverti en surface de vente de matériaux de construction à l'enseigne de « Point P », en un espace culturel et récréatif.

La proposition artistique reste dans cette continuité, à savoir la pluridisciplinarité et l'éclectisme autour de trois pôles majeurs : musique, arts visuels et danse. Mais

la programmation reste ouverte à d'autres formes d'expression : bande-dessinée, poésie, théâtre, performance, mode, artisanat d'art, arts graphiques, édition indépendante et engagement auprès d'organisations humanitaires. De plus, l'offre de boisson s'étoffera par une offre de restauration légère.

La convention, dont un projet était joint au dossier de candidature, prévoit une redevance sur le chiffre d'affaire (CA hors taxe (HT) définie par le candidat, avec un minimum garanti imposé à 20 000 € actualisable. Sous cette condition, la redevance annuelle sera donc calculée comme suit :

- 1,25% de la fraction du CA inférieure à 2 000 000 € HT ;
- 1,50% de la fraction du CA comprise entre 2 000 000 et 2 500 000 € HT ;
- 1,75% de la fraction du CA supérieure à 2 500 000 € HT.

Afin de tenir compte de la vocation culturelle du site, il a été décidé que la répartition des charges d'entretien et de réparation du bâtiment respectera la répartition opérée par l'article 606 du Code Civil entre travaux relevant du propriétaire et ceux relevant du locataire.

Les autres stipulations seront conformes aux obligations découlant de l'occupation du domaine public, et notamment la règle de la précarité de l'occupation et le caractère personnel de l'autorisation. Les stipulations sur le respect de l'environnement ont été renforcées. Les occupants devront contribuer aux améliorations effectuées dans le cadre de la norme ISO 14001 à laquelle est soumise la gestion des canaux. Ils devront également renforcer leur participation au nettoyage des lieux et aux actions de sensibilisation des usagers du Bassin Louis Blanc. De plus, le site est concerné par la loi ELAN et son décret d'application du 23 juillet 2019 : le dispositif « Eco-Énergie-Tertiaire » impose la baisse des consommations en énergie finale avec des objectifs progressifs pour 2030, 2040 et enfin 2050. Pour parvenir à ces objectifs, un plan des actions d'amélioration de l'efficacité énergétique des biens a dû être élaboré de concert. Ainsi, la convention prévoit des actions d'améliorations et un partage de responsabilités entre l'amodiateur et la Ville de Paris ainsi que les échéances prévisionnelles de chacune des actions convenues.

J'ai donc l'honneur de demander à votre assemblée :

- d'approuver le principe d'une convention d'occupation (GD/SM/23.01), entre la Ville de Paris et l'Association LA CASERNE ÉPHÉMÈRE, afin d'autoriser cette dernière à occuper, entretenir et exploiter une emprise du domaine public fluvial de la Ville de Paris située 200 à 206, quai de Valmy, sur le canal Saint Martin, à Paris 10^e, pour une durée de 5 ans, et de m'autoriser à la signer.

- d'autoriser l'Association LA CASERNE ÉPHÉMÈRE, à déposer, le cas échéant, toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme nécessaires aux travaux, au réaménagement éventuel du site, à son entretien, à sa mise en conformité avec les normes d'accessibilité.

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

La Maire de Paris

2023 DVD 40 DAC Canaux parisiens – convention d’occupation du domaine public fluvial pour l’exploitation des locaux situés 200 à 206, quai de Valmy, sur le canal Saint Martin, à Paris (10^e).

Le Conseil de Paris,

Vu l’article L-2121-29 du Code général des collectivités territoriales ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles L2121-1, L. 2122-1-2 et L. 2122-1-3 ;

Vu le projet de délibération en date du _____ par lequel Madame la Maire de Paris lui demande l’autorisation de signer avec l’Association LA CASERNE ÉPHÉMÈRE une convention d’occupation du domaine public fluvial pour l’exploitation des locaux situés 200 à 206, quai de Valmy, le long du Bassin Louis Blanc sur le canal Saint Martin, à Paris (10^e) ;

Vu l’avis du conseil d’arrondissement du 10^{ème} en date du

Sur le rapport présenté par Madame Carine ROLLAND au nom de la 2^e commission, et Monsieur Dan LERT au nom de la 8^e Commission,

Délibère :

Article 1 : Madame la Maire de Paris est autorisée à signer, avec l’Association LA CASERNE ÉPHÉMÈRE, la convention d’occupation du Domaine Public fluvial pour l’exploitation des locaux situés 200 à 206, quai de Valmy, le long du Bassin Louis Blanc sur le canal Saint Martin, à Paris (10^e). Le texte de cette convention est joint à la présente délibération. Cette convention sera délivrée pour une durée de 5 ans.

Article 2 : L’Association LA CASERNE ÉPHÉMÈRE est autorisée à déposer toutes les demandes d’autorisations d’urbanisme éventuellement nécessaires à la renovation et l’entretien du site ;

Article 3 : Les recettes seront imputées au budget de fonctionnement de la Ville de Paris de l’année 2023 et suivantes.